Gobierno de Puerto Rico
OFICINA DEL COMISIONADO DE SEGUROS

STEWART TITLE PUERTO RICO, INC.
Informe de Examen de Agente General y Representante Autorizado
Periodo del examen 1 de enero de 2010 al 31 de julio de 2015
Caso Núm. EX-2015-23

Yajaira M. Torres Martínez, APIR
Examinadora

TABLA DE CONTENIDO

ALCANCE DEL EXAMEN 1

HISTORIA 2

DISOLUCIÓN VOLUNTARIA 3

PLAN DE LIQUIDACIÓN 5

- PERSONAL DEL AGENTE GENERAL 6
- ACUERDO DE CUENTA PLICA (ESCROW) 6
- TÉRMINO DE LOS ACUERDOS (ESCROW) 7
- BALANCE CUENTAS PLICAS 10
- ESTADO DE SITUACIÓN 11
- ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS 12
- ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO 13

OTROS ASUNTOS 14

- DIVIDENDOS 14
- FONDOS NO RECLAMADOS 14

RESUMEN DE PUNTOS IMPORTANTES 16

Gobierno de Puerto Rico
OFICINA DEL COMISIONADO DE SEGUROS

5 de febrero de 2018

Sr. Javier Rivera Ríos
Comisionado de Seguros
Guaynabo, Puerto Rico

Estimado Comisionado:

En armonía con las disposiciones del Código de Seguros de Puerto Rico, su Reglamento y la Orden de Investigación Núm. EX-2015-23 de 17 de agosto de 2015, se practicó un examen especial a:

STEWART TITLE PUERTO RICO, INC.
Avenida Ponce de León Núm. 255
MCS Plaza Núm. 1207
Hato Rey, Puerto Rico 00917

a quien en adelante se hará referencia como "el Agente General".

ALCANCE DEL EXAMEN

Este examen cubrió el período comprendido entre el 1ro. de enero de 2010 y el 31 de julio de 2015. El examen tenía un alcance limitado cuyo propósito era verificar el manejo de los fondos retenidos en las cuentas plica del Agente General. Este examen surge como resultado de una investigación de la División de Conducta de Mercado y los Requerimientos de Información EX-2014-41 del 25 de noviembre de 2014 y EX-2015-11 del 5 de mayo de 2015.

HISTORIA

El Agente General fue incorporado el 5 de agosto de 1969, bajo el nombre de *San Juan Abstract Company, Inc.*, y desde el 28 de marzo de 1977 estaba autorizado por la Oficina del Comisionado de Seguros, en adelante "esta Oficina", a tramitar negocios como agente general y representante autorizado.

En febrero del año 2013 se realizó una fusión entre el Agente General y la entidad denominada *Hato Rey Title Insurance Agency, Inc.* El 6 de mayo de 2013 el Agente General notificó a esta Oficina la transacción de fusión antes mencionada. Cabe mencionar que la notificación realizada fue contraria al Artículo 9.160(5) del Código de Seguros, toda vez que fue notificada posterior a los quince (15) días establecidos en el Artículo de Ley.

Como resultado de la fusión quedó disuelta Hato Rey Title Insurance Agency, Inc., y se mantuvo el Agente General. El 1ro de enero de 2014, el Agente General enmendó sus Artículos de Incorporación para cambiar su nombre a *Stewart Title Puerto Rico, Inc.*

Al 31 de diciembre de 2014 el Agente General mantenía la autorización emitida por esta Oficina a tramitar negocios como agente general y representante autorizado. El Agente General proveía servicios de garantía de título y cuentas plica *(escrows)* a compradores y vendedores de propiedades residenciales y comerciales. El Agente General era una subsidiaria de *Stewart Title Company,* quien poseía el 100% de sus acciones comunes.

DIRECTORES Y FUNCIONARIOS

Para los años 2013 a 2015, los directores del Agente General eran:

Directores
Steven Lessack
Larry Thompson
Sacha Mitrakos

Para el periodo examinado los Funcionarios del Agente General eran los siguientes:

Nombre	Posición
Steven Lessack	Chairman y Principal Oficial Ejecutivo
Larry Thompson	Tesorero
Sacha Mitrakos	Vicepresidenta
Maritza Brimeyer Quezada	Vicepresidenta y Asistente de Secretaria
Elaine Hua	Secretaria

DISOLUCIÓN VOLUNTARIA

El Agente General informó a sus clientes mediante correo electrónico con fecha del 29 de julio de 2015 la decisión de que, efectivo el 31 de agosto de 2015, cerraría su oficina en San Juan. El Agente General expuso en el correo electrónico que la decisión obedeció a que, por la recesión económica que está sufriendo el mercado en Puerto Rico, no le era viable mantener una oficina localmente.

Según el correo electrónico antes mencionado, las pólizas que habían sido emitidas, todas por *Stewart Title Guaranty Company,* [1] serían honradas y se continuaría ofreciendo servicio para las reclamaciones de las referidas pólizas.

[1] Según se desprende de los sistemas de información de esta Oficina, el agente general de este asegurador es Scotia Insurance de PR LLC.

El Artículo 9.160(5) del Código de Seguros de Puerto Rico establece, entre otras cosas, que una corporación deberá notificar al Comisionado de cualquier solicitud de disolución voluntaria, no más tarde de quince (15) días contados a partir de la fecha de la solicitud, transacción o cambio. El referido Artículo establece además, que la notificación deberá ser acompañada de toda documentación que acredite la transacción realizada.

El 15 de septiembre de 2015, el Agente General, mediante resolución corporativa, solicitó la cancelación de su licencia corporativa, presentando a esta Oficina una certificación de copia fiel y exacta de la resolución adoptada por la Junta de Directores de *Stewart Title Company, el 28 de agosto de 2015*. La misma establecía, entre otras cosas, lo siguiente:

> *"Resolved, that the Board of Directors of the Corporation, its stockholder of record, Stewart Title Company, approved on June 24, 2015 the dissolution of the Corporation and the subsequent liquidation of the Corporation upon the terms set forth in the Plan of Liquidation submitted to this Board; and*
>
> *"Further Resolved, that pursuant to the Plan of Liquidation, the Corporation is authorized to close for business its principal office as of August 31, 2015."*

De acuerdo con el párrafo anterior la disolución del Agente General incluía un plan de liquidación. Es importante mencionar que el referido Plan de Liquidación no fue sometido a la División de Licencias de esta Oficina al momento de someter la notificación de disolución voluntaria. El Agente General incumplió con el Artículo 9.160(5) del Código de Seguros al no someter a esta Oficina toda la documentación relacionada con su disolución voluntaria.

Esta Oficina se comunicó con el asegurador Stewart Title Guaranty Company para conocer las responsabilidades de ambas partes en relación a la disolución voluntaria. Nos

indicaron que la Agencia General continúa en existencia, solo que no está operando en Puerto Rico. No obstante, conforme correo electrónico de 29 de junio de 2016, este asegurador determinó tomar control y responsabilizarse de los fondos en cuentas plicas que mantenía el Agente General. Para esto, trabajarán un "Service Agreement" que someterán para aprobación al Comisionado de Seguros de Texas.

PLAN DE LIQUIDACIÓN

Como se mencionó en el tópico anterior, la Junta de Directores de *Stewart Title Company,* en adelante "STC", aprobó un Plan de Liquidación para el Agente General, el cual no fue sometido en esta Oficina. Dado que el referido Plan incluía el cierre de las oficinas del Agente General en Puerto Rico, se solicitó el mismo en varias instancias durante la realización del examen.

El Agente General no presentó el Plan de Liquidación para la evaluación, alegando que el mismo fue realizado de forma verbal. Mediante carta sometida a esta Oficina, el Agente General expresó que los acuerdos verbales adoptados por la Junta de Directores de *STC* consistían en lo siguiente:

- *Stewart Title PR shall continue to maintain its corporate status until such time it considers it appropriate to begin a winding down process.*
- *I (Maritza Quezada) shall continue to be in charge of any on-going or residual matters concerning Stewart Title PR including but not limited to being the main contact person for any inquiries and maintaining and managing existing escrow files.*
- *The contact information: P.O. BOX 340152, Tampa, Florida, USA. Escrow inquiry by email.*
- *Stewart Title Puerto Rico escrow accounts will continue to be managed the same as it has been, including reviewing and conducting reconciliations.*[2]

[2] Las cuentas *escrow* seguirán siendo manejadas por Stewart Title Company, en Houston Texas.

- *Stewart Title Guaranty Company shall continue to underwrite and issue policies via its local agents (authorized representatives) in Puerto Rico.*

Según los sistemas de información de esta Oficina los representantes autorizados de Steward Title Guaranty Company son los siguientes:

Nombres	
Busquets Fox Lissa	Popular Insurance LLC
Donato Burgos Yarinail	R-G Insurance Corporation
Hernandez Alejandro Cybelle	Rodriguez Torres Giselle
Humberto Donato Insurance, Inc.	Santander Insurance Agency, Inc.
Perez Monte Alejandro	Seguros Javier Calderon, Inc.

PERSONAL DEL AGENTE GENERAL

Como resultado de la disolución voluntaria del Agente General, su Vicepresidenta y Gerente General, la señora Maritza Brimeyer Quezada, era el único personal disponible durante la realización del examen. Esta situación dificultó la obtención de información durante el examen. Cabe señalar que gran parte de la información recopilada fue mediante entrevistas con la Sra. Brimeyer Quezada.

ACUERDO DE CUENTA PLICA (ESCROW)

Como parte del examen se revisó el acuerdo utilizado por el Agente General para el establecimiento de una cuenta plica. A su vez, se revisaron los procedimientos establecidos por el Agente General para trabajar con los fondos retenidos como parte de los acuerdos de cuenta plica, entre los cuales se encontraban los siguientes:

- El Agente General recibía de sus clientes, entidades hipotecarias, los acuerdos de cuenta plica, en su oficina principal.

- Los acuerdos de cuenta plica eran digitalizados y se entraba la información del mismo en el sistema AIM de Microsoft, sistema establecido por STC.
- Al momento de entrar la información al sistema se escogía en cuál cuenta bancaria (cuenta plica) se depositarían los fondos retenidos de los acuerdos de cuenta plica.
- Se daba seguimiento a los acuerdos de cuenta plica según la razón establecida en el mismo.
- Una vez resuelta la situación por la cual se realizó el acuerdo de cuenta plica, se procedía a realizar la devolución de dinero retenido a la persona con derecho a ello.
- La devolución de dinero era realizada por el Agente General mediante cheque.

Los fondos retenidos de los acuerdos de cuenta plica se mantenían depositados en varias cuentas plicas en instituciones bancarias localizadas en Puerto Rico. Cabe señalar que quien realizaba las reconciliaciones de las cuentas bancarias era *STC*, localizada en Texas, EU.

TÉRMINO DE LOS ACUERDOS (ESCROW)

Entre las disposiciones del acuerdo de cuenta plica se encuentran las siguientes:

- ***Inversión de los Fondos*:** el Agente General mantendrá los Fondos en Plica hasta que se cumplan las condiciones de desembolso y tendrá todo el derecho, poder y autoridad para invertir tales fondos. También podrá mezclar los fondos de los acuerdos de cuenta plica con otros fondos también en plica, y cualquier ingreso o interés derivado pertenecerá exclusivamente al Agente General. Los fondos en plica podrían no estar garantizados por el FDIC.

- ***Saneamiento del defecto de título***: La responsabilidad y obligación de sanear, cancelar, liberar, saldar, cumplir, satisfacer, remover y aclarar el defecto de título será total y únicamente de los depositantes. Los compradores y los depositantes tendrán la obligación de notificar al Agente General de cualquier evento nuevo que ocurra relacionado con el defecto de título.
- ***Deber de Informar***: El Agente General no tiene la obligación de informar a los depositantes que el defecto de título fue saneado, cancelado, liberado, saldado, cumplido, satisfecho, removido y aclarado.
- ***Notificación al Agente General***: Cualquier notificación al Agente General relacionada con este acuerdo de cuenta plica deberá ser por escrito y entregada mediante mensajero, entrega personal o correo certificado con acuse de recibo a la siguiente dirección:

Departamento de Plica
San Juan Abstract Company, Inc.
Suite 809, MCS Plaza
233 Avenida Ponce de León San Juan, Puerto Rico 00917

Se observó que el Agente General había cambiado su nombre corporativo, sin embargo, continuaba realizando acuerdos de cuentas plica bajo el nombre de *San Juan Abstract Company, Inc.* Esto es contrario al Artículo 9.351 del Código de Seguros el cual establece que todo tenedor de licencia expedida conforme al Capítulo 9 del Código de Seguros deberá identificarse exclusivamente de acuerdo a la licencia que se le haya expedido.

CUENTAS BANCARIAS Y CERTIFICADOS DE DEPÓSITOS[3] AL 31 DE JULIO DE 2015

Nombre del Banco	Núm. De Cuenta / CD	Descripción	Balance	Núm. Acuerdo *Escrow*
Santander	500844884	CD	$ 45,586.04	200808277
Banesco	2100012885	*escrow*	6,487,649.61	varias
First Bank	025-2520000505	*escrow*	90,960.04	varias
Oriental (BBV01)	0950442817	*escrow*	4,275,068.93	varias
	395243432	CD	11,043.36	200904932
	395243440	CD	6,773.70	200904898
	395243742	CD	1,009.85	201019735
	395243793	CD	1,514.78	201021506
	395244072	CD	1,511.58	201132217
	395244129	CD	2,015.14	201136752
	395244382	CD	4,389.69	201200856
	395244544	CD	9,432.36	201216263
	395244609	CD	6,109.55	201302830
Oriental (OBT)	821004561	*escrow*	6,250,688.39	varias
	3801802271	CD	4,665,424.09	16187
	3801003659	CD	395,220.17	14730
	3801136369	CD	29,829.43	200907757
Scotiabank (RGP02)	836-031000289	*escrow*	627,134.23	varias
	866-0003701	CD	26,091.76	11199
	366-0014337	CD	44,358.86	15061
	866-0009419	CD	23,107.28	11195
	866-0006670	CD	65,100.38	9518
	866-0007090	CD	48,224.35	11103
Scotiabank (SCO01)	071-003310612	*escrow*	3,334,718.80	varias
Banco Popular (WB)	226-350230	*saving*	6,975.01	200803269
	226-350249	*saving*	4,218.80	200801201
	396-003152	*saving*	5,985.00	200807301
	181000001	CD	23,852.37	26294
UBS Financial	1G-03884 GP	*escrow*	49,494.08	14046
	6F-3725871	*escrow*	43,701.04	17820

[3] Certificados de Depósitos = CD

Nombre del Banco	Núm. De Cuenta/ CD	Descripción	Balance	Núm. Acuerdo *Escrow*
		Total	$ 26,587,188.67	

Se tomó una muestra de los acuerdos de cuenta plica, los fondos retenidos y la cantidad depositada en la cuenta bancaria. El propósito de la muestra era determinar que los fondos correspondientes a los acuerdos fueron depositados y registrados correctamente. No se encontraron irregularidades en esta evaluación.

BALANCE CUENTAS PLICAS

Como parte de las notas a los Estados Financieros Auditados del Agente General se incluyó una contingencia para todo el período de examen, relacionada a los fondos retenidos en cuentas plica. Las cantidades mantenidas como depósitos de los acuerdos de cuenta plica eran las siguientes:

Año	Cantidad
2014	$ 23,497,460
2013	23,497,460
2012	29,497,460
2011	26,845,892
2010	29,258,963

A continuación se presentan los estados financieros del Agente General para los años 2013 y 2014.

STEWART TITLE PUERTO RICO, INC.
ESTADO DE SITUACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

Activos

	2014	2013
Efectivo	$1,185,903	$ 583,372
Cuentas por Cobrar	460,853	500,579
Entidades Relacionadas	0	786,094
Gastos Pre-pagados y Depósitos	27,379	30,066
Total de activos corrientes	$ 1,674,135	$ 1,900,111
Mobiliario	$ 54,704	0
Computadoras	112,204	54,704
Equipo	102,910	204,990
Mejoras	83,952	68,722
Software	93,585	71,085
Otros	0	22,500
	$ 447,355	$ 422,001
Menos: Depreciación acumulada	400,261	380,712
Total de Propiedad y Equipo	$47,094	$ 41,289
Total de Activos	$ 1,721,228	$ 1,941,400
Pasivos y Capital		
Cuentas por Pagar	$ 665,545	$ 730,712
Gastos Acumulados	111,201	108,385
Nomina, vacaciones, comisiones y bonos	77,550	31,570
Contribuciones por Pagar	0	66,030
Total de Pasivos	$ 854,296	$ 936,697
Acciones Comunes [4]	$ 3,340	$ 3,340
Capital Pagado	184,370	184,370
Ganancia Retenida	679,222	816,993
Total de Capital	$ 866,932	$ 1,004,703
Total de Pasivo y Capital	$ 1,721,228	$ 1,941,400

[4] $100 valor par por acción; 3,000 acciones autorizadas y 23.40 acciones emitidas y en circulación

STEWART TITLE PUERTO RICO, INC.
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

Ingresos		
Seguro de Título	$ 2,824,795	$ 2,715,752
Gastos		
Compensación	$ 727,923	$ 1,513,300
Generales y administrativos	1,382,025	1,142,922
Profesionales	131,018	127,587
Cuentas Incobrables	0	144,195
Comisión	637,206	0
Ocupación	64,420	109,083
Seguro	425	25,859
Depreciación	19,549	10,679
Total de Gastos	$ 2,962,566	$ 3,073,625
Pérdida Neta	$ (137,771)	$ (364,734)

STEWART TITLE PUERTO RICO, INC.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

Actividades Operacionales	
Pérdida Neta	$ (137,771)
Ajuste por Depreciación	19,549
Cambios en activos y pasivos	
Incremento en cuentas por cobrar	39,726
Incremento en entidades relacionadas	786,094
Incremento en gastos prepagados y depósitos	2,687
Disminución en cuentas por pagar y gastos acumulados	(65,167)
Disminución en ingreso no ganado	
Incremento en gastos acumulados de prima	2,816
Incremento en gastos acumulados en nómina, vacaciones, comisión y bono	45,980
Disminución en contribuciones por pagar	(66,030)
Total de ajustes	$ 765,655
Efectivo neto de actividades operacionales	$ 627,884
Actividades de Inversión	
Activos Fijos	(25,353)
Efectivo neto de actividades de inversión	(25,353)
Cambio neto en efectivo	602,531
Efectivo, al inicio de año	583,372
Efectivo, al final de año	$ 1,185,903

OTROS ASUNTOS

DIVIDENDOS

El Agente General pagó dividendos en los años 2010 y 2013. En julio de 2013, el pago correspondió a STC por la cantidad de $450,000, mediante transferencia electrónica. Cabe señalar, que la cantidad presentada como pago de dividendo en el Estado de Operaciones y Ganancias Retenidas fue $500,000. En abril de 2010, el pago de dividendo fue por la cantidad de $455,872. A continuación se presenta el desglose del dividendo pagado para el año 2010:

Fecha del cheque	Cantidad	Nombre
4/21/2010	$ 230,000	Stewart Title Company
4/21/2010	25,000	Isabel M. Dardet Hevia
4/21/2010	25,000	Eusebio Tomas Dardet
4/22/2010	40,872	Nicolás Dardet Hevia
4/22/2010	40,500	Pablo Dardet Hevia
4/22/2010	94,500	Eusebio Dardet, JR.
Dividendo pagado	**$ 455,872**	

FONDOS NO RECLAMADOS

Como parte del examen se revisaron los Informes de Fondos no Reclamados del Agente General y su cumplimiento con el Capítulo 26 del Código de Seguros. El Artículo 26.030(1) del Código de Seguros define como fondos no reclamados, los dineros retenidos y adeudados, incluyendo las primas no devengadas, por cualquier asegurador que esté haciendo negocios en Puerto Rico y que no hayan sido reclamados ni pagados dentro de

un término de cinco (5) años o más, luego de establecerse, que tales dineros se convirtieron en vencidos y pagaderos bajo cualquier póliza de seguro.

Anterior al año 2011, el Informe de Fondos no Reclamados era radicado, y los fondos eran pagados, al Comisionado de Instituciones Financieras. A partir del año 2011, el Agente General ha sometido a esta Oficina sus informes de fondos no reclamados.

El 19 de diciembre de 2014, el Agente General sometió el informe de fondos no reclamados y el pago correspondiente a esta Oficina, por la cantidad de $247,766.04. El 1ro de mayo de 2015, el Agente General sometió el informe de fondos no reclamados.

Cabe señalar que los informes de fondos no reclamados sometidos a esta Oficina contienen información errónea. La fecha utilizada en la columna "Due Date", pertenece a la fecha en que se realizó la última transacción en la cuenta plica, según explicó el Agente General. Esto es contrario al Artículo 26.040(2)(c) del Código de Seguro, el cual establece que el informe debe incluir la fecha en que se convirtieron en pagaderos los fondos no reclamados.

De nuestro análisis pudimos notar que el informe radicado el 19 de diciembre de 2014, presentaba en la columna antes mencionada, fechas que terminan con los años 2012 al 2014. Mientras que en el informe radicado el 1ro de mayo de 2015, dicha columna poseía todas las fechas que terminaban con el año 2009.

Respetuosamente,

Yajaira M. Torres Martínez

Yajaira Torres Martínez, APIR
Examinadora

RESUMEN DE PUNTOS IMPORTANTES

1. El Agente General incumplió con el Artículo 9.160(5) del Código de Seguros al notificar la transacción de fusión posterior a los quince (15) días establecidos en dicho artículo. Página 2
2. El Agente General incumplió con el Artículo 9.160(5) del Código de Seguros al someter a esta Oficina una solicitud de disolución voluntaria sin acompañar toda la documentación referente a la transacción. Páginas 3-4
3. Para el período de examen el Agente General realizó acuerdos de cuenta plica bajo su antiguo nombre corporativo, contrario a lo dispuesto en el Artículo 9.351 del Código de Seguros. Páginas 7-8
4. El Agente General completó de manera incorrecta los informes de fondos no reclamados sometidos a esta Oficina, contrario a lo dispuesto en el Artículo 26.040(2)(c) del Código de Seguros. Páginas 14-15