

**FIDELITY NATIONAL  
TITLE DE MÉXICO, S. A. DE C. V.**

Estados Financieros

31 de diciembre de 2012 y 2011

(Con el Informe del Comisario  
y el Informe de los Auditores Independientes)

**FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO SA DE CV**

Bosques de Radiatas 50 Piso 4  
Bosques de las Lomas 05120 Cuajimalpa DF MEXICO



**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

Cifras en pesos

100	<b>Activo</b>		200	<b>Pasivo</b>	
110	<b>Inversiones</b>	<u>42,358,432.78</u>	210	<b>Reservas Técnicas</b>	<u>20,581,593.50</u>
111	<b>Valores y Operaciones con Productos Derivados</b>	<u>42,358,432.78</u>	211	<b>De Riesgo en Curso</b>	<u>291,253.18</u>
112	<b>Valores</b>	<u>42,358,432.78</u>	212	Vida	0.00
113	Gubernamentales	41,475,513.94	213	Accidentes y Enfermedades	0.00
114	Empresas Privadas	721,428.55	214	Daños	291,253.18
115	Tasa Conocida	721,428.55	215	Fianzas en Vigor	0.00
116	Renta Variable	0.00	216	<b>De Obligaciones Contractuales</b>	<u>20,290,340.32</u>
117	Extranjeros	0.00	217	Por Sinistros y Vencimientos	209,449.20
118	Valores Otorgados en Préstamo	0.00	218	Por Sinistros Ocurridos y no Reportados	19,955,828.20
119	Valuación Neta	7,667.11	219	Por Dividendos sobre Pólizas	0.00
120	Deudores por Intereses	153,823.18	220	Fondos de Seguros en Administración	0.00
121	(-) Deterioro de Valores	0.00	221	Por Primas en Depósito	125,062.92
122	Valores Restringidos	0.00	222	<b>De Previsión</b>	<u>0.00</u>
123	<b>Operaciones con Productos Derivados</b>	<u>0.00</u>	223	Previsión	0.00
124	<b>Reporto</b>	<u>0.00</u>	224	Riesgos Catastróficos	0.00
125	<b>Préstamos</b>	<u>0.00</u>	225	Contingencia	0.00
126	Sobre Pólizas	0.00	226	Especiales	0.00
127	Con Garantía	0.00	227	<b>Reservas para Obligaciones Laborales</b>	<u>0.00</u>
128	Quirografarios	0.00	228	<b>Acreeedores</b>	<u>448,015.84</u>
129	Contratos de Reaseguro Financiero	0.00	229	Agentes y Ajustadores	0.00
130	Descuentos Redescuentos	0.00	230	Fondos en Administración de Pérdidas	0.00
131	Cartera Vencida	0.00	231	Acreeedores por Responsabilidades de Fianzas	0.00
132	Deudores por Intereses	0.00	232	Diversos	448,015.84
133	(-) Estimación para Castigos	0.00	233	<b>Reaseguradores y Reafianzadores</b>	<u>1,310,434.50</u>
134	<b>Inmobiliarias</b>	<u>0.00</u>	234	Instituciones de Seguros y Fianzas	1,310,434.50
135	Inmuebles	0.00	235	Depósitos Retenidos	0.00
136	Valuación Neta	0.00	236	Otras Participaciones	0.00
137	(-) Depreciación	0.00	237	Intermediarios de Reaseguro y Reafianzamiento	0.00
138	<b>Inversiones para Obligaciones Laborales</b>	<u>0.00</u>	238	<b>Operaciones con Productos Derivados</b>	<u>0.00</u>
139	<b>Disponibilidad</b>	<u>7,526,256.72</u>	239	<b>Financiamientos Obtenidos</b>	<u>0.00</u>
140	Caja y Bancos	7,526,256.72	240	Emisión de Deuda	<u>0.00</u>
141	<b>Deudores</b>	<u>3,781,461.67</u>	241	Por Obligaciones Subordinadas No Susceptibles	0.00
142	Por Primas	3,781,461.67	242	de Convertirse en Acciones	0.00
143	Agentes y Ajustadores	0.00	243	Otros Títulos de Crédito	0.00
144	Documentos por Cobrar	0.00	244	Contratos de Reaseguro Financiero	0.00
145	Préstamos al Personal	0.00	245	<b>Otros Pasivos</b>	<u>746,510.39</u>
146	Otros	0.00	246	Provisiones para la Participación de los Trabajadores en la Utilidad	0.00
147	(-) Estimación para Castigos	0.00	247	Provisiones para el Pago de Impuestos	450.54
148	<b>Reaseguradores y Reafianzadores</b>	<u>1,092,269.46</u>	248	Otras Obligaciones	746,059.85
149	Instituciones de Seguros y Fianzas	0.00		Créditos Diferidos	0.00
150	Depósitos Retenidos	0.00		<b>Suma del Pasivo</b>	<u>23,086,554.23</u>
151	Participación de Reaseguradores por Sinistros Pendientes	1,092,269.46	300	<b>Capital</b>	
152	Participación de Reaseguradores por Riesgos en Curso	0.00	310	<b>Capital o Fondo Social Pagado</b>	<u>38,244,238.70</u>
153	Otras Participaciones	0.00	311	Capital o Fondo Social	38,244,238.70
154	Intermediarios de Reaseguro y Reafianzamiento	0.00	312	(-) Capital o Fondo no Suscrito	0.00
155	Participación de Reafianzadoras en la Rva. De Fianzas en Vigor	0.00	313	(-) Capital o Fondo no Exhibido	0.00
156	(-) Estimación para Castigos	0.00	314	(-) Acciones Propias Recompradas	0.00
157	<b>Otros Activos</b>	<u>2,101,004.51</u>	315	<b>Obligaciones Subordinadas de Conversión Obligatoria a Capital</b>	<u>0.00</u>
158	Mobiliario y Equipo	0.00	316	<b>Reservas</b>	<u>0.00</u>
159	Activos Adjudicados	0.00	317	Legal	0.00
160	Diversos	2,101,004.51	318	Para Adquisición de Acciones Propias	0.00
161	Gastos Amortizables	0.00	319	Otras	0.00
162	(-) Amortización	0.00	320	<b>Superávit por Valuación</b>	<u>5,175.00</u>
163	Activos Intangibles	0.00	321	<b>Subsidiarias</b>	<u>0.00</u>
164	Productos Derivados	0.00	322	<b>Efecto de Impuestos Diferidos</b>	<u>0.00</u>
	<b>Suma del Activo</b>	<u>56,859,425.14</u>	323	<b>Resultados de Ejercicios Anteriores</b>	<u>-4,727,621.37</u>
			324	<b>Resultado del Ejercicio</b>	<u>251,078.58</u>
			325	<b>Exceso o Insuficiencia en la Actualización del Capital Contable</b>	<u>0.00</u>
				<b>Suma del Capital</b>	<u>33,772,870.91</u>
				<b>Suma del Pasivo y Capital</b>	<u>56,859,425.14</u>

**Orden**

890 Pérdida Fiscal por Amortizar

2,424,584.00

El capital pagado incluye la cantidad de \$ 0.00, moneda nacional, originada por la capitalización parcial del superávit por valuación de inmuebles.

El presente Balance General se formuló de conformidad con las disposiciones emitidas en materia de contabilidad por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, aplicadas de manera consistente, encontrándose correctamente reflejadas en su conjunto, las operaciones efectuadas por la institución (o en su caso, sociedad) hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valoraron con apego a las sanas prácticas institucionales y a las disposiciones legales y administrativas aplicables, y fueron registradas en las cuentas que corresponden conforme al catálogo de cuentas en vigor.

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.fnf-title.com/mexico\\_about/](http://www.fnf-title.com/mexico_about/), a partir de los sesenta días naturales siguientes al cierre del ejercicio de 2012.

Los Estados Financieros se encuentran dictaminados por el C.P.C. Rafael Gutiérrez Lara, miembro de la sociedad denominada KPMG, Cardenas Dosal S.C contratada para prestar los servicios de auditoria externa a esta institución/sociedad; asimismo, las reservas técnicas de la institución/sociedad fueron dictaminadas por el Act. Pablo de Jesus Lezama Ziztecatl.

El presente Balance General fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

**Al cierre del 31 de diciembre de 2013 esta institución no ha celebrado contrato alguno para el pago de comisiones contingentes**

Director General  
Lic. Juan Pablo Arroyuelo E.

Director de Finanzas  
C.P. Víctor T Mendoza B.

**FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO SA DE CV**

Bosques de Radiatas 50 Piso 4

Bosques de las Lomas 05120 Cuajimalpa DF MEXICO


**ESTADO DE RESULTADOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

Cifras en pesos

400	<b>Primas</b>		
410	Emitidas	38,404,141.50	
420	(-) Cedidas	6,400,400.10	
430	<b>De Retención</b>		<b>32,003,741.40</b>
440	<b>(-) Incremento Neto de la Reserva de Riesgos en Curso y de Fianzas en Vigor</b>		<b>-104,515.52</b>
450	<b>Primas de Retención Devengadas</b>		<b>32,108,256.92</b>
460	<b>(-) Costo Neto de Adquisición</b>		<b>1,985,655.06</b>
470	Comisiones a Agentes	0.00	
480	Compensaciones Adicionales a Agentes	0.00	
490	Comisiones por Reaseguro y Reafianzamiento Tomado	0.00	
500	(-) Comisiones por Reaseguro Cedido	0.00	
510	Cobertura de Exceso de Pérdida	0.00	
520	Otros	1,985,655.06	
530	<b>(-) Costo Neto de Siniestralidad, Reclamaciones y Otras Obligaciones Contractuales</b>		<b>5,517,390.19</b>
540	Siniestralidad y Otras Obligaciones Contractuales	5,517,390.19	
550	Siniestralidad Recuperada del Reaseguro no Proporcional	0.00	
560	Reclamaciones	0.00	
570	<b>Utilidad (Pérdida) Técnica</b>		<b>24,605,211.67</b>
580	<b>(-) Incremento Neto de Otras Reservas Técnicas</b>		<b>0.00</b>
590	Reserva para Riesgos Catastróficos	0.00	
600	Reserva de Previsión	0.00	
610	Reserva de Contingencia	0.00	
620	Otras Reservas	0.00	
625	Resultado de Operaciones Análogas y Conexas		<b>0.00</b>
630	<b>Utilidad (Pérdida) Bruta</b>		<b>24,605,211.67</b>
640	<b>(-) Gastos de Operación Netos</b>		<b>22,058,811.65</b>
650	Gastos Administrativos y Operativos	22,058,811.65	
660	Remuneraciones y Prestaciones al Personal	0.00	
670	Depreciaciones y Amortizaciones	0.00	
680	<b>Utilidad (Pérdida) de la Operación</b>		<b>2,546,400.02</b>
690	<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>		<b>-1,362,388.44</b>
700	De Inversiones	290,291.45	
710	Por Venta de Inversiones	-864.92	
720	Por Valuación de Inversiones	-1,302.66	
730	Por Recargos sobre Primas	0.00	
740	Resultado de Operaciones Análogas y Conexas	0.00	
750	Por Emisión de Instrumentos de Deuda	0.00	
760	Por Reaseguro Financiero	0.00	
770	Otros	0.00	
780	Resultado Cambiario	-1,650,512.31	
790	(-) Resultado por Posición Monetaria	0.00	
800	<b>Utilidad (Pérdida) antes de Impuestos a la Utilidad y P.R.S.</b>		<b>1,184,011.58</b>
810	<b>(-) Provisión para el pago del Impuesto a la Utilidad</b>		<b>932,933.00</b>
830	<b>Participación en el Resultado de Subsidiarias (P.R.S)</b>		<b>0.00</b>
840	<b>Utilidad (perdida antes de Operaciones Discontinuas)</b>		<b>251,078.58</b>
850	<b>Operaciones Discontinuas</b>		<b>0.00</b>
840	<b>Utilidad (Pérdida) del Ejercicio.</b>		<b>251,078.58</b>

El presente Estado de Resultados se formuló de conformidad con las disposiciones en materia de contabilidad emitidas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, aplicadas de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la institución (o en su caso, sociedad) hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valoraron con apego a las sanas prácticas institucionales y a las disposiciones legales y administrativas aplicables, y fueron registradas en las cuentas que corresponden conforme al catálogo de cuentas en vigor.

El presente Estado de Resultados fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

Director General  
Lic. Juan Pablo Arroyuelo E.

Director de Finanzas  
C.P. Víctor T. Mendoza B.

**FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO SA DE CV**

Bosques de Radiatas 50 Piso 4  
Bosques de las Lomas 05120 Cuajimalpa DF MEXICO



**ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012  
CIFRAS EN PESOS**

Concepto	Capital contribuido		Capital Ganado									Total capital contable
	Capital o Fondo Social pagado (4101, 4102, 4103, 4104, 4105, 4106, 4107)	Obligaciones Subordinadas de conversión (4108)	Reservas de capital (4201, 4202, 4203, 4204, 4205, 4206)	Resultado de ejercicios anteriores (4501, 4502, 4601)	Resultado del ejercicio (4503, 4504, 4603, 4604)	Subsidiarias Participación en Otras Cuentas de Capital Contable (4401, 4402, 4403)	Exceso o Insuficiencia en la Actualización del Capital Contable Resultado por Tenencia de Activos No Monetarios (4702)	Efecto Monetario Acumulado (4703)	Efecto Acumulado de Impuestos Diferidos (4801)	Superávit o Déficit por Valuación De Inversiones (4301, 4302, 4303, 4304, 4305, 4306)	Déficit por Obligaciones laborales (4602)	
Saldo al 31 de diciembre de 2011												
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS ACCIONISTAS</b>												
Suscripción de acciones	38,244,238.70											38,244,238.70
Capitalización de utilidades												
Constitución de Reservas												
Pago de dividendos												
Traspaso de resultados de ejercicios anteriores				(4,727,621.37)	-					5,175.00		(4,722,446.37)
Otros												-
<b>Total</b>	<b>38,244,238.70</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4,727,621.37)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,175.00</b>	<b>-</b>	<b>33,521,792.33</b>
<b>MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL</b>												
Utilidad integral												
Resultado del Ejercicio					251,078.58							251,078.58
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta												-
Exceso o Insuficiencia en la Actualización del Capital Contable												-
Ajustes por obligaciones laborales												-
Otros												-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>251,078.58</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>251,078.58</b>
<b>Saldo 31 de diciembre de 2012</b>	<b>38,244,238.70</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4,727,621.37)</b>	<b>251,078.58</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,175.00</b>	<b>-</b>	<b>33,772,870.91</b>

El presente Estado de Variaciones en el Capital Contable o Patrimonio se formuló de conformidad con las disposiciones en materia de contabilidad emitidas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, aplicadas de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la institución (o en su caso, sociedad) hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valoraron con apego a las sanas prácticas institucionales y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente Estado de Variaciones en el Capital Contable o Patrimonio fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

\_\_\_\_\_  
Director General  
Lic. Juan Pablo Arroyuelo E.

\_\_\_\_\_  
Director de Finanzas  
C.P. Victor T Mendoza B.

**ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

Cifras en pesos

<b>Resultado neto</b>	<b>251,078.58</b>
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:	
Utilidad o pérdida por valorización asociada a actividades de inversión y financiamiento	(1,085.94)
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	-
Pérdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociados a actividades de inversión y financiamiento	-
Depreciaciones y amortizaciones	-
Ajuste o incremento a las reservas técnicas	(220,473.43)
Provisiones	(331,379.26)
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	0.00
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	0.00
Operaciones discontinuadas	0.00
	<b>(301,860.05)</b>
<b>Actividades de operación</b>	
Cambio en cuentas de margen	0.00
Cambio en inversiones en valores	0.00
Cambio en deudores por reporto	0.00
Cambio en préstamo de valores (activo)	0.00
Cambio en derivados (activo)	0.00
Cambio en primas por cobrar	(2,378,599.62)
Cambio en deudores	
Cambio en reaseguradores y reafianzadores	(2,288,527.89)
Cambio en bienes adjudicados	0.00
Cambio en otros activos operativos	183,478.00
Cambios en obligaciones contractuales y gastos asociados a la siniestralidad	4,739,424.51
Cambio en acreedores por reporto	0.00
Cambio en colaterales vendidos o dados en garantía	0.00
Cambio en derivados (pasivo)	0.00
Cambio en otros pasivos operativos	(1,811,677.12)
Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	0.00
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>(1,555,902.12)</b>
<b>Actividades de inversión</b>	
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	0.00
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	0.00
Cobros por disposición de subsidiarias y asociadas	0.00
Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas	0.00
Cobros por disposición de otras inversiones permanentes	0.00
Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes	0.00
Cobros de dividendos en efectivo	0.00
Pagos por adquisición de activos intangibles	0.00
Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta	0.00
Cobros por disposición de otros activos de larga duración	0.00
Pagos por adquisición de otros activos de larga duración	0.00
Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0.00
Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0.00
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>0.00</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>	
Cobros por emisión de acciones	0.00
Pagos por reembolsos de capital social	0.00
Pagos de dividendos en efectivo	0.00
Pagos asociados a la recompra de acciones propias	0.00
Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital	0.00
Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital	0.00
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>0.00</b>
<b>Incremento o disminución neta de efectivo</b>	<b>(1,857,762.17)</b>
<b>Ajustes al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio y en los niveles de inflación</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>	<b>51,742,451.67</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>49,884,689.50</b>

El presente Estado de Cambios en la Situación Financiera se formuló de conformidad con las disposiciones en materia de contabilidad emitidas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, aplicadas de manera consistente, encontrándose reflejados todos los orígenes y aplicaciones de efectivo derivados de las operaciones efectuadas por la institución hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valoraron con apego a las sanas prácticas institucionales y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente Estado de Cambios en las Situación Financiera fue aprobado por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben.

Director General  
 Lic. Juan Pablo Arroyuelo E.

Director de Finanzas  
 C.P. Víctor T Mendoza B.

## Informe del Comisario

A la Asamblea General de Accionistas  
Fidelity National Title de México, S. A. de C. V.:

En mi carácter de Comisario de Fidelity National Title de México, S. A. de C. V. (la Institución), rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2012.

Durante 2012 y hasta la fecha de este informe, no fui convocado a Asambleas de Accionistas ni a juntas del Consejo de Administración, sin embargo, he obtenido de los directores y administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar.

En mi opinión, los criterios, políticas contables y de información seguidos por la Institución, y considerados por los administradores para preparar la información financiera presentada por los mismos a esta asamblea, son adecuados y suficientes, y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información financiera refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de Fidelity National Title de México, S. A. de C. V. al 31 de diciembre de 2012, así como sus resultados y sus flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de seguros en México emitidos por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.

Atentamente,



C.P.C. Jorge E. Peña Tapia  
Comisario

México, D. F., a 24 de febrero de 2013.

## **Informe de los Auditores Independientes**

Al Consejo de Administración y a los Accionistas  
Fidelity National Title de México, S. A. de C. V.:

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fidelity National Title de México, S. A. de C. V. (la Institución) que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y sus notas, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

### *Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros*

La administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de seguros en México, establecidos por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

### *Responsabilidad de los auditores*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación por parte de la Institución de sus estados financieros, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

(Continúa)

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros de Fidelity National Title de México, S. A. de C. V. correspondientes a los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de seguros en México emitidos por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.

*Otras cuestiones*

Previamente y con fecha 20 de febrero de 2012 emitimos nuestro informe de auditoría sobre los estados financieros de la Institución al 31 de diciembre de 2011 y por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en México. De acuerdo a lo dispuesto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C., las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) son de aplicación obligatoria en México para auditorías de estados financieros iniciados a partir del 1o. de enero de 2012, consecuentemente nuestro informe de auditoría sobre las cifras de los estados financieros de 2012 y 2011 de la Institución se emite con base en NIA.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.



C.P.C. Rafael Gutiérrez Lara

24 de Febrero de 2013.

FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO, S. A. DE C. V.

Balances Generales

31 de diciembre de 2012 y 2011

(Miles de pesos)

Activo	2012	2011	Pasivo y Capital Contable	2012	2011
Inversiones (nota 6):			Pasivo:		
Valores:			Reservas técnicas:		
Gubernamentales	\$ 41,476	36,580	De riesgos en curso:		
Empresas privadas:			Daños	\$ 291	511
Tasa conocida	721	793	De obligaciones contractuales:		
Valuación neta	8	9	Por siniestros ocurridos y no reportados	20,166	15,479
Deudores por intereses	<u>154</u>	<u>115</u>	Por primas en depósito	<u>125</u>	<u>72</u>
	42,359	37,497		20,291	15,551
Disponibilidades:				20,582	16,062
Caja y bancos	7,526	14,244			
Deudores:			Acreedores:		
Por primas	3,781	1,403	Diversos (nota 5)	448	779
Reaseguradores y reafianzadores:			Reaseguradores y reafianzadores (nota 5):		
Participación de reaseguradores por siniestros pendientes	1,092	1,172	Instituciones de seguros y fianzas	1,310	3,679
Otros activos:			Otros pasivos:		
Diversos (nota 8)	2,101	2,284	Provisión para el pago de impuestos	-	811
			Otras obligaciones	<u>746</u>	<u>1,746</u>
				746	2,557
			Suma del pasivo	<u>23,086</u>	<u>23,077</u>
			Capital contable (nota 10):		
			Capital social	38,245	38,245
			Superávit por valuación, neto	5	6
			Resultados de ejercicios anteriores	(4,728)	(10,066)
			Resultado del ejercicio	<u>251</u>	<u>5,338</u>
			Suma el capital contable	33,773	33,523
			Compromiso y contingencias (nota 11)		
Suma del activo	\$ <u>56,859</u>	<u>56,600</u>	Suma del pasivo y el capital contable	\$ <u>56,859</u>	<u>56,600</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO, S. A. DE C. V.

Estados de Resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Miles de pesos)

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Primas:			
Emitidas	\$	38,404	41,240
Menos cedidas (notas 5 y 7)		<u>6,400</u>	<u>7,457</u>
Primas de retención		32,004	33,783
(Mas) menos (decremento) incremento neto de la reserva de riesgos en curso		<u>(105)</u>	<u>133</u>
Primas de retención devengadas		32,109	33,650
Menos:			
Costo neto de adquisición:			
Otros (nota 5)		<u>1,986</u>	<u>4,178</u>
Costo neto de siniestralidad y otras obligaciones contractuales:			
Siniestralidad y otras obligaciones contractuales		<u>5,517</u>	<u>5,690</u>
Utilidad bruta		24,606	23,782
Gastos de operación netos:			
Gastos administrativos y operativos, netos (nota 5)		<u>22,059</u>	<u>20,519</u>
Utilidad de la operación		2,547	3,263
Resultado integral de financiamiento:			
De inversiones		290	65
Por venta de inversiones		(1)	85
Por valuación de inversiones		(1)	-
Otros		-	167
Resultado cambiario		<u>(1,651)</u>	<u>2,692</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,184	6,272
Impuestos a la utilidad (nota 9)		<u>(933)</u>	<u>(934)</u>
Utilidad del ejercicio	\$	<u><u>251</u></u>	<u><u>5,338</u></u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO, S. A. DE C. V.

Estados de Variaciones en el Capital Contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Miles de pesos)

	Capital Contribuido	Capital Ganado			Total del capital contable
		Capital social	Resultados De ejercicios anteriores	Del ejercicio	
Saldos al 31 de diciembre de 2010	\$ 35,087	(10,685)	619	6	25,027
<b>Movimientos inherentes a acuerdos de los accionistas:</b>					
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	619	(619)	-	-
Aumento de capital social	3,158	-	-	-	3,158
<b>Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral (nota 10c):</b>					
Resultado del ejercicio	-	-	5,338	-	5,338
Saldos al 31 de diciembre de 2011	38,245	(10,066)	5,338	6	33,523
<b>Movimiento inherente a acuerdos de los accionistas:</b>					
Traspaso del resultado del ejercicio anterior	-	5,338	(5,338)	-	-
<b>Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral (nota 10c):</b>					
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	-	-	-	(1)	(1)
Resultado del ejercicio	-	-	251	-	251
Saldos al 31 de diciembre de 2012	\$ 38,245	(4,728)	251	5	33,773

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO, S. A. DE C. V.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Miles de pesos)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultado neto	\$ 251	5,338
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:		
Pérdida por valorización asociada a actividades de inversión	1	-
Ajuste o incremento a las reservas técnicas	(220)	275
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	933	934
Provisiones	<u>448</u>	<u>263</u>
	1,413	6,810
Actividades de operación:		
Cambio en inversiones en valores	(4,861)	(12,150)
Cambio en primas por cobrar	(2,378)	(472)
Cambio en reaseguradores y reafianzadores	(2,369)	1,579
Cambio en otros activos operativos	183	(333)
Cambio en obligaciones contractuales y gastos asociados a la siniestralidad	4,820	6,573
Cambio en otros pasivos operativos	<u>(3,526)</u>	<u>1,309</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(6,718)</u>	<u>3,316</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento por cobros por emisión de acciones	<u>-</u>	<u>3,157</u>
(Decremento) incremento neto de efectivo	(6,718)	6,473
Disponibilidades:		
Al principio del año	<u>14,244</u>	<u>7,771</u>
Al fin del año	<u>\$ 7,526</u>	<u>14,244</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

**FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO, S. A. DE C. V.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2012 y 2011

(Miles de pesos)

**(1) Autorización y bases de presentación-**

El 24 de febrero de 2013, el C.P. Víctor Mendoza, Director de Administración y Finanzas de Fidelity National Title de México, S. A. de C. V. (la Institución), autorizó la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM), la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros (la Ley), y los estatutos de la Institución, los accionistas, el consejo de administración y la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas (la Comisión), tienen facultades para modificar los estados financieros después de su emisión. Los estados financieros de 2012 se someterán a la aprobación de la próxima Asamblea de Accionistas.

Los estados financieros adjuntos se prepararon de acuerdo con los criterios de contabilidad para instituciones de seguros en México emitidos por la Comisión, en vigor a la fecha del balance general.

Los estados financieros antes mencionados se presentan en moneda de informe peso mexicano, que es igual a la moneda de registro y a su moneda funcional.

La Comisión tiene a su cargo la inspección y vigilancia de las instituciones de seguros y realiza la revisión de los estados financieros anuales y de otra información periódica que las instituciones deben preparar.

**(2) Actividad de la Institución-**

La Institución se constituyó el 22 de febrero de 2008 y es filial de Fidelity National Title Insurance Company. La Institución tiene como objeto principal practicar, en los términos de la Ley el seguro, coaseguro y reaseguro en la operación de daños en el ramo de diversos.

(Continúa)

**FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO, S. A. DE C. V.**

## Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

La Institución no tiene empleados, por lo que no está sujeta a obligaciones laborales. Los servicios administrativos que requiere son proporcionados principalmente por su compañía afiliada Fidelity National de México Administrative Services Company, S. de R. L. de C. V. (Fidelity Serco) a cambio de un honorario (nota 5).

**(3) Resumen de las principales políticas contables-**

La preparación de los estados financieros requiere que la administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones y suposiciones incluyen la valuación de inversiones en valores, los activos por impuestos a la utilidad diferidos y las reservas técnicas. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros cuando se hace referencia a "\$", se trata de miles de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a dólares, se trata de miles de dólares de los Estados Unidos de América.

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros se muestran a continuación:

**(a) Inversiones-**

La Comisión reglamenta las bases sobre las cuales la Institución efectúa sus inversiones, para lo cual, ha establecido un criterio contable y de valuación, que clasifica las inversiones atendiendo a la intención de la administración sobre su tenencia, como se menciona en la siguiente hoja.

(Continúa)

**FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO, S. A. DE C. V.**

## Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

***Títulos para financiar la operación-***

Son aquellos títulos de deuda o capital que tiene la Institución en posición propia con la intención de cubrir siniestros y gastos de operación. Los títulos de deuda se registran a su costo de adquisición y el devengamiento de su rendimiento (intereses, cupones o equivalentes) se realiza conforme al método de interés efectivo. Dichos intereses se reconocen como realizados en el estado de resultados. Los títulos de deuda se valúan a su valor razonable tomando como base los precios de mercado dados a conocer por los proveedores de precios independientes o bien, por publicaciones oficiales especializadas en mercados internacionales, y en caso de no existir cotización, de acuerdo al último precio registrado dentro de los plazos establecidos por la Comisión, se tomará como precio actualizado para valuación, el costo de adquisición, el valor razonable de estos títulos deberá obtenerse utilizando determinaciones técnicas del valor razonable.

Los títulos de capital se registran a su costo de adquisición y se valúan en forma similar a los títulos de deuda cotizados, en caso de no existir valor de mercado, para efectos de determinar el valor razonable se considerará el valor contable de la emisora o el costo de adquisición, el menor.

Los efectos de valuación tanto de instrumentos de deuda como de capital se reconocen en los resultados del ejercicio dentro del rubro "Por valuación de inversiones" como parte del "Resultado integral de financiamiento".

Para los títulos de deuda y capital, los costos de transacción de los mismos se reconocen en los resultados del ejercicio en la fecha de adquisición.

***Títulos disponibles para su venta-***

Son aquellos activos financieros que no son clasificados como inversiones a ser mantenidas a su vencimiento o clasificados para financiar la operación. Los títulos de deuda se registran a su costo de adquisición, el devengamiento de su rendimiento (intereses, cupones o equivalentes) y su valuación se efectúa de igual manera que los títulos para financiar la operación, incluyendo el reconocimiento del rendimiento devengado en resultados como realizado, pero reconociendo el efecto por valuación en el capital contable en el rubro de "Superávit por valuación de valores", 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 en que se efectúa la venta.

(Continúa)

**FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO, S. A. DE C. V.**

## Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Los instrumentos de capital disponibles para la venta son aquellos que la administración de la Institución tiene en posición propia, sin la intención de cubrir siniestros y gastos de operación, y se registran a su costo de adquisición. Las inversiones en acciones cotizadas se valúan a su valor razonable, tomando como base los precios de mercado dados a conocer por los proveedores de precios independientes, en caso de que no existiera valor de mercado, se considera el valor contable de la emisora. Los efectos de valuación de instrumentos de capital se registran en el rubro de “Superávit por valuación”.

Tratándose de inversiones permanentes en acciones, la valuación se realiza a través del método de participación conforme a la metodología establecida en la Norma de Información Financiera mexicana (NIF) C-7 “Inversiones en asociadas y otras inversiones permanentes” emitida por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF).

Para los títulos de deuda y capital, los costos de transacción de los mismos se reconocen como parte de la inversión a la fecha de adquisición.

***Transferencias entre categorías-***

Las transferencias entre las categorías de activos financieros sólo son admisibles cuando la intención original para la clasificación de estos activos se vea afectada por los cambios en la capacidad financiera de la entidad, o por un cambio en las circunstancias que obliguen a modificar la intención original.

Solamente podrán realizarse transferencias de títulos desde y hacia la categoría de títulos conservados a vencimiento y disponibles para la venta, con la aprobación del Comité de Inversiones, y que dichas operaciones no originen faltantes en las coberturas de reservas técnicas y de capital mínimo de garantía.

La transferencia de categorías de instrumentos financieros para financiar la operación sólo puede realizarse con la autorización expresa de la Comisión.

La Institución no podrá capitalizar ni repartir la utilidad derivada de la valuación de cualquiera de sus inversiones en valores hasta que se realice en efectivo.

(Continúa)

**FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO, S. A. DE C. V.**

## Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

***Operaciones de reporto-***

Las operaciones de reporto se presentan en un rubro por separado en el balance general, inicialmente se registran al precio pactado y se valúan a costo amortizado, mediante el reconocimiento del premio en los resultados del ejercicio conforme se devengue, de acuerdo con el método de interés efectivo; los activos financieros recibidos como colateral se registran en cuentas de orden.

***Deterioro-***

La Institución evalúa a la fecha del balance general si existe evidencia objetiva de que un título esta deteriorado, ante la evidencia objetiva y no temporal de que el instrumento financiero se ha deteriorado en su valor, se determina y reconoce la pérdida correspondiente.

**(b) *Disponibilidades-***

Las disponibilidades incluyen depósitos en cuentas bancarias en moneda nacional y dólares. A la fecha de los estados financieros, los intereses ganados y las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio, como parte del resultado integral de financiamiento.

Los cheques que no hubieren sido efectivamente cobrados después de dos días hábiles de haberse depositado, y los que habiéndose depositado hubieren sido objeto de devolución, se deberán llevar contra el saldo de deudores diversos. Una vez transcurridos cuarenta y cinco días posteriores al registro en deudores diversos y de no haberse recuperado o cobrado dichos cheques, éstos deberán castigarse directamente contra resultados. Tratándose del monto de los cheques emitidos con anterioridad a la fecha de los estados financieros que estén pendientes de entrega a los beneficiarios, deberán reincorporarse al rubro de disponibilidades sin dar efectos contables a la emisión del cheque.

(Continúa)

**FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO, S. A. DE C. V.**

## Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

**(c) Deudor por prima-**

Las primas pendientes de cobro representan los saldos de primas con una antigüedad menor a 45 días de acuerdo con las disposiciones de la Comisión, cuando superen la antigüedad mencionada, deben cancelarse contra los resultados del ejercicio.

**(d) Reservas técnicas-**

La constitución de las reservas técnicas y su inversión se efectúa en los términos y proporciones que establece la Ley. La valuación de estas reservas es dictaminada, por un actuario independiente y registrado ante la propia Comisión. A continuación se mencionan los aspectos más importantes de su determinación y contabilización.

***Reserva para riesgos en curso-***

Conforme a las disposiciones del Capítulo 7 de la Circular Única de Seguros, las instituciones de seguros registran ante la Comisión, las notas técnicas y los métodos actuariales mediante los cuales constituyen y valúan la reserva para riesgos en curso.

Se determina mediante la aplicación del factor de suficiencia a la prima de riesgo no devengada de las pólizas en vigor, más la parte no devengada de los gastos de administración. El factor de suficiencia resulta de dividir el valor esperado de las obligaciones futuras por pagos de reclamaciones y beneficios, conforme al método de valuación registrado ante la Comisión, entre la prima de riesgo no devengada de las pólizas en vigor, en caso de que el resultado sea inferior a uno se tomará un factor de uno.

***Reserva para siniestros ocurridos y no reportados-***

De acuerdo con los ordenamientos de la Comisión, las instituciones de seguros deben constituir esta reserva, que tiene como propósito reconocer el monto estimado de los siniestros que ya ocurrieron y que los asegurados no han reportado a la Institución, la cual incluye una estimación de los gastos de ajuste correspondientes. Esta estimación se realiza con base en la experiencia propia sobre los siniestros, de acuerdo con la metodología propuesta por especialistas de la Institución y aprobada por la Comisión.

(Continúa)

**FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO, S. A. DE C. V.**

## Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Dicha metodología señala que el cálculo de la reserva para siniestros ocurridos no reportados considera dos efectos: el primero corresponde al tiempo que los asegurados tardan en reportar siniestros a la Institución, y el segundo corresponde al tiempo que la Institución tarda en estimar y ajustar el importe de las pérdidas, de acuerdo a sus prácticas de estimación y registro. Para separar estos efectos, el método registrado reconoce dos componentes: reserva para siniestros ocurridos no reportados (SONOR) y reserva para siniestros ya reportados pero aun no finiquitados (SORNOF).

El monto de SORNOF se calcula a partir de la siniestralidad ocurrida bruta, afectada por un factor que considera los ajustes pendientes de registrar hasta el finiquito de los siniestros ya reportados. El monto retenido se calcula con base en la información de siniestros retenidos de cada póliza.

Por otra parte, la reserva de siniestros ocurridos no reportados se determina como la reserva global calculada con las notas técnicas registradas por cada operación, disminuida del monto de SORNOF obtenido.

**(e) Provisiones-**

La Institución reconoce, con base en estimaciones de la administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios es virtualmente ineludible y surge como consecuencia de eventos pasados, principalmente costos de adquisición y gastos de operación.

**(f) Impuesto a la utilidad (impuesto sobre la renta (ISR) e impuesto empresarial a tasa única (IETU))-**

El ISR e IETU causados en el año se determinan conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

(Continúa)

**FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO, S. A. DE C. V.**

## Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

El ISR diferido, se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos. Se reconocen impuestos diferidos (activos y pasivos) por las consecuencias fiscales futuras atribuibles a las diferencias temporales entre los valores reflejados en los estados financieros de los activos y pasivos existentes y sus bases fiscales relativas y en el caso de impuestos a la utilidad, por pérdidas fiscales por amortizar y créditos fiscales por recuperar. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas establecidas en la ley correspondiente, que se aplicarán a la utilidad gravable en los años en que se estima que se revertirán las diferencias temporales. El efecto de cambios en las tasas fiscales sobre los impuestos diferidos se reconoce en los resultados del período en que se aprueban dichos cambios.

**(g) Reconocimiento de ingresos-*****Ingresos por primas de seguros y reaseguros-***

Los ingresos se registran en función a las primas correspondientes a las pólizas contratadas, adicionados de las primas por reaseguro tomado, las cuales se disminuyen por las primas cedidas en reaseguro.

Las primas de seguros correspondientes a la operación antes mencionada que no han sido pagadas por los asegurados dentro del plazo estipulado por la Ley se cancelan automáticamente, liberando la reserva para riesgos en curso, y en el caso de rehabilitaciones, se reconstituye la reserva a partir del mes en que recupera la vigencia del seguro.

***Derechos sobre pólizas-***

Los ingresos por derechos sobre pólizas corresponden a la recuperación por los gastos de expedición de las mismas y se reconocen directamente en resultados en la fecha de la emisión de la póliza.

**(h) Costo neto de adquisición-**

El costo de adquisición se reconoce en los resultados al momento de la emisión de las pólizas, disminuyendo las comisiones del reaseguro cedido.

(Continúa)

**FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO, S. A. DE C. V.**

## Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

**(i) Resultado integral de financiamiento (RIF)-**

El RIF incluye los intereses, los efectos de valuación de inversiones, los resultados por venta de instrumentos financieros y el resultado cambiario.

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en las fechas de su celebración o liquidación. La Institución mantiene sus registros contables en pesos y en monedas extranjeras, las que para efectos de presentación de los estados financieros fueron convertidas al tipo de cambio del último día hábil del mes, publicado por el Banco de México (ver nota 4). Las diferencias en cambios incurridas en relación con activos y pasivos contratados en moneda extranjera se registran en los resultados del año.

**(j) Contingencias-**

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros.

Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza prácticamente absoluta de su realización.

**(k) Supletoriedad-**

Las instituciones de seguros observarán los lineamientos contables de las NIF, excepto cuando a juicio de la Comisión, sea necesario aplicar una normatividad o un criterio de contabilidad específico, tomando en consideración que las instituciones realizan operaciones especializadas.

En los casos en que las instituciones de seguros consideren que no existe algún criterio de valuación, presentación o revelación para alguna operación, emitido por las NIF o por la Comisión, deberán hacerlo del conocimiento de esta última, para que se lleve a cabo el análisis y en su caso, la emisión del criterio correspondiente.

(Continúa)

**FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO, S. A. DE C. V.**

## Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

**(4) Posición en moneda extranjera-**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Institución tiene la siguiente posición en miles de dólares, los cuales fueron valuados al tipo de cambio publicado por el Banco de México, de \$12.9658 y \$13.9476 (pesos por dólar) para efectos de presentación en los estados financieros, respectivamente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos	3,224	2,604
Pasivos	<u>(1,234)</u>	<u>(1,084)</u>
Posición activa, neta	<u>1,990</u>	<u>1,520</u>

**(5) Operaciones con partes relacionadas-**

Las operaciones realizadas con compañías relacionadas, en los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se integran como se muestra a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos:		
Honorarios por servicios profesionales:		
Fidelity Serco (nota 11)	\$ (21,671)	(21,157)
Honorarios por gestoría:		
Fidelity National Title Global Solutions	<u>(1,986)</u>	<u>(4,178)</u>
	\$ <u>(23,657)</u>	<u>(25,335)</u>
Prima cedida:		
Fidelity National Title Insurance Company	\$ (2,626)	(4,048)
Chicago Title Insurance Company	<u>(3,774)</u>	<u>(3,409)</u>
	\$ <u>(6,400)</u>	<u>(7,457)</u>

(Continúa)

**FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO, S. A. DE C. V.**

## Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Los saldos por pagar a compañías relacionadas, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se integran como se muestra a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por pagar:		
Reaseguradores:		
Fidelity National Title Insurance Company	\$ (568)	(1,963)
Chicago Title Insurance Company	<u>(742)</u>	<u>(1,716)</u>
	(1,310)	(3,679)
Acreedores diversos:		
Fidelity National Title Global Solutions	<u>(448)</u>	<u>(779)</u>
Saldo por pagar	\$ <u>(1,758)</u>	<u>(4,458)</u>

**(6) Inversiones-**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los instrumentos financieros por clasificación en las diferentes categorías, se analizan como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)

## FIDELITY NATIONAL TITLE DE MÉXICO, S. A. DE C. V.

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

	2012			2011		
	<u>Importe</u>	<u>Deudores por intereses</u>	<u>Incremento por valuación de valores</u>	<u>Importe</u>	<u>Deudores por intereses</u>	<u>Incremento (decremento) por valuación de valores</u>
<b>Títulos de deuda:</b>						
<b>Valores gubernamentales:</b>						
Para financiar la operación:						
Papel del Gobierno Federal (UMS)	\$ -	-	-	36,382	107	2
BACMEXT	<u>41,476</u>	<u>153</u>	<u>-</u>	<u>198</u>	<u>7</u>	<u>(2)</u>
	\$ <u>41,476</u>	<u>153</u>	<u>-</u>	<u>36,580</u>	<u>114</u>	<u>-</u>
<b>Valores empresas privadas:</b>						
Para financiar la operación:						
Del sector no financiero	\$ 321	-	3	393	-	3
Disponibles para la venta:						
Del sector no financiero	<u>400</u>	<u>1</u>	<u>5</u>	<u>400</u>	<u>1</u>	<u>6</u>
	\$ <u>721</u>	<u>1</u>	<u>8</u>	<u>793</u>	<u>1</u>	<u>9</u>
<b>Total de deudores por intereses</b>		\$ <u>154</u>			<u>115</u>	
<b>Total de incremento por valuación, neta</b>			\$ <u>8</u>			<u>9</u>

(Continúa)

**FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO, S. A. DE C. V.**

## Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

**(7) Reaseguradores-**

La estrategia de la Institución para su operación de reaseguro, se basa en un contrato no proporcional facultativo mediante el cual, la Institución retendrá como máximo el límite de retención legal y cederá el excedente a los reaseguradores Chicago Title Insurance Company con número de registro RGRE-395-96-318358 y Fidelity National Title Insurance Company con número de registro RGRE-954-07-327689, con una cuota de reaseguro de .050/100.

De acuerdo a las disposiciones de la Comisión, las primas cedidas a los reaseguradores que no tengan registro autorizado serán consideradas como retenidas para el cálculo del capital mínimo de garantía y algunas reservas.

Los reaseguradores tienen la obligación de rembolsar a la Institución los siniestros reportados con base en su participación.

Durante 2012 y 2011, la Institución realizó operaciones de reaseguro cedido por \$6,400 y \$7,457, respectivamente.

**(8) Otros activos-**

El rubro de "Diversos" al 31 de diciembre de 2012 y 2011 con importe de \$2,101 y \$2,284, respectivamente, se integra principalmente por el impuesto sobre la renta diferido.

**(9) Impuestos a la utilidad (impuesto sobre la renta (ISR) e impuesto empresarial a tasa única (IETU))-**

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las empresas deben pagar el impuesto que resulte mayor entre el ISR y el IETU. En los casos que se cause IETU, su pago se considera definitivo, no sujeto a recuperación en ejercicios posteriores. La tasa de ISR por los ejercicios fiscales del 2012 y 2011 es del 30%, para 2013 será del 30%, en 2014 del 29% y del 2015 en adelante del 28%. La tasa del IETU es del 17.5%.

Debido a que, conforme a estimaciones de la Institución, el impuesto a pagar en los próximos ejercicios es el ISR, los impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se determinaron sobre la base de ese mismo impuesto.

(Continúa)

**FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO, S. A. DE C. V.**

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

A continuación se presenta, en forma condensada, una conciliación entre el resultado contable antes de impuestos a la utilidad y el resultado para efectos de ISR al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$	1,184	6,272
Diferencias entre el resultado contable y fiscal:			
Más (menos):			
Efecto fiscal de la inflación, neto		(1,105)	(1,280)
Valuación		1	-
Provisiones y otros		<u>(261)</u>	<u>834</u>
Utilidad fiscal		(181)	5,826
Amortización de pérdidas fiscales		<u>-</u>	<u>(5,826)</u>
Pérdida fiscal	\$	<u>(181)</u>	<u>-</u>

A continuación se presenta, en forma condensada, la determinación del resultado para efectos de IETU, por el ejercicio 2012 y 2011:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos contables	\$	35,816	42,587
Menos:			
Deducciones por gastos		<u>(33,417)</u>	<u>(32,357)</u>
Base para IETU		2,399	10,230
Tasa		<u>17.5%</u>	<u>17.5%</u>
IETU a cargo		420	1,790
Menos acreditamiento		<u>-</u>	<u>(237)</u>
IETU causado		420	1,553
Pago en exceso (insuficiencia) en la provisión		<u>513</u>	<u>(619)</u>
	\$	<u>933</u>	<u>934</u>

(Continúa)

**FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO, S. A. DE C. V.**

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Los efectos de impuestos de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos diferidos, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se detallan a continuación:

		<u>ISR</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Provisiones	\$	134	233
Valuación de valores		(3)	(3)
Primas en depósito		38	-
Pérdidas fiscales por amortizar		<u>1,556</u>	<u>1,297</u>
Activos diferidos, neto		1,725	1,527
Menos reserva de valuación		<u>(912)</u>	<u>(714)</u>
	\$	<u>813</u>	<u>813</u>

Para evaluar la recuperación de los activos diferidos, la administración considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos, no se recuperen. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los períodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la administración considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

Al 31 de diciembre 2012, las pérdidas fiscales por amortizar se muestran a continuación:

<u>Año</u>	<b>Importe actualizado al 31 de diciembre de 2012</b>	<u>Prescripción</u>
2009	\$ 4,349	2019
2010	1,021	2020
2012	<u>185</u>	2022
	\$ <u>5,555</u>	

(Continúa)

**FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO, S. A. DE C. V.**

## Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos, excepto número de acciones)

**(10) Capital contable-****(a) Estructura del capital contable-****Capital social-**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital social está representado por 38,244,238 acciones nominativas con valor nominal de un peso cada una, 29,123,045 de la Serie "I-E" y 9,121,193 de la Serie "II-E", íntegramente suscritas y pagadas.

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

**Capital mínimo pagado-**

Las instituciones de seguros deberán contar con un capital mínimo pagado por cada operación o ramo que se les autorice, el cual es determinado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Al 31 de diciembre de 2012, la Institución tiene cubierto un capital mínimo requerido de \$23,985 equivalente a 5,112,730 unidades de inversión (UDI, que es una unidad de cuenta cuyo valor se actualiza por inflación y se determina por el Banco de México) valorizadas a \$4.691316 pesos, que era el valor de la UDI al 31 de diciembre de 2011.

**(b) Restricciones al capital contable-**

De acuerdo con las disposiciones de la Ley, de sus utilidades deberá separarse un mínimo del 10% para incrementar la reserva legal, hasta que ésta alcance un equivalente al 75% del capital pagado. Al 31 de diciembre de 2012, la Institución no ha creado dicha reserva.

De conformidad con disposiciones de la Comisión, la utilidad por valuación de inversiones, registrada en los resultados del ejercicio, no será susceptible de distribución a los accionistas en tanto no se efectúe la enajenación de dichas inversiones, así como los activos por impuestos diferidos que se registren en resultados, derivado de la aplicación de la NIF D-4.

(Continúa)

**FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO, S. A. DE C. V.**

## Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Únicamente los dividendos que se paguen a los accionistas que excedan de la “Utilidad Fiscal Neta” estarán sujetos al ISR.

De acuerdo con la Ley y con los estatutos de la Institución, no podrán ser accionistas de la aseguradora, directamente o a través de interpósita persona: a) gobiernos o dependencias oficiales extranjeras, y b) instituciones de crédito, sociedades mutualistas de seguros, casas de bolsa, organizaciones auxiliares del crédito, sociedades operadoras de sociedades de inversión y casas de cambio.

La SHCP podrá autorizar la participación en el capital social pagado de la Institución, a entidades aseguradoras, reaseguradores y reafianzadores del exterior, así como a personas físicas o morales extranjeras distintas de las mencionadas en el párrafo anterior.

**(c) Utilidad integral-**

La utilidad neta al 31 de diciembre de 2012 y 2011 que se presenta en los estados de variaciones en el capital contable, representa el resultado de la actividad total de la Institución durante el año, y se integra por el resultado del ejercicio de cada año y por el déficit de valuación de acciones por un monto de \$(1) en el ejercicio 2012, que de conformidad con las reglas de la Comisión aplicables, se llevó directamente al capital contable.

**(11) Compromiso y contingencias-**

- (a)** La Institución ha celebrado contratos de prestación de servicios con Fidelity Serco, en los cuales esta se compromete a prestarle los servicios administrativos necesarios para su operación. Este contrato es por tiempo indefinido. El gasto total por este concepto al 31 de diciembre de 2012 y 2011 fue de \$21,671 y \$21,157, respectivamente (ver nota 5).
- (b)** De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del ISR presentada.

(Continúa)

**FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO, S. A. DE C. V.**

## Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

- (a) De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables. En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta del 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

**(12) Pronunciamientos normativos emitidos recientemente-**

El CINIF ha emitido la NIF que se menciona a continuación:

**NIF C-14 “Transferencia y baja de activos financieros”-** Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2014, con efectos retrospectivos y se emite para subsanar la ausencia de normatividad contable con respecto a la transferencia y baja de activos financieros. Entre los principales aspectos que cubre esta NIF se encuentran los siguientes:

- Se basa en el principio de cesión de riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, como condición fundamental para darlo de baja.
- Para que una transferencia signifique que el transferente del activo financiero lo puede dar de baja de su balance general, será necesario que ya no pueda tener un beneficio o pérdida futura con respecto al mismo.

La Administración estima que la NIF no generará efectos importantes en su información financiera.



**FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO SA DE CV**  
**Notas de Revelación Adicionales a los Estados Financieros**  
**Correspondientes al Ejercicio 2012**

**Nota de Revelación 1 (Disposición Tercera) OPERACIONES Y RAMOS AUTORIZADOS**

Fidelity National Title de Mexico SA de CV (la Institución), fue constituida el 22 de febrero de 2008 como Sociedad Anónima de Capital Variable mediante escritura pública número 92175 en cuyo protocolo actuaron los Licenciados José Visoso del Valle y Francisco José Visoso del Valle, Notarios números 92 y 145 del Distrito Federal, con capacidad para actuar como Institución de Seguros de acuerdo con la autorización otorgada por el Gobierno Federal, a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público el 17 de abril de 2008 mediante oficio número 101-267 731.1/337553, estando facultada para:

Realizar las operaciones de seguro relativas a daños en el ramo de diversos en su modalidad de Seguro de Título de Propiedad Inmobiliaria.

**Nota de Revelación 2 (Disposición Cuarta) POLITICAS DE ADMINISTRACION Y GOBIERNO CORPORATIVO**

I) Al 31 de diciembre de 2012, el Capital Social autorizado en cifras nominales de la Institución es de \$ 38,244,238.70 representado tanto en su parte fija como en su parte variable.

No hubo pago y tampoco se decretaron dividendos para el año que terminó.

El total de Acciones emitidas es 38,244,238

**Anexo I**

Fecha del ejercicio	Capital Inicial	Capital Suscrito	Capital no suscrito	Capital Pagado
Inicial	35,086,138.70	0.00	0.00	35,086,138.70
Aumentos	3,158,100.00	0.00	0.00	3,158,100.00
Disminuciones				
Final	38,244,238.70	0.00	0.00	38,244,238.70

II) La Institución es filial de *Fidelity National Global Solutions Inc.* y tiene la siguiente estructura accionaria:

Accionista	Acciones	Clase-Serie	Representación en el Capital Social	
			Fijo	Variable
Fidelity National Global Solutions, Inc.	27,666,893.00	I-E	\$27,663,893.00	\$8,665,134.00
	9,900,134.00	II-E		
Fidelity National Title Insurance Company	1,456,152.00	I-E	\$1,456,152.00	\$456,059.00
	456,059.00	II-E		
Subtotal	29,123,195.00	I-E	\$29,123,195.00	\$9,121,193.70
	9,121,193.00	II-E		
Total	38,244,238.00		\$38,244,238.70	

La Institución se constituyó con 20'108,281 acciones ordinarias, nominativas clase "I", Serie "E" con valor nominal \$1.00 M.N. las cuales fueron totalmente suscritas y pagadas el 22 de febrero de 2008.

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 Ley 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 suscrita, directa o indirectamente, en todo momento por la institución financiera del exterior o por la sociedad controladora filial solo podrá enajenarse previa autorización de la SHCP.

De acuerdo con la Ley, las pérdidas acumuladas deberán aplicarse directamente y en el orden indicado a los siguientes conceptos: a las utilidades pendientes de aplicación al cierre del ejercicio, a las reservas de capital y al capital pagado. Asimismo, en ningún momento el capital pagado deberá ser inferior al mínimo que determine la SHCP y, en caso contrario, deberá procederse conforme a lo establecido en dicha Ley.

La SHCP fija, durante el primer trimestre de cada año, el capital mínimo pagado que deben tener las instituciones de seguros en función de las operaciones y ramos que tengan autorizados practicar. Al 31 de diciembre de 2012 el capital mínimo pagado requerido a la Institución es de \$5'112,730.00 UDI's o su equivalente en pesos por \$24,922,636.37

La Institución debe incrementar la reserva legal, separando anualmente el 10% de la utilidad generada en el ejercicio, hasta que esta sea igual al 75% del capital social pagado.

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

En caso de reducción del capital, o cualquier excedente del capital contable sobre los saldos de las cuentas del capital contribuido se le dará el mismo tratamiento fiscal que el de dividendo, conforme a los procedimientos establecidos por la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR).

III) La Institución en materia de Gobierno Corporativo se conforma de los siguientes órganos:

1.- Asamblea de Accionistas; 2.- El Consejo de Administración, 3.- Los Comités de apoyo al Consejo de Administración y 4.- La estructura organizacional de la empresa con funciones ejecutivas por la Dirección General.

El Consejo de Administración de la Institución cuenta con las siguientes obligaciones indelegables:

1.- La definición y aprobación de las políticas y normas en materia de suscripción de riesgos, inversiones, administración integral de riesgos, reaseguro, desarrollo de la Institución y el financiamiento de sus operaciones, así como los objetivos estratégicos en estas materias y los mecanismos para monitorear y evaluar su cumplimiento. Las políticas respectivas fueron aprobadas en diversas sesiones del Consejo de Administración y los administradores de la empresa tienen la obligación de apearse a ellas.

2.- Las normas para evitar conflictos de intereses entre las diferentes áreas de la Sociedad en el ejercicio de las funciones que tiene asignadas. Dichas normas fueron aprobadas por el Consejo de Administración en enero de 2009 y revisadas y aprobadas de nueva cuenta por el Consejo de Administración en Abril de 2012.

3.- La Institución como parte de su Gobierno Corporativo y en apoyo a la función del Consejo de Administración tiene constituidos los siguientes Comités: Inversiones, Administración Integral de Riesgos, Suscripción, Reaseguro y Comunicación y Control. Los Comités de apoyo sesionan de forma mensual para el caso de Inversiones y Administración Integral de Riesgos y trimestral para el resto de los Comités. El Consejo de Administración se reúne al menos cuatro veces al año.

Los Comités anteriores son de carácter consultivo y están integrados conforme a lo dispuesto por la Ley General de Instituciones y Instituciones Mutualistas de Seguros (la Ley), en adición la empresa cuenta con el apoyo de los Comités de la Casa Matriz para dar soporte a los demás Comités. La Institución cuenta con dos figuras más de vigilancia que son el Contralor Normativo y el Comisario, las personas que ocupan estos puestos son personas que cumplen ampliamente con los requisitos señalados por la Ley.

La Institución ha verificado que los funcionarios y los Consejeros cumplan con los requisitos señalados en la Ley para desempeñar sus puestos, no teniendo ningún impedimento para realizar sus funciones.

IV a) Conformación del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2012:

Propietarios	Cargo	Nacionalidad	Suplentes	Nacionalidad
Jason M Gordn	Presidente	Americana	Victor T Mendoza B	Mexicana
Juan Pablo Arroyuelo E	Consejero	Americana	Pablo Marti Martinez del R	Mexicana
Lucia Treviño B.	Secretario	Mexicana	Edward Hamann J	Americana
Ricardo Zuñiga M.	Independiente	Mexicana	Carlos P Ibarra F	Mexicana
Victor M Lachica B.	Independiente	Mexicana	Tommye Morehead Frost	Americana

IV b) Perfil Profesional de los miembros del Consejo de Administración

**Jason M. Gordon** es Licenciado en Derecho por la universidad de Southwestern University of Law – *President, FNF Title International,*

**Juan Pablo Arroyuelo** es LAE y Maestro en Administración – *Director General de Fidelity National Title Mexico;*

**Lucia Treviño** es Licenciada en Derecho – *Director Jurídico de Fidelity National Title Mexico y Director de Escrow Services*

**Ricardo Zúñiga** es Ing Civil y Maestro en Administración de Empresas, *Director General de BCBA Impulse Inmobiliaria;*

**Victor M Lachica** es Licenciado en Derecho, Maestría por el IPADE, *Director General Cushman & Wakefield Mexico;*

**Victor Mendoza** es C.P por el ITESM Campus Estado de Mexico, *Director de Administración y Finanzas Fidelity National Title Mexico;*

**Pablo Marti** es LAE por la Universidad de Newport USA *Director de Ventas Fidelity National Title Mexico;*

**Edward Hamann** es Licenciado en Derecho *Regional Counsel Mexico & Caribbean Region FNT National Title International;*

**Carlos P Ibarra** es Licenciado en Derecho por la Universidad de Georgetown Washington USA.

**Tommye M Frost** es VP General Council Fidelity National Title.

IV c) Nombre y cargo de los miembros de los Comités de carácter obligatorio que se refiere el Artículo 29 Bis de la Ley:

**Comité de Administración de Riesgos:**

Miembro	Cargo
Juan Pablo Arroyuelo Estrada	Presidente
Edward Hamann	Vocal
Victor T Mendoza Botello	Secretario

**Comité de Inversiones:**

Miembro	Cargo
Victor T Mendoza Botello	Presidente
Juan Pablo Arroyuelo Estrada	Vocal
Edward Hamann	Secretario

**Comité de Reaseguro:**

Miembro Propietario	Miembro Suplente	Cargo
Juan Pablo Arroyuelo Estrada	Edward L. Heim	Presidente
Victor T Mendoza Botello	Jorge Peña Tapia	Vocal
Edward Hamann	Rodolfo Rivera	Vocal

**Comité de Comunicación y Control:**

Miembro	Cargo
Lucia Treviño Barrera	Oficial de Cumplimiento

Los integrantes de los diversos comités cumplen con la capacidad y experiencia técnica requerida por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas para el desarrollo de sus respectivas funciones.

V) Estructura Orgánica y de Operación

Nombre del Funcionario	Cargo
Juan Pablo Arroyuelo Estrada	Director General
Victor T Mendoza Botello	Director de Admón. y Finanzas
Lucia Treviño Barrera	Director Jurídico
Pablo Marti Martinez del Rio	Director de Ventas
Francisco Perrilliat Montoya	Contralor Normativo
Eduardo Esteva Fischer (Towers Perrin)	Actuario Certificado
Gabriel Torres Escoto	Gerente de Suscripción
Carlos Moran Páez	Gerente de Suscripción

VI) Derivado de la estrategia de operación de la Institución, los funcionarios están registrados como empleados de Fidelity National de México Administrative Services Company S. de R.L. de C.V. (SERCO), empresa prestadora de servicios de la Institución, El Actuario Certificado, el Abogado Corporativo y el Gerente de Sistemas son empleados de empresas que prestan servicios a la Institución a través de SERCO. El monto de las compensaciones y percepciones pagadas que

percibieron de la Institución durante el ejercicio del 2012, el Consejo de Administración, así como los principales funcionarios hasta el tercer nivel ascendió a \$12,228,543.81. Los Funcionarios de la Institución, así como el Contralor Normativo cumplen con la capacidad técnica y experiencia suficiente para el desarrollo de sus funciones, de igual manera el Contralor Normativo presenta las acreditaciones correspondientes para el desarrollo de sus funciones, siendo nombrado para tal efecto el día 22 de febrero de 2008 por el Consejo de Administración.

VII) Los miembros del Consejo de Administración al cierre del ejercicio, concluido el 31 de diciembre de 2012, no percibieron compensación alguna derivada de su participación en la vigilancia de la marcha de la Institución. Los Consejeros, así como los funcionarios de la Institución, no participaron en planes de remuneración que prevean la entrega de acciones de la Institución.

VIII) Fidelity National Title de México SA de CV es filial de Fidelity National Global Solutions Inc. perteneciente al Grupo FIDELITY NATIONAL TITLE INC y la Institución no cuenta con subsidiarias en el país.

Fidelity National Title de México SA de CV cuenta con nexos patrimoniales con su Casa Matriz, Global Soutlions y Fidelity National Title en materia de proveedor de administración de servicios, tales como administración, reaseguro, suscripción, contabilidad, sistemas y administración de recursos humanos.

### Nota de Revelación 3 (Disposición Quinta) INFORMACION ESTADISTICA Y DESEMPEÑO TECNICO

#### I) Número de Pólizas

#### Anexo 14.3.5-a Daños: Misceláneos

	Número de Pólizas	Certificados/ Incisos/Asegurados	Prima Emitida
Ejercicio Anterior 2008	42	42	\$8'765,495.75
Ejercicio Anterior 2009	93	93	\$22,552,832.93
Ejercicio Anterior 2010	116	116	\$29,655,811.14
Ejercicio Anterior 2012	147	147	\$41,239,554.36
Ultimo Ejercicio 2012	143	143	\$38,404,141.50

La Institución inició operaciones en julio de 2008, razón por la cual no se incluye información de años anteriores.

#### II) Costo Promedio de Siniestralidad

#### Anexo 14.3.5-b Índice de Costo Promedio de Siniestralidad (Severidad)\*

Operaciones/ Ramos	Ultimo Ejercicio 2012	Ejercicio Anterior 2011	Ejercicio Anterior 2010
<b>Daños</b>			
Diversos	0.00074	0.00	0.00
<b>Operación Total</b>	0.00074	0.00	0.00

\* El Índice de Costo Medio de Siniestralidad (Severidad) expresa el cociente del costo de siniestralidad de cada operación reportado en el Estado de Resultados y el número de siniestros de cada operación y ramo reportados en el Sistema Estadístico del Sector Asegurador – SESA.

## III) Frecuencia de Siniestros

**Anexo 14.3.5-<sup>c</sup>**  
**Frecuencia de Siniestros (%)\***

Operaciones/ Ramos	Ultimo Ejercicio 2012	Ejercicio Anterior 2011	Ejercicio Anterior 2010
<b>Daños</b>			
Diversos	0.36	0.00	0.00
<b>Operación Total</b>	0.36	0.00	0.00

\* Frecuencia = Número de Siniestros de cada operación y ramo (reportado en el SESA)/Número de expuestos de cada operación y ramo (reportado en el SESA)

Desde su inicio de operaciones en julio 2008 no han sido presentadas reclamaciones, y dada la particularidad del Seguro de Propiedad Inmobiliaria, a la fecha de referencia, la Institución no presenta reclamaciones por siniestros ocurridos, lo cual deriva en que algunos indicadores de desempeño técnico de la Institución no sea factible su cálculo

**Nota de Revelación 3 (Disposición Sexta) INFORMACION POR OPERACION Y RAMO REFERENTE A LA SUFICIENCIA DE PRIMA**

## I) Indice de Costo Medio de Siniestralidad

**Anexo 14.3.6-<sup>a</sup>**  
**Índice de Costo Medio de Siniestralidad\***

Operaciones/ Ramos	Ultimo Ejercicio 2012	Ejercicio Anterior 2011	Ejercicio Anterior 2010
<b>Daños</b>			
Diversos	0.0085	0.00	0.00
<b>Operación Total</b>	0.0085	0.00	0.00

\* El Índice de Costo Medio de Siniestralidad expresa el cociente del costo de siniestralidad retenida y la prima devengada retenida.

## II) Índice de Costo Medio de Adquisición

**Anexo 14.3.6-<sup>b</sup>**  
**Índice de Costo Medio de Adquisición\***

Operaciones/ Ramos	Ultimo Ejercicio 2012	Ejercicio Anterior 2011	Ejercicio Anterior 2010
<b>Daños</b>			
Diversos	0.0620	0.1241	0.1130
<b>Operación Total</b>	0.0620	0.1241	0.1130

\* El Índice de Costo Medio de Adquisición expresa el cociente del costo neto de adquisición y la prima retenida.

III) Índice de Costo Medio de Operación

**Anexo 14.3.6<sup>c</sup>**  
**Índice de Costo Medio de Operación\***

Operaciones/ Ramos	Último Ejercicio 2012	Ejercicio Anterior 2011	Ejercicio Anterior 2010
<b>Daños</b>			
Diversos	0.5743	0.4975	0.5230
<b>Operación Total</b>	<b>0.5743</b>	<b>0.4975</b>	<b>0.5230</b>

\* El Índice de Costo Medio de Operación expresa el cociente de los gastos de operación netos y la prima directa. [Para integrar o agrupar los rubros contables, referirse a la Circular Única vigente]

IV) Índice Combinado

**Anexo 14.3.6<sup>d</sup>**  
**Índice de Combinado\***

Operaciones/ Ramos	Último Ejercicio 2012	Ejercicio Anterior 2011	Ejercicio Anterior 2010
<b>Daños</b>			
Diversos	0.6849	0.6216	0.6294
<b>Operación Total</b>	<b>0.6849</b>	<b>0.6216</b>	<b>0.6294</b>

\* El Índice Combinado expresa la suma de los Índices de Costos Medios de Siniestralidad, Adquisición y Operación.

**Nota de Revelación 4 (Disposición Séptima) INVERSIONES**

D) Inversiones

**Anexo 14.3.7**

	<b>Inversiones en Valores</b>							
	Valor de Cotización				Costo de Adquisición			
	Ejercicio Actual		Ejercicio Anterior		Ejercicio Actual		Ejercicio Anterior	
	*Monto	%	*Monto	%	*Monto	%	*Monto	%
<b>Moneda Nacional Gubernamentales Privados Tasa Conocida</b>	7,105,174	16.77%	14,432,367	38.49%	7,104,991	16.78%	14,429,997	38.49%
<b>Moneda Extranjera Gubernamentales Privados Tasa Conocida</b>	730,350	1.72%	803,468	2.14%	722,865	1.71%	794,015	2.12%
<b>Totales</b>	<b>42,358,433</b>	<b>100%</b>	<b>37,498,018</b>	<b>100%</b>	<b>42,350,766</b>	<b>100%</b>	<b>37,488,584</b>	<b>100%</b>

\* Los montos deben referirse a moneda nacional. Para productos derivados, el monto es igual a primas pagadas de títulos opcionales y/o warrants y contratos de opción y aportaciones de futuros.

La clasificación de las inversiones es por gubernamentales y valores gubernamentales y privados tanto nacionales como extranjeros.

Las cifras corresponden a valor neto incluyendo intereses por cobrar; los instrumentos clasificados a financiar la operación, así como los disponibles para la venta, están valuados a valores de mercado, en apego a las reglas de inversión vigentes emitidas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas

y a los propios requerimientos Institucionales. El proveedor de precios es PIP, Proveedor Integral de Precios S.A de C.V

La compañía no tiene castigos por inversiones.

**Nota de Revelación 4 (Disposición Octava) DETALLE DE INVERSIONES**

**14.3.8**

ANEXO 14.3.8						
Inversiones que representan el 5% o más del portafolio total de inversiones						
Emisor	Tipo de valor	Fecha de Adquisición	Fecha de Vencimiento	A	B	A/Total**
				Costo Adquisición*	Valor de Cotización*	%
BANOBRA	I	31/12/2012	02/01/2013	6,819,376	6,819,376	16.10%
BACMEXT	XXD	31/12/2012	02/01/2013	14,443,946	14,443,946	34.10%
BACMEXT	XXD	13/01/2012	04/01/2013	10,592,715	10,592,715	25.01%
BACMEXT	XXD	16/07/2012	14/01/2013	4,739,376	4,739,376	11.19
BACMEXT	XXD	16/07/2012	11/07/2013	4,746,871	4,746,871	11.21
<b>Total Portafolio**</b>				<b>42,350,766</b>	<b>42,358,433</b>	

\*En moneda nacional

\*\*Monto total de las inversiones de la institución

La disponibilidad de efectivo al 31 de diciembre de 2012; la Institución muestra un saldo en bancos de \$7,526,256.72.

**Anexo 14.3.10**

Banco Banamex Moneda Nacional	\$ 2,932,351.12 MXP
Banco Banamex Moneda Dólares Americanos	\$ 354,309.46 USD

**Nota de Revelación 5 (Disposición Décima Segunda) DEUDORES**

Al cierre de 2012 la Institución no presento saldos deudores en la cuenta de IVA por aplicar

**Anexo 14.3.12**

Operación/Ramo	Monto*			% del Activo			Monto mayor a 30 días		
	Moneda Nacional	Moneda Extranjera	Moneda Indizada	Moneda Nacional	Moneda Extranjera	Moneda Indizada	Moneda Nacional	Moneda Extranjera	Moneda Indizada
<b>Daños</b>									
Diversos	2,194,437.77	1,587,023.90		58.03%	41.97 %				
<b>Total</b>	2,194,437.77	1,587,023.90		58.03%	41.97 %				

\* Los montos a reflejar corresponden a los saldos que reflejan las cuentas del rubro Deudores por Primas

**Nota de Revelación 5 (Disposición Décima Tercera) OTROS DEUDORES**

La Institución no tiene otros activos deudores de los que se han mencionado anteriormente que sean igual ó mayores al 5% del total de los activos o que por su importancia relativa se tengan que revelar.

**Nota de Revelación 6 (Disposición Décima Cuarta) RESERVAS TECNICAS**

**RESERVA DE RIESGOS EN CURSO**

Dada la particularidad del producto que opera la Institución y de acuerdo a la Nota Técnica registrada, se establece que debido a las características y naturaleza del producto, donde usualmente implica la aceptación de un riesgo por una transacción pasada, no de un riesgo que ocurrirá en el futuro, la Reserva de Riesgos en Curso, se determinará para cada póliza devengando la prima en 30 días a partir de la fecha de inicio de vigencia.

**Anexo 14.3.14**

<b>Índice de Suficiencia de las Reservas de Riesgos en Curso*</b>					
Análisis por Operación y ramo	%				
	Ejercicio Actual 2012	Ejercicio Anterior 2011	Ejercicio Anterior 2010	Ejercicio Anterior 2009	Ejercicio Anterior 2008
Daños					
Diversos	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

\* Para el caso de daños, accidentes y enfermedades, así como seguros de vida con temporalidad menor o igual a un año, este índice se obtiene como el cociente de dividir el valor esperado de las obligaciones futuras por concepto de pago de reclamaciones y beneficios esperados de las pólizas en vigor entre el valor de la prima de riesgo no devengada de las pólizas en vigor de conformidad con las única vigente

**RESERVA PARA OBLIGACIONES PENDIENTES DE CUMPLIR POR SINIESTROS OCURRIDOS**

Al cierre del 31 de diciembre de 2012, la Institución cuenta con un saldo de \$209,449.20 para la Reserva de Obligaciones pendientes de cumplir por Siniestros Ocurridos. (2121)

**RESERVA PARA OBLIGACIONES PENDIENTES DE CUMPLIR POR SINIESTROS OCURRIDOS NO REPORTADOS Y GASTOS DE AJUSTE ASIGNADOS AL SINIESTRO**

Debido a la baja siniestralidad que llega a tener este tipo de seguros y al no tener información que permita utilizar modelos para estimar las reservas en cuestión, la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas mediante su oficio No. 06-367-III-3.1/10816 con fecha 7 de noviembre de 2008, autoriza calcular la Reserva para Siniestros Ocurridos No Reportados, a razón del 10% de la prima devengada y en el caso de la Reserva de Gastos de Ajuste Asignados al Siniestro, a razón del 3% de la prima devengada. El saldo de la reserva total deberá ajustarse mensualmente considerando la liberación de los montos de reserva constituidos de pólizas con más de 10 años de antigüedad, y la inclusión de los montos de reserva de pólizas o certificados de nueva emisión.

A dicha reserva se le adicionaran los productos financieros calculados con base en la tasa efectiva mensual promedio de las emisiones del mes en cuestión, de los Certificados de la Tesorería de la Federación a 28 días o su tasa equivalente para la reserva constituida en moneda nacional y para la constituida, en moneda extranjera, se utilizará la media aritmética de la tasa *Libor* a 30 días. Los respectivos productos financieros serán capitalizados mensualmente.

**Nota de Revelación 6 (Disposición Décima Quinta) RESERVAS TECNICAS ESPECIALES**

La Institución no cuenta al cierre del ejercicio del 2012 con saldos en las reservas especiales.

**Nota de Revelación 6 (Disposición Décima Sexta) TRIANGULO DE DESARROLLO DE SINIESTROS**
**Anexo 14.3.16**

<b>Datos históricos sobre los resultados del triángulo de desarrollo de siniestros por Operación y Ramo.</b>					
<b>Provisiones y pagos por siniestros</b>	<b>Año en que ocurrió el siniestro</b>				
	Ejercicio Anterior 2008	Ejercicio Anterior 2009	Ejercicio Anterior 2010	Ejercicio Anterior 2011	Ejercicio Actual 2012
En el mismo año	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Un año después	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Dos años después	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Tres años después	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Cuatro años después	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Estimación de Siniestros Totales	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Siniestros Pagados	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Provisiones por Siniestros	N/A	N/A	N/A	N/A	209,449.20
Prima devengada	N/A	N/A	N/A	N/A	32,108,256.92

La Estimación de Siniestros Totales se refiere a siniestros pagados más provisiones por siniestros.

Al 31 de diciembre de 2012, se han presentado 2 reclamaciones que solo han sido cuantificados los gastos de ajuste derivado de que aún no se tiene una pérdida estimada por cada una de las reclamaciones.

**Nota de Revelación 8 (Disposición Vigésima) REASEGURO Y REASEGURO FINANCIERO**

D) La Institución integró e instaló formalmente un Comité de Reaseguro, el cual tiene los siguientes objetivos:

- Vigilar que las operaciones de reaseguro que realice la Institución se apeguen a las políticas y normas que el Consejo de Administración defina y apruebe, así como las disposiciones legales y administrativas aplicables;
- Proponer al Consejo de Administración para su aprobación los mecanismos que permitan el monitoreo y la evaluación del cumplimiento de las políticas y normas establecidas por el Comité, en materia de reaseguro y proceder a su instrumentación;
- Evaluar periódicamente el logro de los objetivos estratégicos establecidos por el Consejo de Administración en materia de reaseguro; e,
- Informar periódicamente los resultados de su operación al Consejo de Administración por conducto del Director General de la Institución.

En este sentido, la Institución realizó todas sus operaciones con compañías reaseguradoras inscritas en el Registro General de Reaseguradoras Extranjeras para tomar reaseguro y reafianzamiento en el país. Los contratos de reaseguro con los que cuenta la compañía al cierre del ejercicio son

contratos facultativos no proporcionales para cada póliza. El límite máximo de retención autorizado para la Institución es de \$ 1,073,292.00

II) La política adoptada para reducir los riesgos derivados de las operaciones de reaseguro, es colocar todo el reaseguro únicamente con reaseguradoras que estén inscritas en el Registro de Reaseguradoras ante la CNSF, y que cuenten con una calificación de calidad A en escala AM Best.

III) Nombre, calificación crediticia y porcentaje de cesión a los reaseguradores

**Anexo 14.3.20-a**

<b>Reaseguro y Reaseguro Financiero</b>					
Num	Nombre del Reasegurador	Registro en el RGRE*	Calificación de Fortaleza Financiera	% cedido del total **	% de colocaciones no proporcionales del total ***
1	FIDELITY NATIONAL TITLE INSURANCE COMPANY	RGRE-954-07-327689	A-	41.04%	N/A
2	CHICAGO TITLE INSURANCE COMPANY	RGRE-395-96-318358	A-	58.96%	N/A
<b>Total</b>				100 %	

\*Registro General de Reaseguradoras Extranjeras

\*\*Porcentaje de prima cedida total respecto de la prima emitida total.

\*\*\* Porcentaje del costo pagado por contratos de reaseguro no proporcional respecto del costo pagado por contratos de reaseguro no proporcional total.

Calificación en escala S&P 2012

**Anexo 14.3.20-b**

		<u>Total</u>
<b>Prima Cedida más Costo de Reaseguro No Proporcional Total</b>		<u>6,400,400.10</u>
<b>Prima Cedida más Costo Pagado No Proporcional colocado en directo</b>		<u>6,400,400.10</u>
<b>Prima Cedida más Costo Pagado No Proporcional colocado con intermediario</b>		<u>N/A</u>

  

<b>Número</b>	<b>Nombre de Intermediario de Reaseguro</b>	<b>% Participación*</b>
N/A	N/A	N/A
		<u>Total</u>

\* Porcentaje de cesión por intermediarios respecto del total de prima cedida.

Al 31 de diciembre de 2012 no existen contratos de reaseguro que pudieran, bajo ciertas circunstancias o supuestos, reducir, limitar, mitigar o afectar de alguna manera cualquier pérdida real o potencial para las partes bajo el contrato de reaseguro.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2012 la Institución no tiene contratos de reaseguro verbales ni contratos escritos no reportados a la autoridad. Para cada contrato de reaseguro firmado, la Institución cuenta con un archivo de suscripción que documenta la transacción en términos técnicos, legales, económicos y contables, incluyendo la medición de la transferencia de riesgo.

La Institución muestra al 31 de diciembre de 2012 la siguiente integración de sus cuentas por pagar y por cobrar de reaseguro:

**Anexo 14.3.22**

Antigüedad	Nombre del reasegurador	Saldo de cuentas por cobrar *	% Saldo/Total	Saldo de cuentas por pagar*	% Saldo/Total
Menor a 1 año	FIDELITY NATIONAL TITLE INSURANCE COMPANY			\$567,910.57	43.34%
	CHICAGO TITLE INSURANCE COMPANY			742,523.93	56.66%
	LAWYERS TITLE INSURANCE CO			0.00	0.00%
<b>Total</b>				1,310,434.50	100.00%

**Nota de Revelación 9 (Disposición Vigésima Cuarta) MARGEN DE SOLVENCIA**

En lo relativo al margen de solvencia, la Institución aplicó las disposiciones emitidas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, determinando el siguiente Margen de Solvencia:

**Anexo 14.3.24**
**Suficiencia de Capital**

Concepto	Monto		
	Ejercicio Actual 2012	Ejercicio Anterior 2011	Ejercicio Anterior 2010
<b>I.- Suma Requerimiento Bruto de Solvencia</b>	4,248,059.38	2,868,606.41	2,662,992.21
<b>II.- Suma Deducciones</b>	0.00	0.00	0.00
<b>III.- Capital Mínimo de Garantía (CMG) = I – II</b>	4,248,059.38	2,868,606.41	2,662,992.21
<b>IV.- Activos Computables al CMG</b>	26,159,522.10	21,744,036.60	21,856,417.55
<b>V.- Margen de solvencia (Faltante en Cobertura) = IV – III</b>	21,911,462.72	18,875,430.19	19,193,425.34

**Nota de Revelación 10 (Disposición Vigésima Quinta) COBERTURA DE REQUERIMIENTOS ESTATUTARIOS**

**Anexo 14.3.25**

<b>Cobertura de requerimientos estatutarios</b>						
<b>Requerimiento Estatutario</b>	<b>Índice de Cobertura</b>			<b>Sobrante (Faltante)</b>		
	<b>Ejercicio Actual</b>	<b>Ejercicio Anterior (1)</b>	<b>Ejercicio Anterior (2)</b>	<b>Ejercicio Actual</b>	<b>Ejercicio Anterior (1)</b>	<b>Ejercicio Anterior (2)</b>
Reservas técnicas <sup>1</sup>	1.70	1.59	2.46	14,417,422.14	9,843,264.28	8,434,412.97
Capital mínimo de garantía <sup>2</sup>	6.14	7.58	8.20	21,911,462.72	18,875,430.19	19,193,425.34
Capital mínimo pagado <sup>3</sup>	1.36	1.44	1.05	8,850,234.54	9,590,715.75	1,067,739.54

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 para cada operación y/o ramo para los que esté autorizada la Institución.

**Nota de Revelación 12 (Disposición Vigésima Séptima) IDENTIFICACION DE RIESGOS**

**1 Políticas para la Administración Integral de Riesgos**

Fomentar la cultura para la administración de riesgos, estableciendo procedimientos para llevar a cabo la identificación, medición, monitoreo, limitación, control y divulgación de los distintos tipos de riesgos a los que se enfrenta la Institución en su actividad diaria.

Tomar riesgos sólo sobre la base de juicios analíticos rigurosos y respetando las limitaciones autorizadas por el Consejo de Administración, relativas a su vez a las reglas prudenciales en materia de administración integral de riesgos indicadas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.

Aplicar prácticas sólidas de administración de riesgos consistentes con las recomendaciones formuladas a nivel internacional.

Realizar las actividades propias de la empresa con niveles de riesgo acordes con su capacidad operativa y suficiencia de capital, evitando conflictos de interés entre decisiones operativas y de control de riesgos, facilitando también las condiciones para el seguimiento de límites y la disminución de la recurrencia del riesgo sobre niveles no autorizados.

Asegurar la correcta aplicación de manuales de políticas y procedimientos para una adecuada administración de riesgos.

Garantizar que los riesgos incurridos sean objeto de supervisión continua y se informen oportunamente al Consejo de Administración, al Comité de Riesgos, las autoridades reguladoras de acuerdo con los procedimientos establecidos o cuando un evento lo amerite y a las áreas involucradas en la Aseguradora.

Contar con sistemas y procesos confiables para el control de operaciones de compraventa, liquidación y custodia de títulos y valores.

Los modelos de medición y la metodología de control y reporte de riesgo seleccionados por la Aseguradora son revisados y actualizados constantemente, acordes con las mejores prácticas del medio financiero, requiriendo ser autorizados por el Comité de Riesgos.

Para el monitoreo de los riesgos a los que está expuesta la Aseguradora por su operación, deberán efectuarse mediciones conforme a métodos de medición de riesgos aprobados por el Comité de Riesgos de la Institución.

Para la determinación de los límites de exposición a los riesgos de mercado, liquidez y crédito, así como de los procedimientos de respuesta al incumplimiento en los límites se debe involucrar al Comité de Riesgos, a la Dirección de Finanzas y al Comité de Inversiones.

## **2 Procedimientos para la Administración Integral de Riesgos**

El Área para la Administración Integral de Riesgos identifica, mide, monitorea e informa al Consejo de Administración, al Comité de Riesgos, a la Dirección General y a la Contraloría Normativa, los riesgos que enfrenta en sus operaciones. Dicha área contempla cinco tipos de riesgos, de crédito, legal, de liquidez, de mercado y operativo. Los riesgos de crédito, liquidez y mercado se pueden cuantificar a través de medidas estadísticas y de sensibilidad mismas que se describirán en los puntos subsecuentes.

El Comité de Riesgos propone para la aprobación del Consejo de Administración, los límites para los riesgos cuantificables y los controles internos para los no cuantificables, así como las políticas y procedimientos para identificar, medir, monitorear e informar los riesgos. Este órgano vigila que la realización de las operaciones se ajuste a los límites, las políticas y los procedimientos antes mencionados.

Las políticas, los procedimientos, las metodologías y los límites para llevar a cabo la administración integral de riesgos se encuentran documentadas en el Manual para la Administración Integral de Riesgos de la compañía mismo que tiene que ser autorizado por el Consejo de Administración. Dicho documento es revisado al menos una vez al año por el citado consejo con el fin de verificar que continúe siendo aplicable al entorno financiero y a las necesidades de la compañía.

## **3 Metodologías**

### **3.1 Riesgo de Mercado**

El riesgo de mercado se cuantifica a partir del VaR de mercado el cual se calcula dentro institución a través de la metodología de simulación histórica. Se utiliza un horizonte de tiempo de un día, mientras que el nivel de confianza es del 95%.

El VaR de mercado representa, grosso modo, el monto máximo que puede perder el valor del portafolio en un horizonte de tiempo con una cierta probabilidad. La metodología por simulación

histórica considera los cambios diarios observados en los factores de riesgos que se utilizan para valorar los instrumentos que integran el portafolio.

### **3.2 Riesgo de Crédito**

Este tipo de riesgo se controla por dos metodologías, la tradicional, también conocida como fundamental, y la probabilística, mismas que se describen a continuación:

#### **3.2.1 La Metodología Tradicional**

El proceso de asignación de calificación crediticia se divide en dos etapas. En la primera etapa se calculan con la información financiera proporcionada por los emisores, diversas razones que permiten asignar una calificación previa del 1 al 22. La segunda etapa se lleva a cabo únicamente en el caso de que el emisor obtenga en el análisis previo una calificación del 1 al 14. En esta etapa se realiza un modelo operativo de la empresa considerando la estructura de la industria en la que participa, la calidad de su administración y el entorno macroeconómico. Con los resultados de este modelo se realizan simulaciones que le permiten al analista determinar la calidad crediticia del emisor. En el análisis final se consideran los aspectos cualitativos y cuantitativos de la emisora a partir de los cuales la dirección de riesgos otorga una calificación interna a la emisión. Dicha calificación se determina en función de la fortaleza de pago del emisor.

#### **3.2.2 La Metodología Probabilística**

El riesgo de crédito probabilístico del portafolio se cuantifica a partir del VaR de crédito el cual se calcula utilizando la metodología de Creditmetrics. El objetivo de ésta metodología es proporcionar un proceso para estimar la distribución del valor de cualquier portafolio en función de cambios en la calidad crediticia de los activos que lo conforman. En el modelo se utiliza un horizonte de tiempo de un año, así como un nivel de confianza del 99%.

En otras palabras, calcular el monto máximo que puede perder el valor del portafolio como consecuencia de un cambio de calificación de alguno(s) de los instrumentos que lo componen, en un año con una probabilidad del 99%.

### **3.3 Riesgo de Liquidez**

Para cuantificar éste riesgo se consideran los diferenciales Compra-Venta para todos los instrumentos de deuda en cartera.

Utilizando los modelos de valuación que se tienen incorporados en el modelo de VaR de mercado, se calculará la pérdida esperada derivada del diferencial entre condiciones promedio y de venta. Es decir, se realizan dos valuaciones: en la primera se utilizan los factores utilizados en el cálculo del VaR de mercado (condiciones promedio de Compra-Venta) y en la segunda, los factores con el diferencial entre las condiciones promedio y las de venta. La diferencia en ambas valuaciones constituye la pérdida esperada. El indicador final de riesgo de liquidez, será el porcentaje de la pérdida esperada por liquidez respecto al valor del portafolio (valuado a precios promedio).

## **4 Estructura para la Administración Integral de Riesgos**

La estructura de riesgos está integrada por Área para la Administración Integral de Riesgos y por el Comité de Riesgos al cual le reporta la primera. El Comité de Riesgos le reporta al Consejo de Administración, es precedido por el director general y tiene como secretario al responsable de la

Área para la Administración Integral de Riesgos. Cabe destacar que la UAIR mantiene una total independencia con las demás áreas.

### **5 Información sobre las pérdidas potenciales**

Al último día del año, el portafolio donde se administra las reservas técnicas de la compañía mostraba las siguientes estadísticas descriptivas, mismas que se explican en este documento:

VaR de crédito	-0.0524%
VaR de liquidez	-0.0115%
VaR de mercado por simulación histórica	-0.8852%

Las pérdidas máximas del portafolio, de acuerdo con cada metodología, se muestran como porcentaje sobre el valor de éste.

### **Nota de Revelación 12 (Disposición Vigésima Novena) CONCENTRACION DE RIESGOS**

Los numerales I, II y III no aplican.

### **Otras Notas de Revelación (Disposición Trigésima Tercera) AUDITORES EXTERNOS**

Los estados financieros del 2012 fueron auditados por el C.P.C. Rafael Gutiérrez Lara, Socio del despacho KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

Las reservas técnicas al cierre del ejercicio 2012 fueron auditadas por el Actuario Pablo de Jesús Lezama Zistecatl del despacho KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

### **Otras Notas de Revelación (Disposición Trigésima Quinta) INFORMACION ADICIONAL**

No existe información adicional que revelar al 31 de diciembre de 2012.



## **FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO SA DE CV**

### **Notas de Revelación a los Estados Financieros**

### **Correspondientes al Ejercicio 2012**

#### **Nota de Revelación 4 (Disposición Novena) PRODUCTOS DERIVADOS**

Esta Institución no opera con productos derivados, por lo tanto no tenemos políticas de administración y cobertura de riesgo en productos derivados, no seleccionamos instrumentos de productos derivados con el fin de cobertura, no tenemos contratos futuros por valor subyacente y no mantenemos posiciones en productos derivados.

#### **Nota de Revelación 4 (Disposición Décima) DISPONIBILIDADES**

Al 31 de diciembre de 2012 el 13.24% del activo total de la Institución correspondía a valores en moneda tanto local como extranjera disponibles en caja y bancos.

#### **Nota de Revelación 4 (Disposición Décima Primera) RESTRICCIONES A DISPONIBILIDADES**

Los activos de la Institución se encuentran libres de cualquier gravamen y no están sujetos a embargos.

#### **Nota de Revelación 7 (Disposición Décima Séptima) VALUACION DE ACTIVOS, PASIVOS Y CAPITAL**

La preparación de los estados financieros requiere que la administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones y suposiciones incluyen la valuación de instrumentos financieros, el activo por impuestos diferidos y las reservas técnicas. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones.

#### **D) Características:**

Las inversiones en valores incluyen inversiones en títulos de deuda emitidos por el Gobierno Federal y se clasificaron de acuerdo con la intención de uso que la Institución asigna al momento de su adquisición en títulos de deuda para financiar la operación. Inicialmente se registran a su costo de adquisición y posteriormente se valoraron de la siguiente manera:

Los valores, documentos e instrumentos financieros que formen parte de la cartera y portafolio de inversión se valúan utilizando precios actualizados para su valuación, proporcionados por ING INVESTMENT MANAGEMENT (MEXICO), S.A. DE C.V. SOCIEDAD OPERADORA DE SOCIEDADES DE INVERSION ING GRUPO FINANCIERO especialista en el cálculo y suministro de precios para valorar carteras de valores, autorizados por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, denominado "proveedor de precios".

Para financiar la operación los instrumentos financieros cotizados se valúan a su valor neto de realización, con base en los precios de mercado dados a conocer por el proveedor de precios. Los ajustes resultantes de la valuación anterior se llevan directamente contra los resultados del ejercicio. La Institución no puede capitalizar ni repartir la utilidad derivada de la valuación de sus inversiones en valores hasta que se realicen en efectivo.

**II) Ajustes al valor de Activos y Pasivos:**

Las primas por cobrar se reconocen en el momento en que la Institución emite las cartas-compromiso, con base en la cuales se emiten las pólizas relativas una vez que el inmueble, objeto del seguro, legalmente pasa a ser propiedad del asegurado (con escrituras del inmueble notariadas y registradas en el Registro Público de la Propiedad). De acuerdo con las disposiciones aplicables a la Institución, las primas pendientes de cobro con antigüedad superior a 90 días se cancelan contra los resultados del ejercicio; y, en consecuencia se excluyen de la cobertura de la suficiencia de las reservas técnicas.

Las reservas técnicas se valúan de conformidad con las disposiciones de la CNSF.

El Capital Social de la Institución se integra de la siguiente forma:

Capital o Fondo Social	38,244.238.70
Capital o Fondo no Suscrito	0.00
Capital o Fondo no Exhibido	0.00
Acciones Propias Recompradas	0.00

**III) Tipo de Cambio:**

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de su operación. Los activos y pasivos denominados en dicha moneda se presentan en moneda nacional al tipo de cambio del último día hábil del mes de que se trate, fijado por el Banco de México (Banxico). Las diferencias motivadas por fluctuaciones en el tipo de cambio entre las fechas de las transacciones y la de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se reconocen en resultados. El tipo de cambio utilizado al cierre del ejercicio 2012 fue 12.9658 pesos por dólar.

**IV) Supuestos de siniestralidad y severidad empleados:**

La Institución desde su inicio de operaciones en julio de 2008 no ha tenido reclamaciones o pago de siniestros; motivo por el cual no se han generado datos históricos; razón por la cual este apartado no es aplicable.

**V) Correlación Significativa:**

No aplica.

**VI) Fuentes de Información Utilizada:**

Diario Oficial de la Federación y publicaciones del Banco de México; de donde se obtiene el tipo de cambio de dólares; así como el INPC.

**Nota de Revelación 7 (Disposición Décima Octava) INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**I) Naturaleza de las Inversiones:** Las inversiones de la Institución se realizan en apego a los lineamientos establecidos por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas. La clasificación de las inversiones se afecta en base a los lineamientos establecidos en la Circular Única de Seguros vigente al 31 de diciembre de 2012.

**II) Categorías por tipo de instrumento:** Existen tres categorías en la clasificación de los instrumentos:

a) **Para Financiar la Operación:** En esta categoría se encuentran los instrumentos cuyas características son bursatilidad y liquidez, con la intención de cubrir siniestros y gastos de operación.

- b) **Para Conservar al Vencimiento:** Solo pueden registrar valores en esta categoría, aquellas instituciones que cuenten con la capacidad financiera para mantenerlos a vencimiento, sin menoscabo de su liquidez y que no existan limitaciones legales o de otra índole, que pudieran impedir la intención original.
- c) **Disponibles para la Venta:** Son aquellos activos financieros que no son clasificados como inversiones a ser mantenidas para su vencimiento o activos financieros clasificados para financiar la operación. La Institución mantiene el 100% de su portafolio en bonos del gobierno federal denominados en dólares americanos y pesos emitidos por el Gobierno Federal. Los riesgos se presentan en los cambios de las tasas de interés de mercado, el riesgo crediticio de la emisora y la duración de los instrumentos.

III) Plazos de Inversión: La estrategia de la Institución es mantener el portafolio con la liquidez necesaria acorde a las condiciones de mercado. Los instrumentos antes descritos tienen en su vencimiento a lo largo de los 12 meses siguientes lo que garantiza una liquidez de las operaciones.

IV) Valor Estimado para Instrumentos de Deuda no Cotizados: No aplica.

V) Pérdida o Ganancia no Realizada, Incluida en el Estado de Resultados (con motivo de transferencias de títulos entre categorías): No aplica

VI) Eventos Extraordinarios: Al cierre de diciembre del 2012, no existe ningún evento extraordinario que afecte la valuación de la cartera de instrumentos financieros.

#### **Nota de Revelación 7 (Disposición Décima Novena) ASUNTOS PENDIENTES DE RESOLUCION**

Al cierre de diciembre del 2012, no existe ningún asunto pendiente de resolución que pudiera originar un cambio en la valuación de los activos, pasivos y capital reportados.

#### **Nota de Revelación 8 (Disposición Vigésima Tercera) OPERACIONES DE REASEGURO FINANCIERO**

No aplica, ya que al cierre del ejercicio 2012 la Institución no ha celebrado contratos de reaseguro financiero.

#### **Nota de Revelación 11 (Disposición Vigésima Sexta) PASIVOS LABORALES**

Derivado de la estrategia laboral y financiera la Institución no presenta ningún pasivo laboral registrado al 31 de diciembre de 2012, ver apartado VI de la Nota 2.

#### **Nota de Revelación 13 (Disposición Trigésima) CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2012, la Institución no celebros ningún contrato de arrendamiento financiero.

#### **Nota de Revelación 14 (Disposición Trigésima Primera) EMISION DE OBLIGACIONES SUBORDINADAS Y OTROS TITULOS DE CREDITO**

Al 31 de diciembre de 2012, la Institución no suscribió ni emitió título de crédito alguno.

#### **Otras Notas de Revelación (Disposición Trigésima Segunda) ACTIVIDADES INTERRUMPIDAS**

Al 31 de diciembre de 2012, la Institución no interrumpió actividad alguna por ninguna causa.

#### **Otras Notas de Revelación (Disposición Trigésima Cuarta) INFORMACION COMPLEMENTARIA**

La Institución no tiene hechos posteriores al cierre del 31 de diciembre de 2012 que revelar.