16 de septiembre de 2021

Best's
Metodología Y Criterios

Calificación de Compañías Aseguradoras de Título

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

Fred Eslami
908 439 2200 Ext. 5406
Fred.Eslami@ambest.com

Cynthia Rogers
908 439 2200 Ext. 5128
Cynthia.Rogers@ambest.com

Anthony Silverman
+44 207 397 0264
Anthony.Silverman@ambest.com

AM BEST SINCE 1899 ®

Nuestro Conocimiento, Tu Ventaja

Calificación de Compañías Aseguradora de Titulo

Descripción

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

El siguiente procedimiento de criterios tiene que leerse en conjuntamente con la Metodología de Calificaciones Crediticias de Best (BCRM, por sus siglas en inglés) y todos los procedimientos de criterios asociados a esta. La BCRM proporciona una explicación completa del proceso de calificación de AM Best.

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 AM Best

El proceso de calificación de AM 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.

Copyright © 2021 por A.M. Best Rating Services, Inc. y/o sus subsidiarias. TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS.
Ninguna parte de este informe o documento se puede distribuir en cualquier forma electrónica o por cualquier medio, o almacenarse en un sistema de base de datos o recuperación de información, sin el permiso previo por escrito de A. M. BEST. Para más detalles, consulte nuestros términos de uso y condiciones disponibles en nuestra página de internet: http://www.ambest.com/latinamerica/CondicionesdeUso.html

Tabla A.1: Proceso de Calificación de AM Best

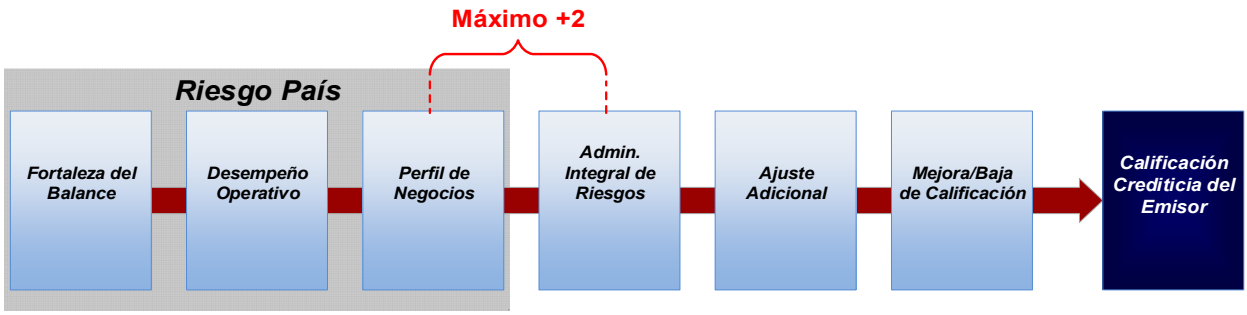

Tabla A.2 Detalla los posibles descriptores de evaluación para cada componente tal como se describe en la BCRM.

Tabla A.2: Componentes de Evaluación de la BCRM

Fortaleza del Balance	Desempeño Operativo	Perfil de Negocios	Administración Integral de Riesgo
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		

B. 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 principales riesgos financieros que podrían afectar esa fortaleza. 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** detalla la fórmula exacta para calcular el BCAR.

Tabla B.1: La Fórmula del BCAR

$$BCAR = \left(\frac{\textbf{Capital Disponible} - \textbf{Capital Neto Requerido}}{\textbf{Capital Disponible}}\right) \times 100$$

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

Componentes 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

Capital Requerido
B1 Valores de Renta Fija
B2 Valores de Renta Variable
B3 Tasa de Interés
B4 Crédito
B5 Riesgo de Perdida y Reservas LAE
B6 Primas Escritas Netas
B7 Riesgo de Negocio
B8 Perdidas Choque Poténciales

Tabla B.3: Fórmula del Capital Neto Requerido (NRC)

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

B1 Valores de Renta Fija y B2 Valores de Renta Variable

Agencias de Título Afiliadas

AM 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 premiación 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, AM 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.

B3 Riesgo de Tasa de Interés

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 Sí 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, AM 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 basa en una revisión de los resultados de un generador de escenarios económicos (ESG, por sus siglas en inglés).

AM 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 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, AM Best asume que una compañía no tiene más probabilidades de liquidar un activo de renta fija con una pérdida que liquidar cualquier otra inversión. AM Best aplica un porcentaje de exposición a pérdidas potenciales (mínimo 10%) contra la disminución del valor de mercado de los valores de una compañía

tras el aumento de las tasas de interés, para reconocer que puede haber otras 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.

B4 Riesgo de Crédito

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, AM 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. AM Best también puede dar crédito al excedente de los saldos no admitidos.

B5 Riesgo de Pérdidas y de Gasto de Ajuste de Pérdidas

Ajustes de Reservas de Capital

Las reservas para pérdidas acumuladas de una compañía se ajustan a una base económica que refleja la opinión de AM Best de las reservas de una aseguradora, que se descuentan a su valor actual, para reconocer 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 específicos de la compañía: el factor de deficiencia de reserva y el factor de descuento.

B6 Riesgo de Primas Suscritas Netas

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 dé pólizas de los últimos cinco años expresados 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.

B8 Pérdidas Potenciales de Choque Estándar y Estrés

El objetivo de las pruebas de escenario de pérdidas de AM 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 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, AM 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. AM 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

Capital Neto Requerido

	VaR 95		VaR 99		VaR 99.5		VaR 99.6	
	Capital requerido Cantidad	% Bruto requerido Capital	Capital requerido Cantidad	% Bruto requerido Capital	Capital requerido Cantidad	% Bruto requerido Capital	Capital requerido Cantidad	% Bruto requerido Capital
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
B3 Riesgo de tasa de interés	7,733	2	10,917	3	12,282	2	12,737	2
B4 Riesgo credito	10,012	3	11,846	3	13,842	3	14,926	3
total	**116,530**	**37**	**150,459**	**35**	**164,820**	**32**	**169,934**	**31**
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
total	**131,665**	**42**	**199,225**	**46**	**225,993**	**44**	**234,408**	**43**
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
Capital Bruto Requerido	**313,275**	**100**	**429,764**	**100**	**508,893**	**100**	**547,422**	**100**
Menos: Ajuste de covarianza	173,356	55	234,974	55	277,845	55	297,322	54
CAPITAL NETO REQUERIDO	**139,919**	**45**	**194,791**	**45**	**231,048**	**45**	**250,099**	**46**

Capital Disponible

Ajustes de Capital y Capital	Cantidad	% Al Capital Reportado
Capital reportado (excedente)	**180,000**	**100**
Ajustes de Patrimonio:		
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
Otras Adjustes:		
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
Capital Disponible	**242,083**	**134**

Tasa efectiva de impuestos = 20.0%

Coeficiente De Solvencia (BCAR)

	VaR 95	VaR 99	VaR 99.5	VaR 99.6
BCAR = (CD - CNR) / CD	**42.2**	**19.5**	**4.6**	**-3.3**

Capital Disponible (Capital)

AM 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

Capital Disponible
(Excedente de) Capital Reportado
Ajustes en el Capital
Exceso de Reserva Legal de Primas
Activo
Reservas de Perdida
Reaseguro
Ajustes en la Deuda
Notas Excedentes
Requisitos del Servicio de la deuda
Otros Ajustes
Pérdidas Operacionales Futuras
Fondo de Comercial e Intangibles
Buena voluntad

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, AM Best reconoce que debido a los requisitos legales de reservas de primas como lo exigen los reguladores de seguro de título en la 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 SPR pueda superar la reserva de IBNR, AM 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

AM 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 AM 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 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, AM 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 la entidad aseguradora. Dado que el paso del tiempo se basa en la fecha de vigencia de la póliza y no cuando el suscriptor recibe el aviso de la póliza, la cuenta por cobrar con frecuencia tiene una antigüedad de más de 90 días en el momento en que la póliza se reporta al suscriptor. 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 AM 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 PB = 250/100) × 2.5% en el margen operativo antes de impuestos = 6.25% en el margen operativo antes de impuestos).

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.

AM 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.

AM 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 puntos base = 250/100) × 7% del ingreso operativo antes de impuestos = 17.5% de reducción).

AM Best 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 basa 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 de choque potencial estándar de 1 en 100 años después de impuestos para el año 1.

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 de choque potencial estándar para el año 1 en B8 se sustituye por la pérdida de choque 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, AM Best compara los resultados de estos dos análisis. AM Best utiliza la **Tabla B.6** para determinar las evaluaciones del BCAR estándar y del estresado.

Tabla B.6: Evaluaciones del BCAR

Nivel de Confianza VaR(%)	BCAR	La Evaluación BCAR
99.6	> 25 al 99.6	El Más fuerte
99.6	> 10 al 99.6 & ≤ 25 al 99.6	Muy Fuerte
99.5	> 0 al 99.5 & ≤ 10 al 99.6	Fuerte
99	> 0 al 99 & ≤ 0 al 99.5	Adecuado
95	> 0 al 95 & ≤ 0 al 99	Débil
95	≤ 0 al 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 AM Best para una baja en el BCAR.

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

Evaluacion BCAR Estandar	Estrés BCAR Tolerancia	Evaluación BCAR Revisada
El Más Fuerte > 25 al 99.6	> 0 al 99.5	**= El Más Fuerte**
Muy Fuerte > 10 al 99.6 & ≤ 25 al 99.6	> 0 al 99	**= Muy Fuerte**
Fuerte > 0 al 99.5 & ≤ 10 al 99.6	> 0 al 95	**= Fuerte**
Adecuado > 0 al 99 & ≤ 0 al 99.5	> 0 al 95	**= Adecuado**
Adecuado > 0 al 99 & ≤ 0 al 99.5	≤ 0 al 95	**= Débil**
Débil > 0 al 95 & ≤ 0 al 99	≤ 0 al 95	**= Muy Débil**

Para aquellas empresas con flexibilidad financiera y una evaluación de BCAR estándar superior a "Adecuado", AM 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 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 AM 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. Generalmente, 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. Además, dado que las compañías de seguros de título no suelen confiar en el reaseguro tradicional, la dependencia de reaseguro suele ser insignificante.

C. 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.

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 comparado con el seguro de título. Para las aseguradoras de título, 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

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 más 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.

AM 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. Dependiendo de la mezcla geográfica del negocio, AM Best reconoce que puede haber diferencias en los índices compuestos y el rendimiento de los ingresos entre las compañías de seguros de título. 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, de primas reportadas y gastos de suscripción. Otros estados, conocidos como estados "Todo Incluido", requieren que todos los honorarios y servicios sean contabilizados al calcular las primas y aseguramiento de ingresos o pérdida. Dado que estos elementos 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 regímenes de informes regulatorios significativamente diferentes. Por esta razón, AM Best pone mayor énfasis en las medidas de retorno sobre el capital al comparar el desempeño operativo en toda la industria.

D. Perfil del Negocio

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 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) y los costos (incluidos los costos fijos), las compañías pueden beneficiarse de una mezcla de distribución predominantemente de agencia durante los ciclos inmobiliarios; porque 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 suscritoras 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. AM 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.

Riesgos Regulatorios, de Evento, de Mercado y de País

Como las operaciones de bienes raíces generan pedidos de título, la industria del seguro de título es mucho más estrechamente a de los cambios en las condiciones del mercado de bienes raíces más amplia de la industria de propiedad y danos. 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 según la cual la prima del seguro de título y las tasas de retención de los suscriptores están reguladas por el estado, y son sujetas a revisión, derivados de 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 típicamente no brinda un margen de riesgo favorable y una posición competitiva en el mercado, que para la industria de propiedad y daños más amplia.

Publicado por A.M. Best Rating Services, Inc.

METODOLOGÍA Y CRITERIOS

A.M. Best Rating Services, Inc.
Oldwick, NJ
PRESIDENTE Y DIRECTOR EJECUTIVO **Matthew C. Mosher**
VICEPRESIDENTE EJECUTIVO Y DIRECTOR DE OPERACIONES **James Gillard**
VICE PRESIDENTE EJECUTIVO & DIRECTOR DE ESTRATEGIA **Andrea Keenan**
DIRECTOR EJECUTIVO SENIOR **Edward H. Easop, Stefan W. Holzberger**
VICEPRESIDENTE SENIOR **James F. Snee**

AMÉRICAS

OFICINA PRINCIPAL
A.M. Best Company, Inc.
A.M. Best Rating Services, Inc.
1 Ambest Road, Oldwick, NJ 08858
Teléfono: +1 908 439 2200

CIUDAD DE MÉXICO
A.M. Best América Latina, S.A. de C.V.
Paseo de la Reforma 412, Piso 23, Mexico City, Mexico
Teléfono: +52 55 1102 2720

EUROPA, MEDIO ORIENTE Y ÁFRICA (EMEA, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)

LONDRES
A.M. Best Europe - Information Services Ltd.
A.M. Best Europe - Rating Services Ltd.
12 Arthur Street, 6th Floor, London, UK EC4R 9AB
Teléfono: +44 20 7626 6264

AMSTERDAM
A.M. Best (EU) Rating Services B.V.
NoMA House, Gustav Mahlerlaan 1212, 1081 LA Amsterdam, Netherlands
Teléfono: +31 20 308 5420

DUBAI*
A.M. Best - MENA, Asia Central y del Sur*
Office 102, Tower 2, Currency House, DIFC
P.O. Box 506617, Dubai, UAE
Teléfono: +971 4375 2780
*Oficina de representación regulada por el DFSA

ASIA-PACÍFICO

HONG KONG
A.M. Best Asia-Pacífico Ltd
Unit 4004 Central Plaza, 18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
Teléfono: +852 2827 3400

SINGAPUR
A.M. Best Asia-Pacífico (Singapur) Pte. Ltd
6 Battery Road, #39-04, Singapore
Teléfono: +65 6303 5000

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 de Crédito de Best (BCR; por sus siglas en inglés) es una opinión independiente y objetiva a futuro sobre la relativa capacidad crediticia de un asegurador; emisor u obligación financiera. La opinión representa un exhaustivo análisis que consiste en una evaluación cuantitativa y cualitativa de la fortaleza del balance general, desempeño operativo, perfil del negocio y administración de riesgo integral, o, cuando sea apropiado, sobre la naturaleza específica y los detalles de un instrumento financiero. Debido a que la BCR es una opinión a futuro a partir de la fecha en que se publica, no puede ser considerada como un hecho o garantía de calidad crediticia futura y por ello no puede ser descrita como exacta o inexacta. La BCR es una medida relativa de riesgo que implica la calidad de crédito, y es asignada utilizando una escala con una población definida de categorías y escalones. Las entidades u obligaciones a las que se asigne el mismo símbolo BCR desarrollado con la misma escala, no deberán ser vistas como completamente idénticas en términos de calidad crediticia. En otras palabras, son parecidas en categoría (o escalones dentro de una categoría), pero dado que existe una progresión de categorías prescrita (y de escalones) utilizada en asignar las calificaciones de una población mucho mayor de entidades y obligaciones, las categorías (escalones) no pueden reflejar las sutilezas exactas del riesgo inherente entre entidades u obligaciones calificadas de forma similar. Aunque una BCR refleja la opinión de A.M. Best Rating Services Inc. (AM Best) sobre la relativa capacidad crediticia, no es indicador o predictor de restricción en el uso de recursos financieros o de probabilidad de incumplimiento definidas con respecto a un asegurador; emisor u obligación financiera específicos. La BCR no es un consejo para invertir y de igual manera no debe interpretarse como servicio de consultoría o asesoramiento, como tal, no están destinados a ser utilizados como una recomendación para adquirir; mantener o concluir una póliza de seguros, contrato, valor o cualquier otra obligación financiera, tampoco señala la idoneidad de cualquier póliza o contrato para un comprador o propósito en específico. Los usuarios de una BCR no deben depender de la misma para tomar una decisión de inversión, sin embargo, si es usado, el BCR debe ser considerado sólo como un factor. Los usuarios deberán hacer su propia evaluación de cada decisión de inversión. Una opinión de BCR es dada bajo las condiciones "actuales" y no cuenta con una garantía expresada o implícita. Adicionalmente, un BCR puede ser cambiado, suspendido o retirado en cualquier momento por cualquier razón a discreción de AM Best.

Version 010320