

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
OFICINA DEL COMISIONADO DE SEGUROS



TITLE SECURITY GROUP, INC.  
Informe de Examen de Agente General y Representante Autorizado  
Periodo del examen 1 de enero de 2010 al 31 de agosto de 2015  
Caso Núm. EX-2015-24

Yajaira Torres Martínez, APIR  
Técnico de Examen

## TABLA DE CONTENIDO

ALCANCE DEL EXAMEN.....	1
HISTORIA.....	2
FUNCIONARIOS.....	2
CAMBIO DE CONTROL.....	2
ACUERDO DE COMPRA DE ACCIONES.....	3
ASEGURADORES REPRESENTADOS.....	3
CUENTAS PLICAS "ESCROW ACCOUNT".....	4
CONTRATO DE AGENTE GENERAL.....	4
CONTRATOS PLICAS.....	4
PROCEDIMIENTOS.....	5
CUENTAS BANCARIAS.....	6
CENTRO DE RECAUDACIONES DE INGRESOS MUNICIPALES (CRIM).....	7
OTROS ASUNTOS.....	8
ESTADOS FINANCIEROS.....	8
ESTADO DE SITUACIÓN.....	9
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS.....	10
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.....	11
BALANCE CUENTAS PLICAS.....	12
PUNTO IMPORTANTE.....	13



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL COMISIONADO DE SEGUROS

---

6 de julio de 2016

Ángela Weyne Roig  
Comisionada de Seguros  
Guaynabo, Puerto Rico

Estimada Comisionada:

En armonía con las disposiciones del Código de Seguros de Puerto Rico, su Reglamento y la Orden de Investigación Núm. EX-2015-24 de 14 de septiembre de 2015, se practicó un examen especial a:

**TITLE SECURITY GROUP, INC.**  
Calle Resolución Núm. 33, Suite 302  
San Juan, PR 00920-2727

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

**ALCANCE DEL EXAMEN**

Este examen cubrió el período comprendido entre el 1<sup>o</sup> de enero de 2010 y el 31 de agosto 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 previamente realizada por la División de Conducta de Mercado y los Requerimientos de Información EX-2014-43 del 25 de noviembre de 2014 y EX-2015-13 del 5 de mayo de 2015.

## HISTORIA

El Agente General fue incorporado el 24 de febrero de 1987, bajo el nombre de *Sheils Title Company, Inc.* número 66267. El 21 de febrero de 2001, el Agente General enmendó sus Artículos de Incorporación para cambiar su nombre a *Title Security Group, Inc.* El Agente General era una compañía afiliada de *First American Title Insurance Company* y subsidiaria de FATCO, LLC.

Al 31 de diciembre de 2014 el Agente General estaba autorizado por la Oficina del Comisionado de Seguros, en adelante "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.

## FUNCIONARIOS

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

Nombre	Posición
Richard P. Cannan	Presidente
José C. Chipi Millares	Vice-Presidente
Carolina Garriga Cesaní, Esq.	Secretaria
John Lajoie	Sub-Secretario

## CAMBIO DE CONTROL

El Artículo 9.160(5) del Código de Seguros establece, entre otras cosas, que el Agente General deberá notificar al Comisionado cualquier cambio en miembros, directores o personas autorizadas. La respectiva notificación deberá realizarse no más tarde de quince (15) días contados a partir de la fecha de la transacción o cambio.

En cumplimiento con el referido Artículo, el 12 de marzo de 2015, el Agente General notificó a esta Oficina un cambio de control efectivo el 6 de marzo de 2015. El Agente General dejó de ser parte de FATCO Holding, LLC y fue adquirido mayormente por el Sr. José A. Chipi Millares.

**ACUERDO DE COMPRA DE ACCIONES**

El 27 de febrero de 2015 FATCO Holdings, LLC, en adelante "FATCO", realizó un acuerdo para vender el 100% de las acciones del Agente General. Las acciones del Agente General fueron adquiridas por los señores José Chipi Millares, Ramón Gómez Marcos y la Sra. Carolina Garriga Cesani. Conforme el acuerdo, el precio de venta de las acciones fue de \$1,700,000.

**ASEGURADORES REPRESENTADOS**

A continuación presentamos los Aseguradores que el Agente General representaba como agente general o representante autorizado, durante el periodo de examen:

Aseguradores	Agente General	Representante Autorizado
Fidelity National Title Insurance		X
First American Title Insurance	X	X

Cabe mencionar que luego del cambio de control el contrato mantenido con el asegurador *First American Title Insurance Company* fue modificado. Ver tópico de Otros Asuntos.

## CUENTAS PLICAS ("ESCROW ACCOUNT")

Como se mencionó anteriormente, el propósito de este examen era revisar el manejo de los fondos mantenidos en cuentas plicas. A continuación se presenta el resultado de la revisión:

### CONTRATO DE AGENTE GENERAL

El Agente General mantuvo un contrato denominado "*Master General Agency Agreement*" con *First American Title Insurance Company*, en adelante "First American", un asegurador extranjero autorizado a suscribir el seguro de título. Según los términos del contrato, el Agente General era responsable, entre otras cosas, de:

- suscribir seguro de título (residencial y comercial)
- cobrar y remitir la prima
- retener y depositar los fondos de la cuentas plicas
- reconciliar el "*escrow ledger*" con el estado bancario mensual

El referido contrato disponía además, que el Agente General debía cumplir con las guías de cuentas plicas establecidas por First American. Para el periodo examinado las entidades que formaban parte del contrato no estaban cumpliendo con el mismo. La responsabilidad de manejar y reconciliar las cuentas plicas era realizada por First American y no por el Agente General. Inclusive, el Agente General no recibía los estados bancarios mensuales de las cuentas plicas.

### CONTRATOS PLICAS

El Agente General utilizaba un contrato como parte del establecimiento de una cuenta plica en el cual éste fungía como agente retenedor. Cabe mencionar que el contrato no requería la aprobación de esta Oficina. El contrato indicaba, entre otras cosas,

la cantidad a retenerse, la propiedad objeto de la transacción y la razón de la retención.

El contrato plica también incluía los siguientes términos:

- El depósito realizado por el depositario será para inducir al Agente General a emitir una póliza de seguro de título.
- El Agente General en cualquier momento, y a su discreción y sin aviso, está autorizado a ser compensado de dicho depósito cualquier cantidad que le adeude el depositario.
- El Agente General cobrará un cargo por servicio.
- El depositante acuerda pagar cualquier deficiencia en caso que el depósito no sea suficiente.

#### **PROCEDIMIENTOS**

Los procedimientos establecidos por el Agente General para trabajar con los fondos retenidos de los contratos plica, cuando los mismos estaban depositados en la cuenta bancaria de First American Trust<sup>1</sup>, eran los siguientes:

- Se recibe de entidades hipotecarias principalmente, solicitudes para el análisis de la emisión de pólizas de título.
- Se determina la cantidad de dinero a ser retenida y se prepara un acuerdo plica.
- Al momento de la transacción hipotecaria, se recibe la cantidad retenida la cual será depositada en las cuentas plica y se firma el contrato plica.

---

<sup>1</sup> Entidad bancaria perteneciente a First American Title Insurance Company.

- Los contratos plica eran digitalizados y se registra la información en el sistema denominado FAST<sup>2</sup>.
- Una vez se emitida la póliza, los fondos retenidos se mantienen en una cuenta plica según lo dispuesto en el contrato plica, hasta tanto el Agente General reciba evidencia de la resolución de la situación.
- Una vez recibida la evidencia que resuelva la situación que originó el contrato plica y la retención de los fondos, el Agente General procede a desembolsar los fondos a la persona con derecho a ello.

Cabe mencionar que a partir de marzo de 2015, el procedimiento establecido para los fondos que estaban en la cuenta bancaria de *First American Trust* sufrió cambio ya que el Agente General a partir de esa fecha no estaba autorizado a realizar cheques directamente de dicha cuenta. De ser necesario realizar una devolución por concepto de un contrato plica, el Agente General debía someter primero un requerimiento vía correo electrónico, el cual era verificado y autorizado por *First American Title Insurance Company*.

#### CUENTAS BANCARIAS

Para el periodo examinado el Agente General mantenía las siguientes cuentas bancarias:

Nombre del Banco	Núm. De Cuenta	Descripción
Banco Santander de P.R.	3004843958	Plica
First American Trust	3043850000	Plica
Banco Santander de P.R.	6609208331	Operacional
Banco Santander de P.R.	6609208342	Nómina

<sup>2</sup> Este sistema de información fue utilizado hasta marzo de 2015.

Según la información presentada por el Agente General los fondos mantenidos en *plica* estaban depositados en cuentas pertenecientes a *First American Trust*<sup>3</sup>. Las referidas cuentas no generaban intereses. A pesar que, el Agente General, hasta febrero de 2015, estaba autorizado a emitir cheques y realizar depósitos para las cuentas *plica* no tenía acceso a los estados bancarios y reconciliaciones, estas últimas eran realizadas por *First American Title Insurance Company*. Como parte del examen, se solicitó al Agente General en varias ocasiones los estados bancarios para la cuenta antes mencionada, los cuales no fueron provistos durante el examen. No obstante, cabe señalar que posterior al examen, el 3 de marzo de 2016, el Agente General sometió los estados bancarios requeridos.

Como resultado del cambio de control efectuado en marzo de 2015, el Agente General solicitó a *First American Title Insurance Company* que los fondos de cuentas *plicas* vigentes a la fecha del cambio fuesen depositados en cuentas bancarias en Puerto Rico. Al momento de la realización de este examen ese proceso no había sido completado.

El Agente General estableció una cuenta con la entidad bancaria denominada Banco Santander de Puerto Rico con el propósito de depositar los fondos de las cuentas *plica* a partir de marzo de 2015.

#### **CENTRO DE RECAUDACIONES DE INGRESOS MUNICIPALES (CRIM)**

Como parte de las situaciones que requieren la apertura de una cuenta *plica* se encuentran las propiedades con exoneraciones contributivas indebidas o carentes de segregación y tasaciones por parte del CRIM. De acuerdo con la información ofrecida

---

<sup>3</sup> Entidad financiera perteneciente a *First American Title Insurance Company*.

por el Agente General a esta Oficina, éste había realizado gestiones para verificar con el CRIM si sus casos pendientes estaban resueltos, entre las cuales se encontraban reuniones y el envío mensual de los informe de los fondos retenidos en plica. El Agente General notificó a esta Oficina que no había recibido respuesta del CRIM en cuanto a las gestiones realizadas para dar resolución a la situación de los fondos mantenidos en plica.

### OTROS ASUNTOS

Luego del realizado el cambio de control, el contrato de agente general mantenido entre *First American Title Insurance Company*, en adelante "el Asegurador" y el Agente General fue cancelado. A partir de 16 de marzo de 2015 el Agente General realizó un nuevo contrato con el Asegurador. Entre las cláusulas del contrato se encuentran las siguientes:

- El Agente General no estará autorizado a emitir pólizas en exceso de 5 millones sin la previa aprobación del Asegurador.
- La relación contractual entre el Asegurador y el Agente General será una de contratista independiente.
- El Agente General no está autorizado a recibir ningún fondo, incluyendo *plica*, sin la aprobación previa del Asegurador.

### ESTADOS FINANCIEROS

A continuación se presentan el estado de situación financiera y el estado de ingresos y gastos al 31 de diciembre de 2014 y 2013 del Agente General. Los mismos fueron auditados por la firma de CPA BDO Puerto Rico, P.S.C.

**TITLE SECURITY GROUP, INC.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN**  
al 31 de diciembre de 2014 y 2013

<b>Activos</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Efectivo	\$ 273,750	\$ 273,125
Inversiones a corto plazo	551,205	549,519
Cuentas por cobrar	513,151	394,975
Cuentas por cobrar de la compañía matriz	11,335	10,250
Contribuciones diferidas	111,864	0
Gastos prepagados	17,972	17,801
Total de activos corrientes	\$ 1,479,277	\$ 1,245,670
<i>Goodwill</i> <sup>4</sup>	2,547,800	4,152,893
<b>Total de Activos</b>	<b>\$ 4,027,077</b>	<b>\$ 5,398,563</b>
<b>Pasivos y Capital</b>		
Cuentas por pagar	\$ 21,578	\$ 20,926
Gastos acumulados y otros pasivos	301,560	356,734
Ingreso de contribuciones por pagar	1,679	164,450
Cuentas por pagar a la compañía matriz	1,757,659 <sup>5</sup>	937,200
<b>Total de Pasivos</b>	<b>\$ 2,082,476</b>	<b>\$ 1,479,310</b>
Acciones Comunes <sup>6</sup>	\$ 10,000	\$ 10,000
Capital Pagado	4,697,472	4,697,472
Deficiencia Acumulada	(2,762,871)	(788,219)
<b>Total de Capital</b>	<b>\$ 1,944,601</b>	<b>\$ 3,919,253</b>
<b>Total de Pasivo y Capital</b>	<b>\$ 4,027,077</b>	<b>\$ 5,398,563</b>

<sup>4</sup> Según establecen los estados financieros auditados el *Goodwill* representa el exceso en costo sobre el valor en el mercado en la adquisición de las operaciones de un negocio.

<sup>5</sup> Esta cantidad no contiene término o forma de repago.

<sup>6</sup> \$0 valor par por acción; 2,000 acciones autorizadas y 150 acciones emitidas y en circulación.

**TITLE SECURITY GROUP, INC.**  
**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS**  
al 31 de diciembre de 2014 y 2013

**Ingresos**

Comisiones de Seguro de Título	\$ 4,685,766	\$ 4,974,377
Otros Servicios de <i>Plica</i>	608,189	827,955
Total de ingresos	\$ 5,293,955	\$ 5,802,332

**Gastos Operacionales**

Generales y Administrativos	1,871,337	2,359,841
Comisiones Sub-agente	1,714,481	2,045,429
Salarios y Beneficios	1,109,437	1,107,955
Renta	177,942	178,274
Provisión para Cuentas Incobrables	158,121	22,395
Servicios Legales y Profesionales	81,639	71,126
Reparación y Mantenimiento	63,424	58,122
Utilidades	45,168	37,643
Seguro	6,401	6,902
Otros	231,564	183,122
Total de Gastos Operacionales	\$ 5,459,514	\$ 6,070,809
<b>Pérdida Operacional</b>	\$ (165,559)	\$ (268,477)

**Otros (Gastos)/Ingresos**

Pérdidas en <i>goodwill</i>	\$ (1,605,093) <sup>7</sup>	\$ 0
Ingresos de intereses	2,863	2,934
Total de otros (gastos)/ingresos	\$ (1,605,230)	\$ 2,934

<b>Pérdida antes de la provisión de ingreso de contribuciones</b>	\$ (1,767,789)	\$ (265,543)
---	----------------	--------------

**Provisión para ingreso de contribuciones**

Ingresos corrientes	\$ (318,727)	\$ (400,121)
Ingresos diferidos	111,864	(2,264)
Total de la provisión	\$ (206,863)	\$ (402,385)

<b>Pérdida Neta</b>	\$ (1,974,652)	\$ (667,928)
---------------------	----------------	--------------

<sup>7</sup> Esta cantidad es basada en la venta de todas las acciones autorizadas y emitidas de la Compañía Matrix por la cantidad de \$1.7 millones, efectiva el 27 de febrero de 2015.

**TITLE SECURITY GROUP, INC.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
al 31 de diciembre de 2014

<b>Actividades Operacionales</b>	
Pérdida Neta	<u>\$ (1,974,652)</u>
<b>Ajuste para reconciliar la pérdida neta con efectivo neto provisto por las actividades operacionales</b>	
Provisión para cuentas incobrables	\$ 158,121
Contribuciones diferidas (beneficio)	(111,864)
Pérdida en <i>goodwill</i>	1,605,093
<b>Cambios en activos y pasivos</b>	
Incremento en cuentas por cobrar	(276,297)
Incremento en cuentas por cobrar de compañía matrix	(1,085)
Incremento en gastos prepagados	(171)
Incremento en cuentas por pagar	652
Disminución en gastos acumulados y otros pasivos	(55,174)
Disminución en contribuciones por pagar	(162,771)
Incremento en cuentas por pagar a compañía matrix	820,459
Total de ajustes	<u>\$ 1,976,963</u>
<b>Efectivo neto de actividades operacionales</b>	<u>\$ 2,311</u>
<b>Actividades de Inversión</b>	
Compra de inversiones a corto plazo	<u>(1,686)</u>
<b>Incremento neto en efectivo y equivalente</b>	\$ 625
Efectivo y equivalente, al inicio de año	273,125
Efectivo y equivalente, al final de año	<u>\$ 273, 750</u>

**BALANCE CUENTAS PLICAS**

Como parte de las notas a los Estados Financieros Auditados del Agente General se divulgó que los fondos de contratos *plica* estaban en depósitos restringidos en entidades financieras calificadas. Para los años examinados los fondos mantenidos en cuentas plicas eran los siguientes:

Año	Cantidad
2014	\$10,253,000
2013	7,989,000
2012	6,440,000

Respetuosamente,

Yajaira M. Torres Martínez, APIR  
Técnico de Examen

PUNTO IMPORTANTE

1. El Agente General y First American Title Insurance Company no estaban cumpliendo con su contrato suscrito al no realizar las responsabilidades asignadas a cada cual. Página 4
  - a. El Agente General no tenía acceso a los estados bancarios de la cuenta *plica* de la entidad financiera First American Trust. Páginas 6-7
  - b. Las reconciliaciones bancarias de la cuenta *plica* eran realizadas por *First American Title Insurance Company*. Páginas 6-7
  - c. A la fecha del examen los fondos de la cuenta *plica* no habían sido depositados en entidades bancarias en Puerto Rico. Páginas 6-7