



# **Calificación de Compañías Aseguradoras de Título**

**Borrador: 25 de julio de 2017**

Gary Davis: 908 439 2200 Ext. 5665  
Gary.Davis@ambest.com

Maura McGuigan: 908 439 2200 Ext. 5317  
Maura.McGuigan@ambest.com

Thomas Mount: 908 439 2200 Ext. 5155  
Thomas.Mount@ambest.com

# Calificación de Compañías Aseguradoras de Título

## Resumen

- A. Visión del Mercado
- B. Fortaleza del Balance
- C. Perfil Operativo
- D. Perfil del Negocio

El siguiente procedimiento de criterios debe leerse conjuntamente con la Metodología de Calificación Crediticia de Best (BCRM, por sus siglas en inglés) y todos los demás procedimientos relacionados con los criterios BCRM asociados. La BCRM proporciona una explicación exhaustiva del Proceso de Calificación de A.M. Best Rating Services.

## A. Visión del Mercado

La industria del seguro de título juega un papel crítico en la economía de los Estados Unidos al facilitar el crecimiento del mercado hipotecario, ya que el proceso de asegurar la transferencia apropiada de bienes raíces de vendedor a comprador es fundamental para el proceso de transferencia de bienes raíces. En cualquier operación de bienes raíces, las partes involucradas deben tener la seguridad de que el título del inmueble en cuestión es tal como se representa.

El proceso de suscripción para los aseguradores de título implica la búsqueda e inspección de cualquier interés jurídico que afecte al título de bienes inmuebles. Generalmente, esto incluye identificar (y corregir, si es posible) los defectos del título a fin de indemnizar el interés financiero de un propietario (o prestamista) en bienes inmuebles por cualquier pérdida cubierta causada por un defecto en el título existente a la fecha de emisión de la póliza. Esto puede requerir la búsqueda de numerosos documentos públicos, incluyendo documentos tributarios, sentencias judiciales, quiebras, escrituras y gravámenes. A pesar de la creciente automatización, este proceso suele ser muy intensivo en mano de obra.

El seguro de título generalmente incluye la cobertura de eventos transaccionales pasados y puede estar vigente durante un largo período de tiempo. La cobertura del prestamista termina con el reembolso del préstamo, y la cobertura del propietario (o del prestatario) dura mientras el asegurado posee un interés en la propiedad.

## Proceso de Calificación de A.M. Best

El proceso de calificación de A.M. Best involucra la evaluación de los componentes clave: la solidez del balance, el desempeño operativo, el perfil de negocios y la administración integral de riesgos (ERM, por sus siglas en inglés) para asignar una calificación a una empresa (**Tabla A.1**). Este procedimiento de criterios resume los factores dentro de los distintos componentes que son específicos para los aseguradores de títulos, incluyendo la fortaleza del balance, el desempeño operativo y las consideraciones del perfil de negocios.



# Calificación de Compañías Aseguradoras de Título

Tabla A.1: Proceso de Calificación de A.M. Best

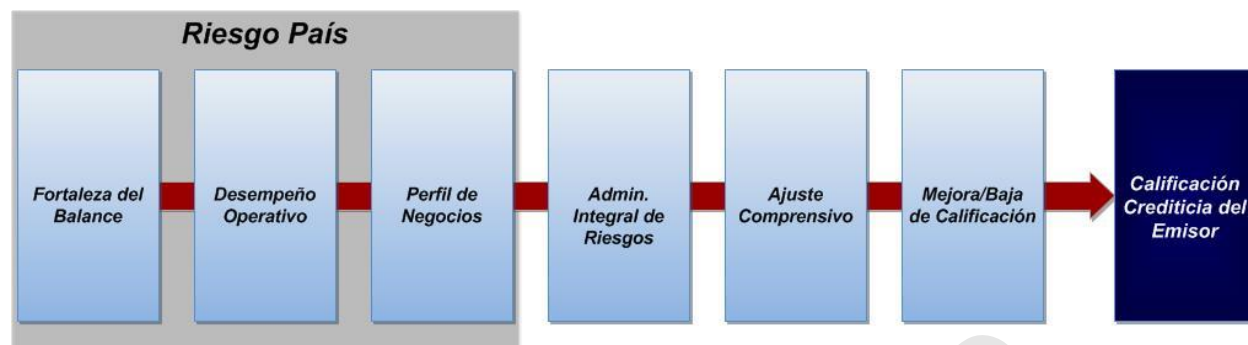


Tabla A.2 Detalla los posibles descriptores de evaluación para cada componente tal como se describe en la BCRM.

Tabla A.2: Componentes de Evaluación de la BCRM

Fortaleza del Balance	Desempeño Operativo	Perfil de Negocios	Administración Integral de Riesgos
El Más Fuerte	Muy Fuerte	Muy Favorable	Muy Fuerte
Muy Fuerte	Fuerte	Favorable	Apropiado
Fuerte	Adecuado	Neutral	Marginal
Adecuado	Marginal	Limitado	Débil
Débil	Débil	Muy Limitado	Muy Débil
Muy Débil	Muy Débil		

## Fortaleza del Balance

### BCAR para Aseguradoras de Título

El Índice de Adecuación de Capital de Best (BCAR, por sus siglas en inglés) describe la relación cuantitativa entre la fortaleza del balance de una unidad de calificación y sus riesgos operativos. El cálculo del BCAR de una unidad de calificación requiere calcular su capital neto requerido, es decir, el capital necesario para respaldar los riesgos financieros de la unidad de calificación asociados a la exposición de sus activos y a su suscripción en condiciones económicas y de mercado adversas, y determinar su capital disponible para respaldar estos riesgos. En la **Tabla B.1** se detalla la fórmula exacta del BCAR.

Tabla B.1: La Fórmula del BCAR

$$\text{BCAR} = \frac{(\text{Capital Disponible} - \text{Capital Requerido})}{\text{Capital Disponible}} \times 100$$

En las siguientes secciones se describen los ajustes al modelo BCAR que toman en cuenta las prácticas comerciales únicas de los aseguradores de título.

# Calificación de Compañías Aseguradoras de Título

## **Capital Neto Requerido**

La fórmula utilizada para calcular el capital neto requerido para un asegurador de título difiere de la de una aseguradora típica de daños de Estados Unidos porque refleja la mayor correlación del riesgo de tasas de interés con otros componentes de riesgo de capital requeridos.

**Tabla B.2: Componentes de Riesgo de Capital Requeridos**

<b>Capital Requerido</b>
(B1) Valores de Renta Fija
(B2) Valores de Renta Variable
(B3) Tasa de Interés
(B4) Crédito
(B5) Reservas
(B6) Primas
(B7) Riesgo de Negocio
(B8) Pérdidas Catastróficas Pontenciales

**Tabla B.3: Fórmula del Capital Neto Requerido**

$$NRC = \sqrt{(B1)^2 + (B2)^2 + (.25 * B3)^2 + (.5 * B4)^2 + (B5)^2 + [(.75 * B3) + (.50 * B4) + (B6) + (B8)]^2} + (B7)$$

## **Riesgo de Inversión (B1 & B2)**

### **Agencias de Título Afiliadas**

A.M. Best reconoce que la condición de afiliados de las entidades privadas, en lugar de ser una sucursal en la estructura organizacional de una compañía de seguros de título, es en gran medida una cuestión de forma más que sustancial. Por lo tanto, dichas entidades reciben un cargo por riesgo de inversión menor del 15% en comparación con otras filiales de inversión privada, que seguirán recibiendo un cargo por riesgo del 100%. Sin embargo, en el caso de las empresas que adquieran dichas entidades, cualquier fondo de comercio derivado de dichas adquisiciones recibirá un cargo de capital del 100%.

### **Aseguradoras de Título Afiliadas**

Todas las inversiones en aseguradoras de títulos afiliadas se cargarán al 100% para eliminar la piramidación de capital, independientemente del programa de inversiones en el que se registre (es decir, notas excedentes registradas como otras inversiones en la Tabla BA, etc.).

### **Registros de Titularidad de Propiedad**

Los registros de titularidad de propiedad representan el activo principal para la operación de cualquier compañía de seguros de título. De acuerdo con los reglamentos contables estatutarios, se mantienen al valor original o de adquisición. Sin embargo, un valor de reposición actual justo puede ser superior al valor en libros reportado, especialmente en el caso de los registros de titularidad de propiedad más antiguos. En consecuencia, si hay información adicional disponible y verificable,

## Calificación de Compañías Aseguradoras de Título

---

A.M. Best puede calcular un valor de reposición justo para tales registros de titularidad de propiedad y asignar un cargo por riesgo del 10% a todo el valor. El crédito por el exceso de valor de reposición justo en relación con el valor en libros está limitado al 20% del capital.

### **Riesgo de Tasa de Interés (B3)**

Los movimientos de las tasas de interés y su impacto en la actividad inmobiliaria impulsan la demanda de productos de título y, por lo tanto, tienen el mayor impacto en los ingresos y ganancias potenciales de una compañía de seguros de títulos. Sin embargo, cuando las ganancias potenciales de la aseguradora son insuficientes para absorber pérdidas y gastos proyectados, esa compañía también tiene una exposición significativa a necesidades de efectivo a corto plazo y puede estar expuesta al riesgo de tasa de interés en su cartera de inversiones. Para medir el riesgo de una disminución en el valor de mercado de la cartera de renta fija, A.M. Best utiliza un aumento en las tasas de interés durante un período de un año. La selección de aumentos potenciales de las tasas de interés en un año se basó en una revisión de los resultados de un generador de escenarios económicos (ESG, por sus siglas en inglés).

A.M. Best utiliza aumentos en las tasas de interés que reflejan el nivel de confianza utilizado para generar el capital requerido para el riesgo de tasa de interés. Basándose en las variaciones potenciales de las tasas de interés simuladas en el ESG para un horizonte de tiempo de un año, estas variaciones en las tasas de interés se utilizan para estimar el riesgo de tasa de interés sobre el valor de mercado de los bonos, las acciones preferentes y los préstamos hipotecarios: 170 puntos base en el percentil 95, 240 puntos base en el percentil 99, 270 puntos base en el percentil 99.5 y 280 puntos base en el percentil 99.6.

El cálculo del riesgo de tasa de interés toma en cuenta la pérdida potencial de la empresa en las ganancias y el capital derivados de los aumentos de las tasas de interés. La pérdida potencial representa la exposición al riesgo de tasa de interés de la cartera de activos invertidos de una empresa. El capital requerido para el riesgo de tasa de interés se calcula tomando la relación entre la pérdida potencial de la empresa y sus activos líquidos y luego aplicando este factor a la disminución de la compañía en el valor de mercado de sus valores de renta fija tras un aumento de las tasas de interés en todos los VaR. Sin embargo, dado que no se espera que el aumento ocurra instantáneamente, sino más bien durante un período de un año, la compañía podrá evitar la liquidación prematura de sus inversiones de renta fija de corto plazo (es decir, menores de un año) y por lo tanto, no sufren pérdidas potenciales en su valor de mercado. Por lo tanto, el capital requerido es descontado por un factor que toma en cuenta los bonos con vencimiento de un año o menor, reflejando el menor riesgo al capital de esa porción de la cartera.

Al primero relacionar la pérdida potencial de la compañía con todos los activos líquidos, A.M. Best asume que una compañía no tiene más probabilidades de liquidar un activo de renta fija con una pérdida que liquidar cualquier otra inversión con pérdida. A.M. Best ha establecido un porcentaje mínimo de exposición a pérdidas potencial del 10% aplicado contra la disminución del valor de mercado de la compañía tras el aumento de las tasas de interés, reconociendo que puede haber otras

## Calificación de Compañías Aseguradoras de Título

---

razones para que una compañía tenga una necesidad de efectivo a corto plazo, como el desfalco de un agente. El desfalco ocurre cuando los agentes desvían ilegalmente fondos fiduciarios sin autorización. Las reclamaciones de desfalco de agentes son el único tipo de reclamación de pérdida de impacto que ha concentrado el alcance geográfico, dependiendo de la región en la que opera el agente defraudador.

### **Riesgo de Crédito (B4)**

Las prácticas empresariales únicas y las regulaciones estatutarias de la industria de seguros de título a menudo resultan en una acumulación significativa de saldos de agentes no admitidos. Sin embargo, estos saldos normalmente han mostrado un riesgo de incumplimiento moderado. Por lo tanto, A.M. Best asigna los mismos cargos por riesgo a estos saldos como lo hace a las cuentas por cobrar de menos de 90 días, las cuales son admitidas bajo las regulaciones contables estatutarias. En los casos en los que existe una alta concentración de cuentas por cobrar de una entidad o agente, se puede aumentar el cargo por riesgo. A.M. Best también puede dar crédito al excedente de los saldos no admitidos.

### **Riesgo de Pérdidas y de Gasto de Ajuste de Pérdidas (B5)**

#### **Ajustes de Reservas de Capital**

Las reservas para pérdidas acumuladas de una compañía se ajustan a una base económica que refleja la opinión de A.M. Best de las reservas de una aseguradora, que se descuentan a su valor actual, reconociendo el valor del dinero en el tiempo. Las reservas de pérdidas acumuladas representan la suma de las reservas para siniestros conocidos y las reservas de siniestros ocurridos pero no reportados (IBNR, por sus siglas en inglés) y se ajustan a una base económica a través de dos factores de modificación de la empresa: el factor de deficiencia de reserva y el factor de descuento.

### **Riesgo de Primas Suscritas Netas (B6)**

El factor de rentabilidad de la compañía se utiliza para modificar el factor de capital de referencia de la industria y podría dar lugar a un aumento o una reducción del factor de capital de referencia. La medida usada para juzgar la rentabilidad de una compañía individual es un promedio de sus Pérdidas y gastos de pólizas de los últimos cinco años expresada como un índice a la prima más otros ingresos.

Para las aseguradoras de título, el factor de diversificación refleja la reducción del riesgo de primas global dentro de un portafolio de negocios geográficamente bien diversificado. Las compañías de seguros de título que tienen un portafolio de negocios geográficamente más concentrado son más susceptibles a los cambios regionales en los mercados inmobiliarios y las condiciones económicas, por lo que se enfrentan a un riesgo de primas mayor que las empresas que tienen una mayor dispersión del riesgo geográfico.

### **Pérdidas Potenciales Estándar y Estresadas (B8)**

El objetivo de las pruebas de escenario de pérdidas de A.M. Best para las compañías de seguros de título es medir su capacidad para soportar el impacto de eventos de catástrofe económica, como un aumento significativo en las tasas de interés hipotecarias que afectan negativamente su posición de

# Calificación de Compañías Aseguradoras de Título

capital. Dado que la rentabilidad y los ingresos operativos de una compañía de títulos generalmente están fuertemente ligados a la dirección de las variaciones de las tasas de interés, las pruebas utilizan relaciones estadísticas entre estas variables para medir el impacto en los balances de las empresas individuales.

Para el caso base de un BCAR estándar, A.M. Best utiliza un aumento en las tasas de interés durante un período de un año. Como se mencionó, la selección de aumentos potenciales de las tasas de interés durante este período de tiempo se basó en una revisión de los resultados de un ESG. A.M. Best utiliza las mismas variaciones simuladas en las tasas de interés que utiliza para (B3) para el caso base (B8): 170 puntos base en el percentil 95, 240 puntos base en el percentil 99, 270 puntos base en el percentil 99.5 y 280 puntos base en el percentil 99.6.

Se agregan variaciones adicionales en las tasas de interés (B8) al calcular el BCAR estresado de la aseguradora. Éstos se analizan más adelante en el procedimiento de criterios dentro de la sección de Ajuste de Prueba de Estrés de Título en la sección del BCAR.

**Tabla B.4: Ejemplo de Cálculo BCAR**

Modelo de Adecuación de Capital de Best								
Unidad de calificación de muestra								
(\$ Miles)								
<b>A. RESUMEN DEL CAPITAL REQUERIDO (NRC)</b>								
Componente de riesgo	VaR 95		VaR 99		VaR 99.5		VaR 99.6	
	Capital requerido	% Bruto requerido	Capital requerido	% Bruto requerido	Capital requerido	% Bruto requerido	Capital requerido	% Bruto requerido
<b>Riesgo de posesión capital:</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Capital</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Capital</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Capital</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Capital</b>
(B1) Riesgo de Valores de Renta Fija	24,760	8	27,721	6	28,671	6	29,216	5
(B2) Riesgo de Valores	74,025	24	99,975	23	110,025	22	113,055	21
Riesgo de inversión	98,785	32	127,696	30	138,696	27	142,271	26
(B3) Riesgo de tipo de interés	7,733	2	10,917	3	12,282	2	12,737	2
Total parcial	106,518	34	138,613	32	150,978	30	155,008	28
(B4) Riesgo crediticio	10,012	3	11,846	3	13,842	3	14,926	3
<b>Riesgo total de posesión capital</b>	<b>116,530</b>	<b>37</b>	<b>150,459</b>	<b>35</b>	<b>164,820</b>	<b>32</b>	<b>169,934</b>	<b>31</b>
<b>Riesgo de suscripción:</b>								
(B5) Riesgo de pérdida y las reservas de LAE	69,886	22	105,551	25	119,715	24	124,175	23
(B6) Riesgo neto de primas por escrito	61,779	20	93,674	22	106,278	21	110,233	20
<b>Riesgo total de suscripción:</b>	<b>131,665</b>	<b>42</b>	<b>199,225</b>	<b>46</b>	<b>225,993</b>	<b>44</b>	<b>234,408</b>	<b>43</b>
(B7) Riesgo del negocio	3,080	1	3,080	1	3,080	1	3,080	1
(B8) Estándar Pérdida Potencial Año 1	62,000	20	77,000	18	115,000	23	140,000	26
(B8) Pérdida Potencial Adicional Subrayada Año 2	0	0	0	0	0	0	0	0
Gross Required Capital (GRC)	313,275	100	429,764	100	508,893	100	547,422	100
Less: Covariance Adjustment	173,356	55	234,974	55	277,845	55	297,322	54
<b>CAPITAL REQUERIDO</b>	<b>139,919</b>	<b>45</b>	<b>194,791</b>	<b>45</b>	<b>231,048</b>	<b>45</b>	<b>250,099</b>	<b>46</b>
Capital bruto requerido								
<b>B. RESUMEN DEL CAPITAL DISPONIBLE (AC)</b>								
Ajustes de Capital y Capital	Cantidad	% Al Capital Reportado						
Capital reportado (excedente)	180,000	100						
<b>Ajustes de Patrimonio:</b>								
Provisión para reaseguros	1,000	1						
Reserva Excesiva de Prima Estatal	16,250	9						
Reservas de Pérdidas	15,433	9						
Equidad de ingreso fijo	14,400	8						
Título Ajuste del Valor Justo de la Planta	10,000	6						
Saldos de agentes por más de 90 días	5,000	3						
<b>Otros Ajustes:</b>								
Notas Excedentes	0	0						
Pérdidas fuera de balance	0	0						
Dividendos Futuros	0	0						
Exceso de células protegidas	0	0						
Fondo de comercio e intangibles	0	0						
<b>Capital Disponible</b>	<b>242,083</b>	<b>134</b>						
<b>C. COEFICIENTE DE SOLVENCIA (BCAR)</b>								



## Calificación de Compañías Aseguradoras de Título

### **Capital Disponible (Capital)**

A.M. Best hace una serie de ajustes al capital reportado de la compañía dentro del modelo para proporcionar una base más económica y comparable para evaluar la adecuación de capital. Estos ajustes están relacionados en gran parte con la singularidad del seguro de título y sus reglamentos estatutarios. Algunos de los ajustes positivos significativos al capital incluyen crédito para reservas de primas legales en exceso a IBNR; exceso de valor de reposición sobre el valor en libros para los registros de titularidad de propiedad (sujeto a un tope del 20% del capital); y un crédito sustancial para la parte no admitida de los saldos de los agentes.

**Tabla B.5: Los Componentes del Capital Disponible**

<b>Capital Disponible</b>
<b>(Excedente de) Capital Reportado</b>
<b>Ajustes en el Capital</b>
Exceso de Reserva Legal de Primas
Activo
Reservas de Pérdidas
Reaseguro
Plantas de Título
Saldo de Agentes
<b>Ajustes en la Dueda</b>
Notas Excedentes
Requisitos del Servicio de la deuda
<b>Otros Ajustes</b>
Pérdidas Operacionales Futuras
Fondo de Comercio e Intangibles

### ***Exceso de Reserva Legal de Primas***

Las aseguradoras de título tienen un pasivo legal conocido como reserva legal de primas (SPR, por sus siglas en inglés), la cual es enviada por cada estado para que se mantenga disponible para proporcionar la protección de pérdida final a los asegurados. Esto es adicional a la Reserva para Siniestros Conocidos (KCR, por sus siglas en inglés). Las reglas para mantener el nivel y la duración de estas reservas varían según el estado. Para comparar compañías domiciliadas en diferentes estados, el exceso del SRP sobre siniestros incurridos pero no reportados (IBNR, por sus siglas en inglés) sobre una base después de impuestos se trata como un ajuste al capital al calcular la capitalización global de una compañía de seguros de título y su índice de apalancamiento y retorno sobre el capital. El exceso del cambio en SPR sobre el cambio en IBNR se trata como un ajuste a las ganancias al calcular el índice de pérdidas, así como el rendimiento sobre los ingresos.

Al medir los índices de apalancamiento de las aseguradoras de título, A.M. Best reconoce que debido a los requisitos legales de reservas de primas como lo exigen los reguladores de seguro de título en la



## Calificación de Compañías Aseguradoras de Título

---

mayoría de los estados, el capital reportado puede ser subestimado, lo que resulta en medidas de apalancamiento infladas. Por lo tanto, los índices se calculan sobre la base tanto del capital reportado como del capital ajustado para reservas de primas legales en exceso a las reservas de IBNR al evaluar la suscripción, el activo y el apalancamiento financiero. Los índices de apalancamiento en una base reportada tienden a ser más altos que los medidos sobre una base ajustada.

En los casos en que la reserva legal de primas pueda superar la reserva de IBNR, A.M. Best acredita el capital reportado de una compañía con el exceso de SPR sobre el de la reserva de IBNR después de impuestos. En aquellos casos en que el SPR está por debajo de la reserva de IBNR, la compañía contabiliza reservas suplementarias para llevar el SPR al nivel de la reserva neta de IBNR, eliminando así el déficit.

### **Reserva de Pérdida de Capital**

A.M. Best ajusta el capital para reflejar el capital neto contenido dentro de las reservas de pérdidas. Este patrimonio representa la diferencia entre las reservas económicas de una empresa, que reflejan la opinión de A.M. Best sobre las reservas definitivas sobre una base descontada y las reservas acumuladas. Para las aseguradoras de título las reservas acumuladas son iguales a la suma de las reservas de KCR e IBNR.

### **Registros de Titularidad de Propiedad**

Los registros de titularidad de propiedad representan el activo básico requerido para las operaciones en curso de una compañía de seguros de título. Debido a su consideración en los reglamentos contables estatutarios, los registros de titularidad de propiedad deben ser llevados al balance al valor original o de adquisición, mientras que el mantenimiento y las mejoras no pueden ser capitalizados y deben ser cargados. Esto lleva a una subestimación del valor de los registros de titularidad de propiedad más antiguos establecidos. En reconocimiento de la subestimación frecuente del valor de este activo en los balances de las compañías de seguros de título, que a su vez subestima el excedente reportado, A.M. Best calculará un valor actual de reposición del registro de título de una compañía basado en toda la información disponible.

La estimación inicial del valor justo de reposición puede basarse en el costo original o de adquisición y en cualquier mantenimiento/mejoramiento realizado en el registro a lo largo del tiempo, ajustado a dólares corrientes utilizando un factor de inflación. Cualquier información adicional proporcionada, tal como una valuación independiente, de terceros, se puede utilizar para determinar una estimación final del valor de reposición justo actual del registro de título. El exceso de este valor de reposición sobre el valor en libros puede ser acreditado al capital sobre una base neta de impuestos, sujeto a un límite del 20% del capital reportado.

### **Cuentas por Cobrar de Más de 90 Días**

Prácticas comerciales únicas dentro de la industria del seguro de título a menudo resultan en saldos de agentes no admitidos significativamente grandes, que reflejan las cuentas por cobrar con más de 90 días de antigüedad. Un saldo de más de 90 días es principalmente resultado del desfase significativo entre el cierre de la transacción inmobiliaria y el momento en que se reporta la prima a

## Calificación de Compañías Aseguradoras de Título

---

la entidad aseguradora. Dado que el paso del tiempo se basa en la fecha de vigencia de la póliza y no cuando es recibida por el asegurador, la cuenta por cobrar con frecuencia tiene una antigüedad de más de 90 días en el momento en que la póliza se reporta al asegurador. Sin embargo, estos saldos históricamente han mostrado un riesgo bajo de incumplimiento. En reconocimiento de esta característica de la industria, el modelo de capital de A.M. Best otorga un crédito significativo al capital de la porción no admitida de los saldos de las primas, sujeto a una evaluación del riesgo de concentración del agente de tales cuentas por cobrar.

### **Ajustes al BCAR por Pruebas de Estrés de Título**

#### ***Pruebas de Escenario de Pérdidas***

El seguro de título es el único entre la mayoría de las líneas de seguros en el que la demanda de su producto se deriva en gran medida de una sola industria, es decir, bienes raíces. Dado que una póliza de título residencial o comercial se vende o se renueva sólo cuando se compra un hogar o negocio o se refinancia la hipoteca de ese activo, los ingresos y ganancias de la industria de seguros de título dependen en gran medida del nivel y la tendencia de la actividad en los mercados inmobiliarios. La actividad del mercado inmobiliario, a su vez, está determinada en parte por los movimientos de los tipos de interés. En general, un rápido aumento de las tasas de interés hipotecarias se traduce en una reducción de las transacciones en los mercados inmobiliarios y, en consecuencia, en una disminución de la demanda de seguros de título.

Las pruebas de los escenarios de pérdidas por lo general están estructuradas para captar el impacto de dos eventos de tasas de interés sucesivos: un aumento en las tasas de interés en el primer año como se describió anteriormente, seguido de un aumento adicional en las tasas en el segundo año. A pesar de que ambos eventos están diseñados para estresar la posición de capital de una compañía individual, la prueba de incremento de un año se incluye como parte del BCAR estándar. El aumento adicional de segundo año produce un BCAR de estrés.

Las pruebas de escenario de pérdidas usan una relación estadística de referencia entre los cambios en las tasas de interés y los ingresos operativos antes de impuestos (los resultados de suscripción incluyen el depósito en garantía y otras tarifas y servicios) para determinar el impacto en los ingresos y excedentes de una empresa. La relación de referencia, fundamentada en el modelado estadístico y el análisis econométrico de la tasa de interés y los datos de ganancias para la industria, demuestra que por cada 100 puntos base de aumento en las tasas de interés, el margen operativo antes de impuestos se redujo en 2.5 puntos. Nota: El margen operativo antes de impuestos se define como resultado operativo antes de impuestos dividido entre los ingresos operativos.

Luego, esta relación base se utiliza para calcular el impacto del primer año y el segundo año sobre el ingreso operacional y el capital antes de impuestos de una empresa. Por ejemplo, un aumento de 250 puntos base en las tasas de interés representa una reducción en el margen operativo antes de impuestos del 6.25% ( $250 \text{ PB} = 250/100$ ) X 2.5% en el margen operativo antes de impuestos = 6.25% en el margen operativo antes de impuestos).

## Calificación de Compañías Aseguradoras de Título

---

Durante períodos de fuerte actividad en el mercado de bienes raíces, cuando las compañías de seguros de título son generalmente rentables, el impacto de un aumento en las tasas de interés puede no resultar en una pérdida de capital, dependiendo del margen inicial de rentabilidad de la compañía. Sin embargo, durante las recesiones en el mercado inmobiliario cuando los márgenes de utilidad son débiles o negativos, es probable que el impacto de un aumento en las tasas de interés sea negativo, dando lugar a una pérdida de capital. En tales casos, cualquier pérdida resultante se deduce del capital inicial en una base después de impuestos.

A.M. Best seleccionó las siguientes variaciones en las tasas de interés que se agregarán como la pérdida potencial estresada adicional para el año 2 dentro del componente (B8): 15 puntos base en el percentil 95, 30 puntos base en el percentil 99, 70 puntos base en el 99.5 Percentil y 85 puntos base en el percentil 99.6.

A.M. Best también reconoce que a medida que aumentan las tasas de interés, el ingreso operativo tiende a disminuir. Por lo tanto, basado en el modelado estadístico de los ingresos históricos de la industria y los datos de tasas de interés, el modelo supone que por cada 100 puntos base de aumento de las tasas de interés, el ingreso operativo disminuye un 7%. Por ejemplo, un aumento de 250 puntos base en las tasas de interés representa una reducción en el ingreso operativo del 17.5% ( $250 \text{ puntos base} = 250/100 \times 7\%$  del ingreso operativo antes de impuestos = 17.5% de reducción).

A.M. Best observa y reconoce que las tasas de interés son sólo una de distintas variables económicas que pueden afectar los resultados operativos de la aseguradora de título y la fortaleza financiera futura. Por lo tanto, la magnitud del aumento de la tasa de interés o el tipo de variable económica utilizado para las pruebas anteriores puede cambiar en el futuro, dependiendo de las circunstancias del mercado. Además, la aplicación de la prueba de estrés puede variar en el ciclo de bienes raíces. Durante el lado negativo del ciclo, la prueba de estrés puede utilizarse como una medida direccional de la calificación como parte de la evaluación del balance. Dado que esta prueba se observa en los próximos dos años, las empresas tienen tiempo suficiente para tomar medidas correctivas, tales como la reducción de los gastos para mitigar las pérdidas operativas durante este período difícil. Esta parte de la evaluación del balance se basaría no sólo en la prueba de estrés, sino también en las conversaciones con la administración para determinar qué acciones mitigantes, si es que las hay, se llevarán a cabo, y hasta qué punto históricamente han navegado a través de ciclos anteriores en el sector inmobiliario y los mercados financieros.

### ***Cálculos para la Prueba de Estrés del BCAR***

Los siguientes pasos describen los cálculos que se efectúan en el modelo BCAR para la prueba de estrés de título:

1. El capital reportado se reduce por la pérdida potencial estándar de 1 en 100 años después de impuestos para el año 1.

## Calificación de Compañías Aseguradoras de Título

2. El incremento de la tasa de interés (B3) se incrementa para el impacto potencial de la subida de las tasas de interés en la cartera de renta fija en un plazo de 2 años. 3. La pérdida potencial estándar para el año 1 (en B8) se sustituye por la pérdida potencial adicional subrayada para el año 2.

**Nota:** La reducción al capital en el Paso 1 se lleva a cabo sólo después de impuestos si el analista cree que la empresa podrá utilizar el beneficio fiscal. De lo contrario, el cálculo se hace sobre una base antes de impuestos.

Después de calcular tanto el BCAR estándar como de estrés de la unidad de calificación, A.M. Best compara los resultados de estos dos análisis. A.M. Best utiliza la **Tabla 5** para determinar las evaluaciones del BCAR estándar y del estresado.

**Tabla B.6: Evaluaciones del BCAR**

Nivel de Confianza del VaR	BCAR	Evaluación de BCAR
99.6	> 25 a 99.6	El Más Fuerte
99.6	> 10 a 99.6 & ≤ 25 a 99.6	Muy Fuerte
99.5	> 0 a 99.5 & ≤ 25 a 99.6	Fuerte
99	> 0 a 99 & ≤ 25 a 99.5	Adecuado
95	> 0 a 95 & ≤ 25 a 99	Débil
95	≤ 0 a 95	Muy Débil

La interpretación final de los resultados del BCAR estresado generalmente sigue el camino descrito en la **Tabla B.7**, que describe las tolerancias de A.M. Best para una baja en el BCAR.

**Tabla B.7 Tolerancias de Pruebas de Estrés para Unidades de Calificación con Flexibilidad Financiera**

Evaluación del BCAR Estándar	Evaluación del BCAR de Estrés	Evaluación Final del BCAR
Mejor que "Adecuada"	1 Evaluación Inferior a la Estándar	=Evaluación del BCAR Estándar
Adecuada	Débil	=Adecuada
Adecuada	Muy Débil	=Débil
Débil	Muy Débil	=Muy Débil

Para aquellas empresas con flexibilidad financiera y una evaluación de BCAR estándar superior a "Adecuado", A.M. Best generalmente permite que el BCAR estresado esté una evaluación por debajo del BCAR estándar. Sin embargo, las tolerancias descritas en la **Tabla B.7** sólo se aplican a aseguradoras que tengan la flexibilidad financiera para reemplazar rápidamente capital perdido



## Calificación de Compañías Aseguradoras de Título

---

después de eventos. Para aquellas aseguradoras con flexibilidad financiera limitada, o que excedan las tolerancias descritas anteriormente, la tolerancia del BCAR estresado se reducirá según lo determinado por la revisión analítica de la aseguradora y sus circunstancias específicas. La opinión de A.M. Best acerca de la flexibilidad financiera de una aseguradora considera las condiciones generales del mercado, que varían con el tiempo.

### Apalancamiento

Debido a que el seguro de título es una línea de negocio de prevención de pérdidas que resulta en menores índices de pérdidas y un bajo nivel resultante de reservas para pérdidas requeridas, las aseguradoras de título pueden tener un apalancamiento de prima significativamente mayor que sus contrapartes de daños.

Los índices se calculan tanto sobre el capital reportado como sobre el capital ajustado por exceso de reservas de primas legales al evaluar la suscripción, el activo y el apalancamiento financiero. Los índices de apalancamiento en una base reportada tienden a ser más altos que los medidos sobre una base ajustada. La industria del seguro de título generalmente opera sobre una proporción de prima a capital mucho más alta que la aseguradora promedio de daños, ya que el capital requerido para respaldar a las aseguradoras de título contra eventos inesperados es típicamente más bajo. Esto difiere significativamente de la experiencia de otras compañías de daños, que requieren un colchón de capital relativamente mayor para protegerse de catástrofes o de un desarrollo adverso de la reserva para pérdidas. Los índices reportados de primas netas a capital son generalmente más grandes para la industria de seguros de título, en comparación con los de la industria de daños. Además, dado que las compañías de seguros de título no suelen confiar en el reaseguro tradicional, la dependencia de reaseguro suele ser insignificante.

### **Desempeño Operativo**

Si bien las comparaciones sobre la base de la relación de operación producen resultados similares para las compañías de seguros de título y daños, existen diferencias importantes para el índice combinado y el índice de inversión, que son los principales componentes del índice operativo. Dado que el seguro de título suele implicar la aceptación del riesgo relacionado con una transacción previa, el proceso de suscripción en la industria de seguros de título difiere notablemente del proceso típico de suscripción de daños. El proceso de suscripción de seguros de título se basa en la prevención de pérdidas diseñada para limitar la exposición al riesgo a través de una búsqueda exhaustiva de los documentos registrados que afectan a una propiedad en particular. Los aseguradores de daños se ocupan de determinar la probabilidad de pérdida basada en las características del asegurado, mientras que los aseguradores de título se ocupan de reducir la posibilidad de pérdida descubriendo tanta información como sea posible sobre el pasado a través de búsquedas extensas de registros públicos y exámenes rigurosos del título. Esto resulta en índices de gastos de pérdidas y ajuste por pérdidas menores para los aseguradores de título, en comparación con los típicos de la industria de daños.

## Calificación de Compañías Aseguradoras de Título

---

La industria de los seguros de título se caracteriza por altos costos fijos, a diferencia de la industria de daños, donde los índices de gastos son comparativamente más bajos. Esto es porque las aseguradoras de título deben producir físicamente las pólizas, lo cual implica mano de obra y uso de sistemas. Una póliza típica de daños podría implicar llenar alguna información básica, mientras que una póliza de seguro de título podría requerir la transcripción de una descripción legal compleja única de la propiedad asegurada, junto con la enumeración de términos igualmente complejos y únicos de servidumbres u otros derechos de propiedad especiales.

Por lo general, en líneas de daños, las comisiones de los agentes son generalmente un porcentaje menor de la prima en las pólizas suscritas por los agentes comparado con el seguro de título, donde el agente conserva una proporción mucho mayor de la cantidad cobrada, dependiendo del estado, que se describe más apropiadamente como la retención del agente o los gastos laborales del agente. Las actividades de los agentes no sólo reflejan una comisión por venta sino que también incorporan los costos de suscripción, prevención de pérdidas y administración que las aseguradoras de título incurrirían si las pólizas fueran emitidas directamente. Estas características únicas de la industria de seguros de título, combinadas con la necesidad de mantener bases de datos (es decir, el registro de título) o buscar registros públicos, contribuyen a los altos costos fijos.

El examen general de suscripción y los requisitos de búsqueda, junto con el desorden y la dispersión geográfica de los registros, ha fomentado el desarrollo de los registros de titularidad de propiedad privada. Estos registros de titularidad de propiedad deben mantenerse independientemente del nivel de actividad de bienes raíces durante un período determinado. El costo para mantener la vida económica de un registro de titularidad de propiedad y actualizar continuamente los registros es moderadamente alto. Este es un factor que se suma al porcentaje más alto de costo fijo total para los aseguradores de título en comparación con los aseguradores de daños.

Las aseguradoras de título también suelen generar ingresos de inversión mucho más bajos en comparación con las compañías de daños debido a la gran comisión de pago inicial a los agentes de título. Estos pagos resultan en una porción retenida más pequeña de la prima original disponible para aseguradoras de título para inversiones. El asegurador de título típico tiene un índice de producto financiero (producto financiero como un porcentaje de la prima neta emitida) que es menor al de una compañía de daños. Por lo tanto, si bien los componentes individuales del índice operativo difieren significativamente al comparar el seguro de título con las compañías de daños, los índices operativos promedio a 10 años son similares.

El impacto desproporcionado de la economía en el seguro de título, que está sincronizado con el ciclo económico y no con el ciclo de suscripción que caracteriza a la industria de daños, es un factor importante en la evaluación de las compañías de seguros de título y su capacidad de soportar las caídas de la economía y del mercado inmobiliario. Dado que en relación con las líneas de daños, una parte significativa de la estructura de costos es fija, las disminuciones repentinas de los ingresos pueden tener un impacto negativo desproporcionado sobre la rentabilidad. Las empresas que tienen estructuras de costos de operación más flexibles, como lo demuestra una gestión equilibrada del mix

## Calificación de Compañías Aseguradoras de Título

---

de distribución (agencia vs. directo), están en mejor posición para responder a los cambios repentinos en las condiciones económicas.

### Rentabilidad

En el caso del seguro de título, donde las empresas enfrentan altos costos fijos e ingresos altamente volátiles, la rentabilidad se correlaciona con la capacidad de una empresa para administrar sus gastos variables a lo largo del ciclo económico. Generalmente, los aseguradores de título que tienen estructuras de costos flexibles y pueden anticiparse y adaptarse a cambios repentinos en los mercados inmobiliarios, incluyendo cambios en las condiciones del mercado crediticio y movimientos rápidos de las tasas de interés, tienden a demostrar una mayor consistencia en generar utilidades operativas.

A.M. Best examina varias áreas de rentabilidad, incluyendo suscripción, inversiones, ganancias y pérdidas de capital, y las utilidades operativas, tanto antes como después de impuestos. Al igual que el ajuste efectuado al capital reportado para cualquier exceso de reservas legales de primas y KCR sobre IBNR y KCR, las ganancias reportadas también se ajustan para cualquier “crédito de ganancias” potencial calculando la diferencia entre el cambio en SPR y el cambio en IBNR neto. Este ajuste se aplica entonces a la prima y las utilidades operativas al calcular el índice combinado (índice compuesto), que también incluye los ingresos en custodia y otras comisiones y las tasas de rendimiento de las ganancias operativas y el capital sobre una base ajustada. A.M. Best también reconoce que puede haber diferencias en los índices compuestos y el rendimiento de los ingresos entre las compañías de seguros de título, dependiendo de su mix geográfico de negocios. Esto se debe a que algunos estados, denominados "Tasa de Riesgo", excluyen ciertas primas y sus gastos asociados, tales como honorarios y servicios del agente de seguro de título, como parte de los gastos de suscripción. Otros estados, conocidos como estados "Todo Incluido", requieren que todos los honorarios y servicios sean contabilizados al calcular los ingresos o pérdidas de suscripción. Dado que estos honorarios a menudo pueden ser una gran parte de los gastos de suscripción de una compañía de seguros de título y la base de primas, que potencialmente puede hacer difícil las comparaciones de los índices compuestos y el rendimiento de los ingresos entre las empresas que operan principalmente en los estados con diferentes regímenes regulatorios. Por esta razón, A.M. Best pone mayor énfasis en las medidas de retorno sobre el capital al comparar el desempeño operativo en toda la industria.

### Perfil de Negocios

Dentro de la evaluación del perfil de negocios, la concentración, el tipo de negocio de seguro de título suscrito (residencial vs. comercial), el origen del negocio suscrito (compra vs. refinanciamiento) y la mezcla de distribución (agencia vs. directo) son particularmente importantes.

### Posición de Mercado

La presencia histórica de un asegurador de título en los mercados donde opera puede darle una ventaja competitiva sobre sus competidores. Sin embargo, dado que la industria de seguros de título

## Calificación de Compañías Aseguradoras de Título

---

está sujeta a altos niveles de costos fijos y utilidades volátiles, la habilidad de una compañía para responder rápidamente a tales desafíos determinará en última instancia la sostenibilidad de su ventaja competitiva. La capacidad de administrar los costos y utilizar los canales de distribución de manera eficiente es fundamental para que una aseguradora de título mantenga una ventaja competitiva sobre sus competidores. Debido a que los agentes de seguros de título retienen una parte significativa de los cargos por el seguro de título (es decir, las primas y los honorarios), las compañías pueden beneficiarse de una mezcla de distribución predominantemente de agencia durante los ciclos inmobiliarios; esta estructura de costos reduce automáticamente los gastos a medida que los ingresos disminuyen. Por el contrario, cuando los mercados inmobiliarios están en alza, lo que resulta en una mayor demanda de seguros de título, las empresas que suscriben principalmente negocio directo con costos de mano de obra relativamente fijos pueden beneficiarse más en un entorno de rápido crecimiento en los ingresos. Así, las empresas con una estructura de costos flexible que se pueden adaptar rápidamente a los cambios en el ciclo inmobiliario pueden permitir un mayor grado de control sobre los costos variables mediante el uso de múltiples canales de distribución.

### Concentración Geográfica/de Producto

El seguro de título es un negocio monolínea que deriva sus ingresos de la industria de bienes raíces residenciales y comerciales. También está sujeto a ingresos y ganancias altamente volátiles, ya que la demanda de su producto depende en gran medida de los cambios en el entorno económico, los ciclos del mercado inmobiliario, los movimientos repentinos de las tasas de interés y los cambios en las condiciones del mercado crediticio. Como tal, es fundamental para las compañías de seguros de título lograr una mayor dispersión geográfica del riesgo para mitigar la concentración de producto o de industria. Generalmente, las compañías más grandes con un portafolio de negocio a nivel nacional tienen una extensión natural del riesgo. Sin embargo, las empresas más pequeñas que tienen una antigüedad considerable en ciertos mercados y canales de distribución eficientes pueden ser capaces de compensar sus portafolios de negocios más concentrados. Mientras que la mayoría de las compañías de seguros de título son predominantemente suscriptoras de las pólizas de título residencial, el mercado de títulos comerciales representa una importante fuente de ingresos debido al alto valor de las primas y los márgenes de ganancia típicamente más altos asociados con estas pólizas. El segmento comercial también requiere que las aseguradoras de título tengan una mayor sofisticación de suscripción al suscribir estas grandes pólizas. Los aseguradores de título que tienen una presencia establecida en el segmento de mercado comercial caracterizado por una larga historia de suscripción comercial pueden estar en una mayor ventaja que las empresas que son nuevas en este segmento de mercado. A.M. Best toma en cuenta la dispersión de riesgo geográfico y de producto-segmento de un asegurador de título de riesgo, así como el historial operativo y presencia de mercado de una compañía, para evaluar la calidad de la dispersión de riesgo global de la compañía.



## Calificación de Compañías Aseguradoras de Título

---

### Riesgos Regulatorios, de Evento, de Mercado y de País

La industria del seguro de título es más susceptible a los cambios en el ciclo de bienes raíces que la industria general de daños. Como las operaciones de bienes raíces generan pedidos de título, la industria del seguro de título es mucho más dependiente de los cambios en las condiciones del mercado inmobiliario, y por lo tanto, las primas del seguro de título y la rentabilidad son mucho más sensibles a los cambios en las tasas de interés y la disponibilidad de crédito hipotecario que la industria de daños.

Además, las compañías de seguros de título están sujetas a la regulación estatal, donde las primas de seguros de título y las tasas de retención de los suscriptores están reguladas por el estado y están sujetas a revisión, dados los cambios en el entorno regulatorio. Si bien estos riesgos sistémicos son comunes a todos los participantes en el mercado, las aseguradoras de título también enfrentan un alto grado de riesgo de mercado debido a la naturaleza de la demanda de su producto, que se deriva de los mercados inmobiliario y financiero. Cualquier evolución adversa en estos mercados, como cambios o reformas en el sector de los servicios financieros; cambios en las leyes tributarias que afectan negativamente las industrias hipotecarias e inmobiliarias; un repentino descenso en los precios de la propiedad; o una reducción de la demanda debido a ciclos económicos y de negocios recesivos, un fuerte aumento de las tasas de interés hipotecarias o una súbita restricción en la disponibilidad de crédito hipotecario tendrán probablemente un mayor impacto negativo en las aseguradoras cuyo perfil de negocios no brinda un margen de riesgo favorable y una posición competitiva en el mercado.

BORRADOR

Publicado por A.M. Best Rating Services

## METODOLOGÍA

**A.M. Best Rating Services, Inc.**

Oldwick, NJ

CONSEJERO Y PRESIDENTE **Larry G. Mayewski**

VICE PRESIDENTE EJECUTIVO **Matthew C. Mosher**

DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN SENIOR **Douglas A. Collett,**  
**Stefan W. Holzberger, Andrea Keenan, James F. Snee**

### OFICINAS CENTRALES

1 Ambest Road,  
Oldwick, NJ 08858  
Phone: +1 908 439 2200

### CIUDAD DE MÉXICO

Paseo de la Reforma 412,  
Piso 23,  
Mexico City, Mexico  
Phone: +52 55 1102 2720

### LONDRES

12 Arthur Street, 6th Floor,  
London, UK EC4R 9AB  
Phone: +44 0 20 7626 6264

### DUBAI\*

Office 102, Tower 2,  
Currency House, DIFC  
P.O. Box 506617,  
Dubai, UAE

Teléfono: +971 4375 2780

\*Regulado por la DFSA como oficina representativa.

### HONG KONG

Unit 4004 Central Plaza,  
18 Harbour Road,  
Wanchai, Hong Kong  
Phone: +852 2827 3400

### SINGAPUR

6 Battery Road, #40-02B,  
Singapore  
Phone: +65 6589 8400



### Calificación de Fortaleza Financiera de Best (FSR por sus siglas en inglés)

es una opinión independiente respecto a la fortaleza financiera y capacidad de cumplimiento ante las obligaciones contractuales y derivadas de la emisión de pólizas vigentes de una aseguradora. Una calificación FSR no es asignada a pólizas u contratos en específico.

### Calificación Crediticia de Emisor de Best (ICR por sus siglas en inglés)

es una opinión independiente respecto a la capacidad de cumplimiento de una entidad ante sus obligaciones financieras vigentes, puede ser emitida bajo un contexto de corto o largo plazo.

### Calificación Crediticia de Deuda de Best (IR por sus siglas en inglés)

es una opinión independiente respecto a la calidad crediticia asignada a emisiones, indica la capacidad de cobertura de las condiciones derivadas de la obligación y puede ser emitida bajo un contexto de corto o largo plazo (obligaciones con vencimientos originales menores a un año).

### Declaración de Calificación: Uso y Limitantes

Una Calificación Crediticia de Best (BCR por sus siglas en inglés), es una opinión prospectiva independiente y objetiva con respecto a la calidad crediticia relativa de una compañía de seguros, emisor u obligación financiera. La opinión representa un análisis exhaustivo que consiste en una evaluación cuantitativa y cualitativa de la fortaleza del balance general, desempeño operativo y perfil del negocio, o en su defecto, la naturaleza específica y detalles de un instrumento. Debido a que una BCR es una opinión prospectiva a partir de la fecha de su publicación, no puede considerarse como un hecho o garantía de calidad crediticia futura y por tanto no se describe como precisa o imprecisa. Una BCR es una medida relativa de riesgo que implica calidad crediticia y es asignada utilizando una escala definida compuesta de categorías y escalones (notches). Entidades u obligaciones asignadas con el mismo símbolo BCR desarrollado con base en la misma escala, no deben contemplarse como completamente idénticas en términos de calidad crediticia. Alternativamente, existe semejanza en categoría (o escalones dentro de una categoría), pero dado que existe una progresión prescrita de categorías (y escalones) utilizados en la asignación de las calificaciones de un universo mucho más amplio de entidades u obligaciones, las categorías (escalones) no reflejan las particularidades precisas de riesgo inherentes entre entidades u obligaciones con calificaciones similares. Mientras que una BCR refleja la opinión de A.M. Best Rating Services, Inc. (AMBR) respecto a la calidad crediticia relativa, no es un indicador o predictor de incumplimiento definido o probabilidad de incumplimiento con respecto a un asegurador en específico, emisor u obligación financiera. Una BCR no es una recomendación de inversión, ni debe interpretarse como un servicio de consultoría o asesoría, como tal, no debe ser utilizada como una recomendación de compra, mantener o terminación de pólizas de seguros, contratos, título o cualquier otra obligación financiera, y tampoco se refiere a la conveniencia de una póliza o contrato particular para un propósito específico o comprador. Los usuarios de una BCR no deben tomar decisiones de inversión en función de la misma, no obstante, en caso de utilizarse, esta debe considerarse únicamente como un factor. Los usuarios deben realizar su propia evaluación de cada decisión de inversión. Una opinión BCR es proporcionada dentro de un contexto actual, sin garantías implícitas o expresas. Adicionalmente, una BCR puede ser cambiada, suspendida o retirada en cualquier momento por cualquier razón bajo la total discrecionalidad de AMBR.

Version 020116