



Nuevos ramos y producto

Georgina Montiel

Noviembre 14, 2008

- Seguro de Crédito a la Vivienda
- Seguro de Garantía Financiera
- Seguro de Título Inmobiliario

Seguro de Crédito a la Vivienda

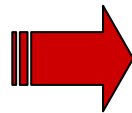
1.1 Antecedentes

- Gran impulso a los programas de vivienda y desarrollo urbano en nuestro país.
- Estímulo del mercado habitacional mediante el otorgamiento de créditos.

1. SEGURO DE CRÉDITO A LA VIVIENDA

1.2 Descripción

Características generales



Cobertura

Protege a las instituciones financieras ante las pérdidas originadas por incumplimiento de los deudores hipotecarios.

Beneficios

Acreditados: Adquisición de viviendas de mayor costo mediante la disminución del enganche, acceso a mejores planes hipotecarios.

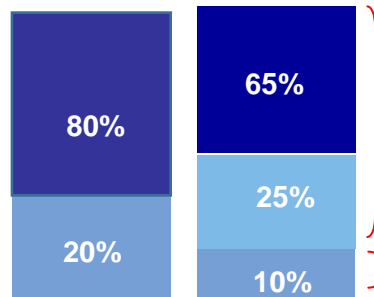
Asegurado: Protección ante el incumplimiento de los créditos hipotecarios, mayor eficiencia en el manejo de su capital, facilita la bursatilización.

Asegurado

- Selecciona y concede los préstamos
- Comercializa el programa
- Gestiona la relación con el cliente

Financiado por Asegurado

Enganche



Financiado por Asegurado

Enganche

Aseguradora

- Revisión secundaria a la suscripción del crédito (no delegada)
- Asume parte del Riesgo Crediticio

1.2 Descripción

**Características
generales**



Suma Asegurada

Definida a nivel crédito asegurado, siendo un porcentaje del saldo insoluto más intereses ordinarios a la fecha del incumplimiento.

Temporalidad

Según la duración del crédito hipotecario, con un máximo de 30 años.

Mercado

Instituciones financieras que otorguen créditos hipotecarios.

Canales de distribución

Venta directa.

Moneda

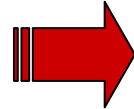
Según la moneda del crédito hipotecario asegurado.

Exclusiones

- Cobertura de intereses moratorios.
- Accesorios del crédito: coberturas amparadas en los Seguros de Vida, Desempleo, Daños y Vicios Ocultos relacionadas con el crédito hipotecario asegurado.

1.3 Normatividad

Normatividad



Institución de Seguros

Monolínea

Contabilización

Daños

Capital Mínimo

Capital Mínimo Pagado: 12,000,000 de unidades de inversión.

Capital Mínimo de Garantía: Para la determinación del requerimiento bruto de solvencia se considerará para cada crédito asegurado vigente:

- la antigüedad del crédito,
- nivel de aforo,
- % del saldo insoluto asegurado más intereses ordinarios no devengados a la fecha de valuación,
- diferentes factores si son delegados o no delegados.

Operación

Reglas de Originación:

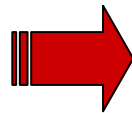
Políticas y procedimientos establecidos por la aseguradora respecto a la autorización de los créditos asegurables. Definidas por el Consejo de Administración.

Políticas y normas:

Enfocadas a la administración de los créditos asegurados que deberá seguir el Intermediario Financiero.

1.4 Reservas

Reservas



Reserva de Riesgos en Curso

Sujeta a los artículos 46, fracción I y 47, fracción III de la LGISMS.

Reserva de Obligaciones Pendientes de Cumplir

Se constituirá en el momento en el que el beneficiario notifique a la aseguradora el incumplimiento de parte del acreditado.

OPC = SA x % según mes de incumplimiento

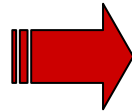
No. meses de incumplimiento	% aplicable a la SA
1	1.5
2	6.5
3	17.5
4	50
5	80
6 ó más	100

Cuando se cuente con la experiencia propia y estadística suficiente se podrá constituir bajo un método actuarial, el cual deberá ser registrado ante la CNSF mediante nota técnica.

1.4 Reservas



Reservas



Incremento a la Reserva Catastrófica

50% de la liberación de la RRC de retención +
Producto financiero (según moneda – Cetes28 o Libor30)

Es acumulativa y sólo podrá afectarse cuando la siniestralidad del ejercicio exceda del 35% de la prima devengada de retención del ejercicio de que se trate y previa autorización de la CNSF.

Su determinación es de forma mensual.

Las aportaciones mensuales deberán mantenerse hasta que concluya el periodo que resulte mayor entre:

- 144 meses, ó
- vigencia original del seguro.

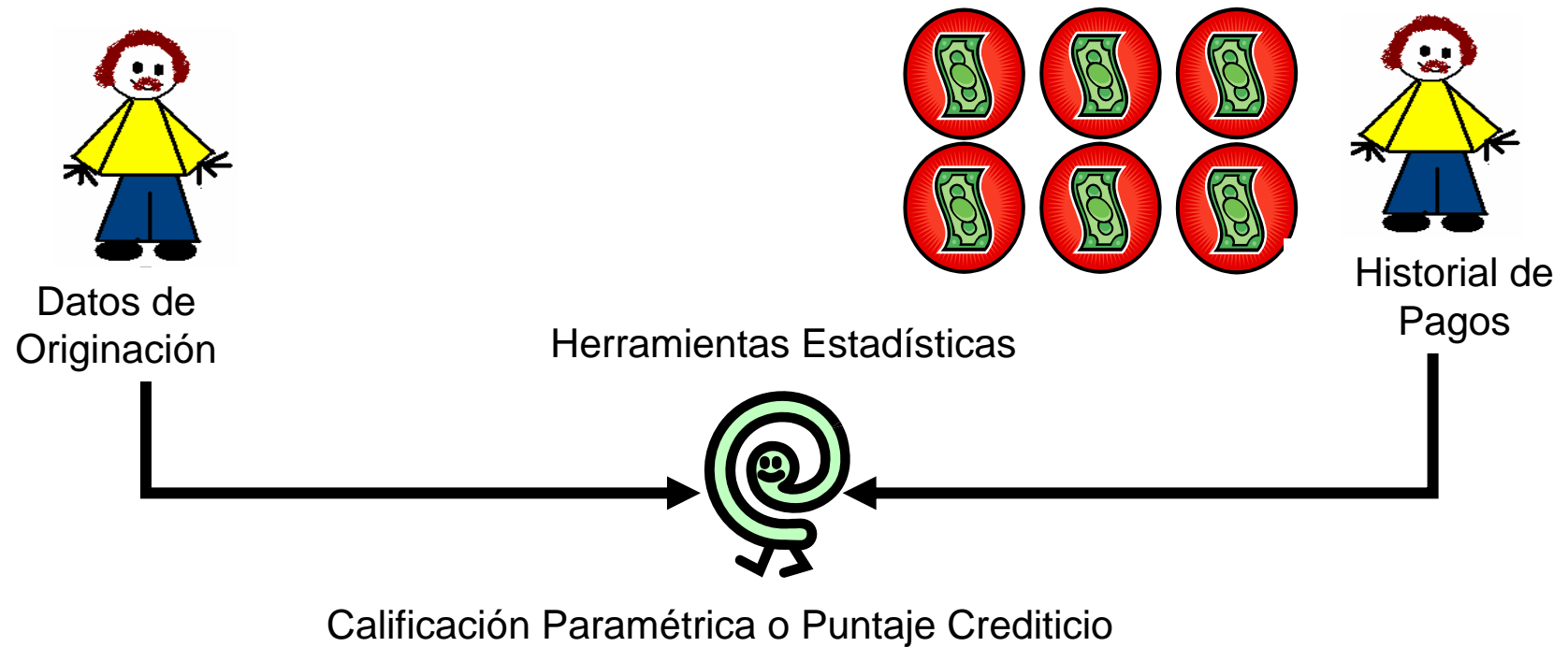
Ausencia de un Límite Máximo de Acumulación.

1.5 Calificación crediticia

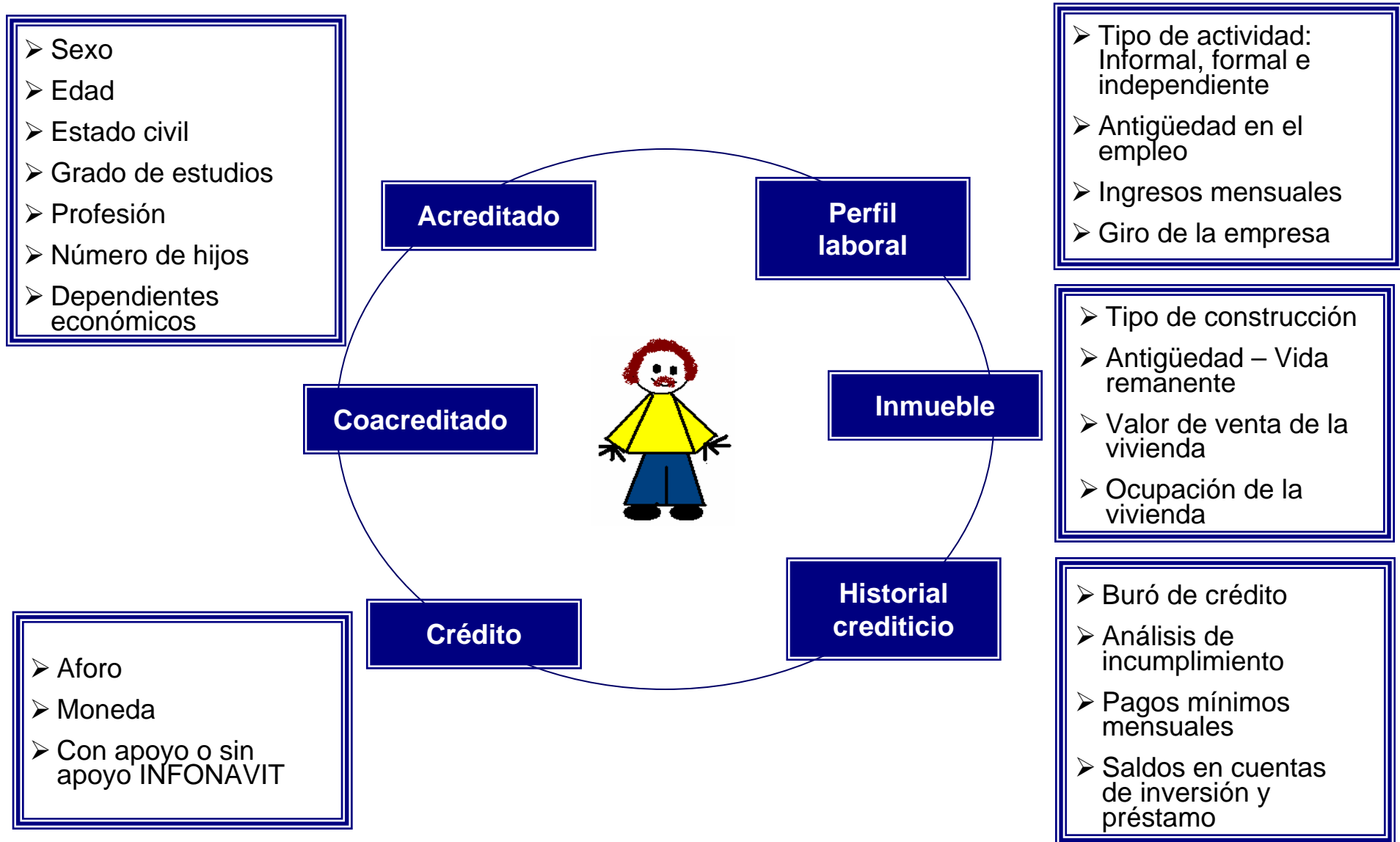
Conversión de información disponible en el momento de la solicitud a un solo número o puntaje, indicativo de la probabilidad de cierto comportamiento de pago en el futuro.

Un mecanismo de puntaje crediticio asocia las características de individuos que obtienen un crédito hipotecario con la historia de pagos de su crédito.

El **objetivo** es **maximizar** la relación entre volumen y calidad de una cartera crediticia.



1.5 Calificación crediticia



1.5 Calificación crediticia

En resumen:

La base de datos utilizada consta de registros donde se concentra la información personal, familiar, económica y laboral del solicitante, la cual es la fuente principal de información para el cálculo del Puntaje de Originación.

La información contenida en la base de datos es proporcionada por el solicitante a través del intermediario financiero.

Se busca:

1. Mayor calidad de la cartera asegurada.
2. Disminución de exposición al riesgo.
3. Expectativa de mayor utilidad.
4. Ventaja competitiva.

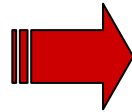
Seguro de Garantía Financiera

2.1 Antecedentes

- La evolución del mercado financiero demandó la satisfacción de nuevas necesidades y condiciones del mercado financiero.
- Surge durante la década de los setenta, destinado a garantizar el cumplimiento de las obligaciones financieras.

2.2 Descripción

Características
generales



Cobertura

El pago del principal e intereses por incumplimiento de los emisores a los tenedores de instrumentos de deuda asegurada.

Si el emisor de un bono asegurado no puede hacer frente al pago de capital o interés, la aseguradora efectúa el pago programado.

Incumplimientos asegurables

- Incapacidad del emisor, asegurado o responsable del pago.
- Variaciones en los niveles de tasas de interés, tipos de cambio, valor de activos específicos o índices de precios, entre otros.

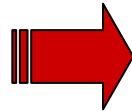
Beneficios

Emisor: Reducir costos para obtener préstamos, mejor acceso al mercado, acceso a financiamiento de mayor plazo y en mejores condiciones y diversificación de riesgos.

Inversionista: Protección crediticia (contra el incumplimiento de pago en el financiamiento), mayor liquidez, diversificación en la cartera y obtención de títulos con menor riesgo.

2.2 Descripción

**Características
generales**



Suma Asegurada

Hasta el valor de la emisión, considerando el monto de capital e intereses ordinarios.

Temporalidad

Según el vencimiento de la garantía.

Mercado

Instituciones financieras, Gobiernos estatales y municipales e instituciones que busquen la bursatilización de algún activo.

Los sectores de infraestructura más comunes para las garantías financieras son: transporte, autopistas, puentes y túneles, vías ferroviarias y tránsito masivo, aeropuertos, servicios públicos regulados, atención médica, centros de convenciones y estadios, viviendas de interés social, entre otros.

Canales de distribución

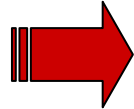
Venta directa.

Moneda

Según la moneda original de la colocación.

2.3 Normatividad

Normatividad



Institución de Seguros

Monolínea

Contabilización

Daños

Capital Mínimo

Capital Mínimo Pagado: 32,200,000 de unidades de inversión.

Capital Mínimo de Garantía: Para la determinación del requerimiento bruto de solvencia se considerará para cada emisión asegurada vigente:

- monto en riesgo,
- calificación crediticia,
- factor de ajuste proporcionado por la CNSF en forma trimestral, dependiendo del tipo de instrumento.

Operación

Emisiones Asegurables:

Aquellas que cuentan con al menos una calificación crediticia de rango Grado de Inversión otorgada por una Agencia Calificadora.

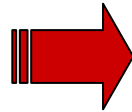
Políticas y normas:

Enfocadas a la administración de los activos asegurados que deberá seguir el asegurado.

2.4 Reservas



Reservas



Reserva de Riesgos en Curso

Sujeta a los artículos 46, fracción I y 47, fracción III de la LGISMS.

Reserva de Obligaciones Pendientes de Cumplir

Se constituirá en el momento en que la aseguradora conozca del incumplimiento por parte del asegurado, estimándose como el valor presente de las reclamaciones reportadas pendientes de pago.

Incremento a la Reserva Catastrófica

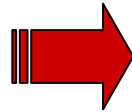
Se constituye como el monto mayor entre:

- 50% de las primas emitidas totales * máximo (% retención de la compañía de los últimos 5 años, % retención del sector de los últimos 5 años)
- la cantidad que resulte de aplicar los % definidos por la CNSF al monto en vigor de SA por cada categoría de instrumentos.

2.4 Reservas



Reservas



Incremento a la Reserva Catastrófica

Es acumulativa y sólo podrá afectarse cuando la siniestralidad exceda del:

- 35% de la prima devengada de retención del ejercicio, tratándose de seguros referidos a bonos estatales y municipales y valores respaldados por activos, y
- del 65% de la prima devengada de retención del ejercicio, tratándose de seguros referidos a valores garantizados.

Su determinación es de forma mensual.

Ausencia de un Límite Máximo de Acumulación.

Seguro de Título Inmobiliario

3.1 Antecedentes

- Producto de seguros creado en los Estados Unidos para cubrir los riesgos derivados de los defectos que pueda presentar un título de propiedad.
- Usualmente, el seguro de título inmobiliario implica la aceptación del riesgo por una transacción pasada, más que de un riesgo que ocurrirá en el futuro.

3.2 Descripción

Características generales



Definición

Es un producto que da certeza a las inversiones en bienes raíces a través de la indemnización por daños, resultado de la invalidez o imperfección del bien propietario o hipotecario.

Cobertura

Cubre los riesgos derivados de los defectos o vicios que puedan contenerse en los títulos de propiedad, registrados o no en un registro público de la propiedad, que causen al asegurado daños y perjuicios.

Ejemplos de vicios ocultos:

- Falsificación de firmas en escrituras, lo que implica que no hubo transmisión de propiedad a favor del comprador.
- Instrumentos ejecutados por medio de poderes apócrifos o vencidos.
- Sucesiones testamentarias desconocidas de un propietario anterior, el cual puede reclamar un mejor derecho en propiedad.
- Errores en los registros públicos.

3.2 Descripción

Características generales



Beneficios

- Transfiere el riesgo asociado a la legalidad en la propiedad del inmueble a una entidad para admitir dicho riesgo.
- Incrementa la liquidez del mercado, pues permite que portafolios hipotecarios se conviertan en instrumentos bursátiles.
- Permite al mercado de bienes raíces atraer mayores cantidades de inversión local y foránea, lo que a su vez promueve la eficiencia en la operación y en el largo plazo reduce los costos de transacción.

Suma Asegurada

Hasta el valor de la propiedad, incluyendo los costos, honorarios legales y gastos incurridos en la defensa de cualquier asunto asegurado.

3.2 Descripción

Características generales



Temporalidad

Los seguros de título inmobiliario no expiran mientras el asegurado mantenga un interés jurídico en el título asegurado, debido a que una reclamación se puede presentar en cualquier momento en el futuro.

Mercado

Destinado a compradores, vendedores y desarrolladores de bienes raíces, bancos hipotecarios y otros que tienen un interés en la transferencia de bienes raíces.

Actualmente, este tipo de productos está enfocado en desarrollos residenciales como compradores extranjeros, desarrollos turísticos, industriales y comerciales, entre otros.

Canales de distribución

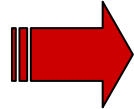
Venta directa.

Moneda

Principalmente, moneda nacional y extranjera.

3.3 Normatividad

Normatividad



Institución de Seguros

Generalmente monolínea, sin normatividad específica.

Contabilización

Diversos / Daños

Capital Mínimo

Capital Mínimo Pagado: 5,112,730 de unidades de inversión (un ramo de daños).

Capital Mínimo de Garantía: Para la determinación del requerimiento bruto de solvencia se considerará:

- primas emitidas de los últimos 12 meses,
- promedio anual de los siniestros netos ocurridos de los últimos 36 meses
- ponderador de reaseguro
- prima cedida y costo de reaseguro no proporcional de los últimos 12 meses.
- porcentaje de retención de la compañía y del mercado de los últimos 12 meses.

Operación

Proceso de suscripción:

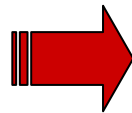
Diseñado para limitar la exposición del riesgo, mediante la búsqueda e investigación de los documentos registrados, cuando sea requerido.

Brindar información básica respecto a los intereses legales que puedan afectar el derecho real de la propiedad. En el proceso de suscripción es donde se distingue qué condiciones significativas o insignificantes pudieran afectar al título.

3.4 Reservas



Reservas



Reserva de Riesgos en Curso

Sujeta a los artículos 46, fracción I y 47, fracción III de la LGISMS.

Debido a las características y naturaleza del producto, donde usualmente, implica la aceptación del riesgo por una transacción pasada, mas no de un riesgo que ocurrirá en el futuro, la Reserva de Riesgos en Curso, se determina para cada póliza devengando la prima en 30 días a partir de la fecha de inicio de vigencia.

Reserva de Obligaciones Pendientes de Cumplir

- Por Siniestros Ocurridos y No Reportados: 10% de la prima devengada, la cuál se reservará durante 10 años.
- Por Gastos de Ajuste Asignados al Siniestro: 3% de la prima devengada, la cuál se reservará durante 10 años.

Incremento a la Reserva Catastrófica

Este tipo de seguros no constituye reserva catastrófica.

3. SEGURO DE TÍTULO INMOBILIARIO

3.5 Título inmobiliario vs Otros seguros de Daños

Algunas diferencias respecto a los seguros tradicionales de daños

	SEGURO DE TÍTULO INMOBILIARIO	OTROS SEGUROS DE DAÑOS
Protección de:	Eventos pasados	Eventos futuros
Costo de administración:	Alto	Bajo
Siniestralidad:	Baja	Alta
Vigencia de la póliza:	Potencialmente ilimitada	Finita
Prima:	Pago único y devengada en 30 días a partir del inicio de vigencia de la póliza	Pagos fraccionados o pago único y devengada durante la vigencia de la póliza
Mercado:	Semiconcentrado	Fragmentado

¡¡¡GRACIAS!!!