

Respuesta de A.M. Best a la Solicitud de Comentarios: Evaluación de Aseguradoras Hipotecarias

Alcance de la Respuesta

En 2017, A.M. Best introdujo su primer borrador sobre *Evaluación de Aseguradoras Hipotecarias (MI, por sus siglas en Inglés)*. El proceso de revisión para dicho borrador de metodología se extendió hasta 2018 y ha envuelto múltiples solicitudes de comentarios (RFC, por sus siglas en inglés). A.M. Best publicó su primer RFC relacionado a esta metodología en Marzo 17, de 2017. Subsecuentemente publicó RFCs adicionales (1) el 24 de Agosto de 2017 y (2) el 1 de Diciembre de 2017. El RFC del 24 de Agosto de 2017 contempló la conformidad con el enfoque de componentes descritos en la Metodología de Calificación Crediticia de Best, así como el Índice de Adecuación de Capital de Best (BCAR, por sus siglas en inglés) estocástico, el cual fue emitido para su uso el 13 de Octubre de 2017. Estos cambios, así como la integración de ejemplos detallados de seguro y reaseguro hipotecario, resultaron en incorporaciones/cambios significativos en la versión final comparado con el borrador inicial de Marzo de 2017. Otros cambios significativos con respecto a la RFC inicial incluyen los siguientes:

- Énfasis en el enfoque basado en factores, a diferencia del enfoque modelado para determinar los cargos de capital asociados con programas de reaseguro relacionados con empresas patrocinadas por el gobierno (GSE, por sus siglas en inglés)
- Modificación de la tabla de pérdida hipotecaria, la Matriz de Pérdida Final de Estrés (SUL, por sus siglas en inglés), incluyendo la asociación de pérdidas hipotecarias con varios niveles de Valor en Riesgo (VaR, por sus siglas en inglés) y proporcionando relaciones de préstamo a valor más granulares
- Aplicación de correlaciones en reserva/prima y correlaciones entre inversiones y reservas relacionadas con hipotecas/primas
- Demostración del efecto de los cargos a capital relacionados con las hipotecas en el requerimiento de capital y en el BCAR para una participación bien diversificada de reaseguradores en programas de GSE relacionados
- Expansión de ejemplos de GSE relacionadas para demostrar más claramente las técnicas usadas en el cálculo de las pérdidas brutas y de primas por tipo de transacción e integración del enfoque para las transacciones de reaseguro no patrocinadas por GSE
- Integración de crédito de prima asociado con las aseguradoras hipotecarias durante todo el plazo de la cartera, a la vez que se ajustan explícitamente las primas de los gastos y la incertidumbre en torno a dichas primas
- Consistencia en el tratamiento de primas simples no reembolsables y primas periódicas
- Creación de 3 nuevas variables en el Riesgo de Reservas para Pérdidas y para Gasto de Ajuste de Pérdidas para permitir mayor granularidad y para diferenciar entre las reservas para el negocio hipotecario actual, futuro y para el negocio no relacionado con las hipotecas
- Supuesto de una correlación del 100% entre el Riesgo de Reservas para Pérdidas y para Gasto de Ajuste de Pérdidas relacionado con el portafolio de negocio hipotecario actual y el



Respuesta de A.M. Best a la Solicitud de Comentarios: Evaluación de Aseguradoras Hipotecarias

Riesgo de Reservas para Pérdidas y para Gasto de Ajuste de Pérdidas relacionado con el futuro incremento en las hipotecas que serán suscritas el próximo año

- Reconstrucción de la Matriz de Pérdida Máxima de Estrés (Matriz SUL) para la evaluación del riesgo de las hipotecas con vencimientos menores o iguales a 20 años
- Integración de un ejemplo sobre cómo calcular el Capital Ajustado, el Requerimiento Neto de Capital y el BCAR para una hipotética aseguradora hipotecaria
- Integración de un factor del 70% en la fórmula para calcular el Riesgo de Reservas para Pérdidas y para Gasto de Ajuste de Pérdidas asociadas con los negocios que se originarán el siguiente año, para reflejar que, en un evento de estrés, se espera que el volumen futuro de origen disminuya sustancialmente; el factor es aplicado para diferenciar las Pérdidas Netas Descontadas y las Primas Simples No Reembolsables asociadas con el volumen de origen del siguiente año calendario

Como resultado de las RFCs, A.M. Best está publicando un total de 13 comentarios. Para los encuestados que optaron por permanecer en el anonimato, se han realizado los mejores esfuerzos para proteger la identidad del autor y la empresa a través de la redacción de cualquier texto que podría utilizarse para identificar al comentarista. A.M. Best aprecia enormemente todas las respuestas recibidas durante los períodos de consulta pública. Donde un tema común era evidente, y donde fue posible, las preguntas y los comentarios sobre los temas se agrupaban en respuestas generales.

El compromiso con la industria le permitió a A.M. Best identificar múltiples áreas que necesitan revisión/aclaración adicional. A.M. Best cree que estas revisiones promueven una mayor transparencia. A.M. Best no respondió individualmente a los comentarios de las RFC. La respuesta a continuación resume los cambios significativos realizados a la *MI* desde el borrador inicial hasta la versión final. Estos cambios resultaron de la retroalimentación pública y la revisión interna. Esta respuesta también describe propuestas que no fueron adoptadas por A.M. Best y aborda preguntas generales sobre el procedimiento de criterios en un formato de Preguntas Frecuentes (FAQ, por sus siglas en inglés). En algunos comentarios, se recibieron solicitudes de descripción más detallada sobre los elementos, supuestos o cálculos en el modelo de terceros. Siempre que sea posible, A.M. Best se esfuerza por la transparencia; sin embargo, todos los cálculos o supuestos no pueden incluirse en los criterios.

Además de los cambios detallados anteriormente y en las siguientes secciones, A.M. Best realizó revisiones editoriales menores no materiales a la metodología *MI*. Estos cambios agregaron claridad o fueron puramente estilísticos o gramaticales.

Cambios al Borrador de la Metodología *MI*

Las siguientes secciones detallan cambios significativos que A.M. Best le hizo al borrador de la Metodología *MI* antes de su finalización.



Respuesta de A.M. Best a la Solicitud de Comentarios: Evaluación de Aseguradoras Hipotecarias

Programas Privados de Seguro y Reaseguro Hipotecario

Capital Disponible

En el borrador de la metodología de Marzo del 2017, el Capital Disponible y los componentes del Capital Neto Requerido, así como también la fórmula del Capital Neto Requerido (NRC, por sus siglas en inglés), estaban contenidos en una sola tabla. El borrador de Diciembre 2017 divide estos en tres exposiciones individuales para mayor claridad y para ajustarse a las presentaciones en otros procedimientos de criterios de la BCRM. El término "Capital Ajustado" se cambió a "Capital Disponible" para tener mayor congruencia con otros criterios de la BCRM.

Varios comentaristas solicitaron aclaraciones adicionales acerca de cómo se incorporan las reservas de contingencia y las reservas de primas no devengadas (UPR, por sus siglas en inglés) al Capital Disponible.

Para abordar preguntas y comentarios sobre el manejo de reservas de contingencia y UPR en el cálculo de capital disponible, A.M. Best incluyó una sección para cada componente con un texto aclaratorio y agregó un ejemplo a la Tabla B.2 que demuestra claramente cómo se incorporan las reservas de contingencia en el cálculo del Capital Disponible.

A.M. Best reconoce que las reservas de contingencia pueden contribuir sustancialmente al Capital Disponible, especialmente para las aseguradoras hipotecarias que existen desde hace una década o más. Se agregó un texto aclaratorio con respecto al crédito para UPR asociado con prima única no reembolsable en el cálculo de Capital Disponible. De acuerdo con el cálculo de primas asociado con $B5_{fm}$ (Riesgo de Reservas para Pérdidas y para Gasto de Ajuste de Pérdidas asociado con hipotecas futuras aseguradas en el próximo año calendario), se aplica un descuento del 25% a las primas no devengadas asociadas con primas únicas no reembolsables para justificar gastos antes de incluirlas en el Capital Disponible (Sección B – p. 5).

Componentes del Capital Neto Requerido (NRC)

Durante el periodo de las RFC de Agosto del 2017, A.M. Best recibió una serie de comentarios solicitando una reorganización de la sección específica de la Fortaleza del Balance en la MI y más detalle en varios elementos/componentes del cálculo del NRC. La reorganización de la sección de la Fortaleza del Balance de la metodología fue reflejada en el borrador de Diciembre del 2017. Los diversos componentes de la fórmula de NRC se presentaron de forma secuencial, con descripciones que proporcionan mucho más detalle para los componentes que difieren del esquema del cálculo del BCAR estándar en los procedimientos de criterios de la BCRM.

Categoría de Riesgo Separada para el Riesgo Hipotecario

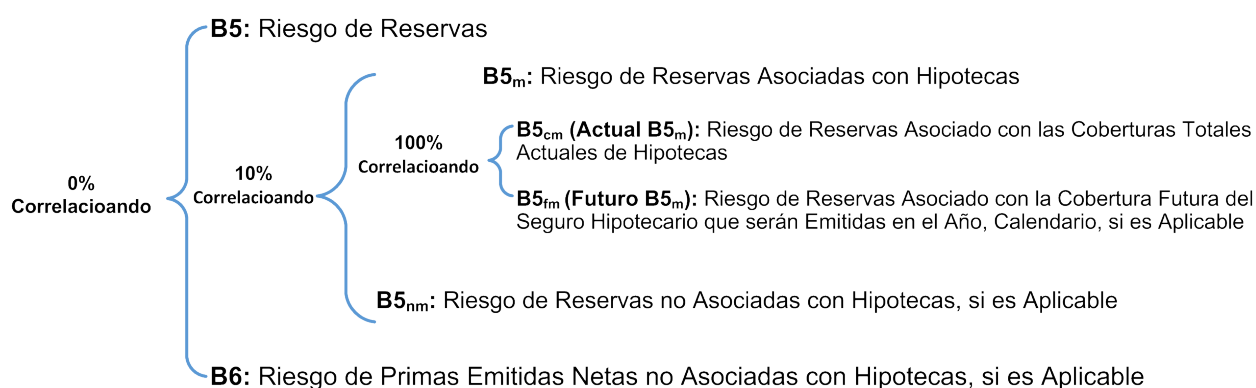
Un comentarista sugirió que el riesgo hipotecario debe tratarse como un nuevo componente de riesgo agregado a la fórmula de NRC. En este momento, A.M. Best opina que la fórmula revisada de NRC en el borrador de diciembre de 2017 captura adecuadamente los riesgos significativos asociados con ambos reaseguradores que cubren riesgos en el espacio hipotecario a través de transacciones de riesgo compartido patrocinadas por GSE y aseguradoras de hipotecas privadas.

Respuesta de A.M. Best a la Solicitud de Comentarios: Evaluación de Aseguradoras Hipotecarias

Cálculo del B5

En respuesta a los comentarios recibidos en el periodo de RFC de Agosto del 2017 sobre como calcular el Riesgo de Reservas para Pérdidas y para Gasto de Ajuste de Pérdidas, se agregó una sección en el borrador de Diciembre del 2017. (“Cálculo de $B5_{cm}$ & $B5_{fm}$ ”) para mostrar detalladamente y paso por paso el cálculo de $B5_m$. Se ha agregado un desglose de los componentes que comprenden el cargo B5 a las aseguradoras hipotecarias y los reaseguradores de negocios de MI y GSE. El siguiente diagrama (Tabla B.5), el cual fue agregado en el borrador de Diciembre del 2017, detalla las correlaciones y la interacción entre los elementos de los componentes del riesgo de suscripción.

Tabla B.5: la Interacción de los Elementos del Riesgo de Suscripción



Correlación entre Riesgo de Reservas Hipotecarias e Inversión

A.M. Best recibió una serie de comentarios que indican que los riesgos relacionados con las hipotecas deberían estar más correlacionados con las carteras de inversión que con las carteras de reaseguros no relacionados con hipotecas. Los comentaristas creen que esta correlación debe ser reconocida, pero también comentaron que esta correlación debería ser relativamente baja.

Tabla B.8: Correlaciones Relacionadas con el Riesgo de Suscripción Hipotecario

	B5_{cm}	B5_{fm}	B5_{nm}	B1_n	B2_n
B5_{cm}	100%	100%	10%	50%	50%
B5_{fm}	100%	100%	10%	50%	50%
B5_{nm}	10%	10%	100%	0%	0%
B1_n	50%	50%	0%	100%	0%
B2_n	50%	50%	0%	0%	100%

Para abordar este problema, A.M. Best incorporó una suposición de una correlación del 50% entre inversiones no afiliadas y riesgo de reservas relacionadas con hipotecas en el borrador de diciembre de 2017. A.M. Best cree que el supuesto de correlación del 50% entre las inversiones no afiliadas (renta fija y capital) y el riesgo de reservas relacionadas con hipotecas es apropiado, reflejando la

Respuesta de A.M. Best a la Solicitud de Comentarios: Evaluación de Aseguradoras Hipotecarias

opinión de que la industria hipotecaria y las inversiones en renta fija y variable son impulsadas por un mayor entorno macroeconómico. Las correlaciones entre los riesgos hipotecarios y los riesgos de valores de renta fija de no afiliados y no afiliados, así como la correlación entre riesgos relacionados y no relacionados con hipotecas, se analizan en la Sección B en "Elementos del Capital Neto Requerido."

Aclaración Solicitada sobre el Tratamiento Dispar de B5_{fm} para PMI (Seguro Hipotecario Privado, por sus siglas en inglés) y Transacciones de Reaseguro de GSE

Durante el período de RFC de diciembre de 2017, hubo comentarios solicitando una aclaración sobre la justificación para incluir B5_{fm} en el PMI, pero no en el negocio de GSE. Como resultado, A.M. Best cree que es más probable que un reasegurador se abstenga de participar en estas transacciones de GSE que en otras transacciones de reaseguro relacionadas con hipotecas, donde existe una relación establecida entre una compañía de reaseguros y las aseguradoras de hipotecas privadas.

Modelos Internos / Opiniones de la Administración sobre el Riesgo

Durante los 3 periodos de RFC, se recibieron comentarios que indican que debido a los PMI y los reaseguradores de GSE de transacciones de transferencia de riesgo (CRT, por sus siglas en inglés) pueden tener sus propios puntos de vista sobre los riesgos a los que están expuestos, tales puntos de vista deben considerarse en el proceso de calificación para el PMI.

Como una declaración general, A.M. Best está abierto al diálogo con la compañía en el proceso de calificación. Sin embargo, con respecto a las transacciones GSE CRT A.M. Best considera que los cargos a capital deben ser consistentes independientemente de la compañía que asuma el riesgo. Los riesgos hipotecarios cedidos por los GSE a través de los programas CRT son de naturaleza altamente estandarizada y, por lo tanto, no están sujetos a variaciones en los cargos por riesgo entre las compañías.

Diferenciación en Productos de Seguro Hipotecario

Durante el primer periodo de RFC, varios comentaristas le pidieron a A.M. Best que clarificara si había diferencias entre determinar el riesgo de capital para los PMI, aseguradoras MI y programas de reasegurado CRT. A.M. Best acepta que las características de riesgo son diferentes para cada uno de estos programas. La versión de los criterios que se está adoptando proporciona detalles claros en las diferentes secciones que están relacionadas con los participantes/programas respectivos y proporciona una mayor transparencia sobre cómo A.M. Best abordará los PMI, el reaseguro de MI y los programas de CRT.

Tratamiento de Otras Exposiciones Hipotecarias

A lo largo de los períodos de RFC, los comentaristas solicitaron información sobre cómo A.M. Best evaluará los riesgos asociados con GSE CRT y otras exposiciones de reaseguro hipotecario para las cuales A.M. Best no tiene marcos analíticos preestablecidos, como los que involucran préstamos multifamiliares o préstamos hipotecarios no estadounidenses. En situaciones en las que el conjunto

Respuesta de A.M. Best a la Solicitud de Comentarios: Evaluación de Aseguradoras Hipotecarias

de hipotecas que se evalúa tiene un perfil de riesgo significativamente diferente del conjunto de hipotecas del cual se derivaron originalmente los factores de riesgo, A.M. Lo mejor bajo ciertas condiciones (y donde corresponda), puede a) usar una Matriz SUL, una Matriz de Patrones de Amortización, una Matriz de Patrones de Pérdidas y un Vector de *Seasoning*, en cada nivel del VaR y vencimiento, b) usar la aplicación LoanKinetics para analizar los riesgos hipotecarios, o c) considerar los puntos de vista de las aseguradoras/reaseguradoras sobre los cargos de capital apropiados asociados con sus exposiciones (Sección B: página 28).

Aseguradora Hipotecaria Privada

Tratamiento del Reaseguro

A.M. Best recibió comentarios solicitando aclaraciones sobre el tratamiento de los mecanismos de transferencia de riesgos, como los tratados de reaseguro y las notas vinculadas a seguros desde las perspectivas de reaseguro de PMI y MI, específicamente al calcular las necesidades/cargos de capital como parte del análisis de calificación. Para mayor claridad sobre el tratamiento del reaseguro desde el punto de vista del PMI, el lenguaje se agregó a la Sección B del procedimiento de criterios (consulte la página 14 "Determinación de $B5_{cm}$ y $B5_{fm}$ ") en el borrador del 1 de diciembre de 2017. Para proporcionar claridad sobre los cargos de capital para los reaseguradores que brindan cobertura en grupos de hipotecas sin GSE, A.M. Best agregó la Sección D, "Consideraciones de calificación: Otros programas de reaseguro", en el borrador del 24 de agosto de 2017.

Método para determinar $B5_{fm}$ para las aseguradoras hipotecarias - demasiado punitivo

En el borrador de la metodología de Diciembre de 2017, se utiliza el historial de originación del año calendario más reciente para calcular $B5_{fm}$. A.M. Best recibió comentarios sugiriendo que este volumen de origen puede ser demasiado alto, dado que, durante períodos de estrés severo, las exposiciones hipotecarias marginales para los PMI se reducen. A.M. Best está de acuerdo en que las exposiciones marginales pueden disminuir dramáticamente en tiempos de estrés severo, como fue el caso durante la crisis financiera más reciente. Después de una mayor consideración y revisión de estos comentarios, A.M. Best eliminó el factor de crecimiento de la versión final de la metodología y ahora asume una reducción en las exposiciones hipotecarias durante momentos de estrés. Se aplica un factor del 70% a la diferencia de Pérdida Neta Descontada y Crédito de Prima Única No Reembolsable, como se describe en la pág. 15 "Cálculo de $B5_{fm}$ ". Por lo tanto, $B5_{fm}$ ahora es un 30% más bajo de lo que hubiera sido utilizando el método de cálculo propuesto en el borrador de la metodología de Diciembre de 2017.

Correlación entre $B5_{cm}$ y $B5_{fm}$

Se recibieron comentarios de que el negocio hipotecario de un año prospectivo debería estar altamente correlacionado con el negocio en vigor, pero no al 100%. Este problema se ha abordado con la introducción de $B5_{cm}$ y $B5_{fm}$, que son Pérdida Neta relacionada con hipotecas y Riesgo de Reservas para negocios actuales y futuros (durante el próximo año), respectivamente. En este momento, A.M. Best usa la suposición de correlación del 100% de $B5_{cm}$ y $B5_{fm}$ reflejada en la tabla

Respuesta de A.M. Best a la Solicitud de Comentarios: Evaluación de Aseguradoras Hipotecarias

B.5. A.M. Best reconoce que puede existir una diversificación temporal entre $B5_{cm}$ y $B5_{fm}$, ya que es probable que experimenten diferentes entornos macroeconómicos; sin embargo, A.M. Best cree que usar una correlación 100% conservadora no es inapropiado en este momento.

Ejemplo de PMI

A.M. Best recibió comentarios que sugerían la incorporación de un ejemplo numérico del cálculo de los elementos del BCAR para un PMI. En respuesta, se ha incluido el “Apéndice 2: Ejemplo de evaluación del BCAR para una aseguradora principalmente hipotecaria” para mostrar un ejemplo de cómo se calculan el capital disponible, el capital neto requerido y el puntaje del BCAR para una compañía hipotética de PMI (Apéndice 2 - págs. 36-40).

Crédito por Primas

Después de que se publicó el segundo borrador del procedimiento de criterios para comentarios en agosto de 2017, A.M. Best recibió varios comentarios sobre cuánto crédito por prima debe otorgarse a las aseguradoras hipotecarias en el análisis. Específicamente, los comentaristas sugirieron que al limitar el número de años en que las primas se acumulan para una aseguradora de hipotecas, A.M. Best quizás favoreció inadvertidamente los patrones de pago de prima única sobre los patrones de pagos periódicos en su análisis. Los comentaristas sugirieron además que tal sesgo podría tener consecuencias imprevistas con respecto al reconocimiento de los gastos operativos futuros y la estructura de los contratos de reaseguro. Además, los comentaristas sugirieron que cualquier disminución de las primas debería definirse explícitamente. Por ejemplo, un comentarista sugirió que el espectro completo de primas debería reconocerse en el análisis del riesgo hipotecario y disminuir por los gastos de operación basados en los gastos operativos históricos de la aseguradora hipotecaria particular que se evalúa.

Después de una mayor consideración y revisión de estos comentarios, A.M. Best revisó su enfoque en el borrador del procedimiento de criterios de diciembre de 2017 en el cálculo de $B5_{cm}$ y $B5_{fm}$ de la siguiente manera:

- 1) El espectro completo del monto de la prima periódica se descontará usando una tasa del 4% y luego se reducirá adicionalmente en un factor del 40% (25% para los gastos operativos y 15% por la incertidumbre).
- 2) Las primas únicas no reembolsables y las UPR (asociado a primas únicas no reembolsables) se reducirán en un 25% por los gastos.

A.M. Best está cómodo con que el factor de gasto operativo del 25% se aproxima al factor de gasto operativo promedio para la industria de seguros hipotecarios y cree que a largo plazo y en un entorno de estrés, de *run-off*, y estado estacionario, el factor de gasto de operación del 25% es adecuado.

Después de que se publicó el borrador de la Metodología de Diciembre de 2017, un comentarista cuestionó la base del factor de incertidumbre de la prima del 15%, que efectivamente disminuiría el capital. A.M. Best opina que, aunque el modelo de riesgo de crédito de terceros generalmente

Respuesta de A.M. Best a la Solicitud de Comentarios: Evaluación de Aseguradoras Hipotecarias

representa la naturaleza de las pérdidas netas asociadas a una cartera hipotecaria, se justifica un nivel adicional de conservadurismo para los errores del modelo asociados con las primas, dada la incertidumbre potencial que rodea a algunos de los parámetros del modelo.

Recuperación de Pagos de Impuestos

A.M. Best recibió comentarios que sugerían que las recuperaciones de pagos de impuestos deberían incluirse en el análisis, así como los comentarios de que no era necesario incluir impuestos en el análisis, ya que las pérdidas operativas a largo plazo que probablemente ocurrirían en caso de estrés darían como resultado impuestos que no se pagan en efectivo.

A.M. Best cree que los componentes de riesgo deben calcularse antes de impuestos, ya que esto garantiza la coherencia con otros componentes del NRC que no están afectados por impuestos. A.M. Best señala la dificultad de pronosticar la posición fiscal futura de una empresa y que las tasas impositivas puedan variar según el tipo de empresa y el país.

Transparencia del Modelo

Varios comentaristas mencionaron preocupaciones sobre la dependencia de A.M. Best en un modelo de terceros y la transparencia en la gestión del modelo en curso.

A.M. Best cree que utilizar un modelo de riesgo de crédito de terceros, LoanKinetics, para desarrollar las Reservas para Pérdidas y para Gasto de Ajuste de Pérdidas y los Riesgos de Primas utilizados en el BCAR es apropiado para el análisis de calificación, dado que atribuye pérdidas a varios niveles de confianza. A.M. Best revisa regularmente los resultados del modelo, y hará ajustes cuando sea apropiado.

Los comentarios también sugirieron el A.M. Best debería proporcionar un producto modelado detallado a las empresas. A.M. Best planea proporcionar resultados detallados del modelo a las entidades calificadas.

Programas de Reaseguro

Desconexión entre enfoque basado en factores y basado en modelos

Tras la publicación del borrador del procedimiento de criterios inicial en marzo de 2017, A.M. Best recibió comentarios sobre el marco establecido para utilizar un enfoque basado en factores o un enfoque basado en modelos para el análisis de las transacciones de reaseguro GSE en función de los límites cedidos a los reaseguradores. Se plantearon preocupaciones sobre la inconsistencia en los resultados entre los dos enfoques y la percepción de que los enfoques se calibraron de manera diferente.

A.M. Best revisó su enfoque en el borrador de agosto de 2017 para basarse principalmente en el análisis basado en factores para todos los programas de reaseguro de GSE (excepto en circunstancias especiales señaladas en la metodología).

Respuesta de A.M. Best a la Solicitud de Comentarios: Evaluación de Aseguradoras Hipotecarias

Matriz SUL

Durante los períodos de RFC, A.M. Best recibió una serie de comentarios sobre la Matriz SUL. Estos problemas se mencionan a continuación.

Siguiendo el borrador inicial publicado en marzo de 2017, A.M. Best recibió comentarios que indicaban que las pérdidas calculadas utilizando los factores en lo que ahora se llama la Matriz SUL¹ para préstamo-a-valor (LTV, por sus siglas en inglés) altos y bajos divergen más de lo esperado dado el eficacia del seguro hipotecario asociado con préstamos con alto LTV. Los comentaristas también sugirieron que la Matriz SUL no debería diferir tanto para las hipotecas con vencimientos de más de 20 años, en comparación con aquellas con vencimientos de 20 años o menos.

Después de la revisión interna, A.M. Best modificó la matriz SUL en el borrador de agosto de 2017, al adoptar un enfoque más detallado para evaluar las pérdidas hipotecarias. Específicamente, A.M. Best aplicó la frecuencia, severidad y el beneficio del seguro hipotecario asociado con grupos de hipotecas, incluidos los puntajes LTV y de crédito, para determinar los factores en la Matriz SUL para hipotecas con vencimientos mayores a 20 años. El marco revisado aborda de manera más apropiada la relación entre las pérdidas asociadas con préstamos LTV altos y bajos.

Aunque la Matriz SUL asociada con vencimientos de 20 años o menos también se modificó en el mismo borrador de agosto de 2017, los comentaristas notaron que A.M. Best no aplicó el mismo marco para determinar los factores en la matriz como lo hizo con la Matriz SUL asociada con vencimientos de más de 20 años.

A.M. Best realizó análisis más exhaustivos sobre los datos relativamente escasos disponibles sobre hipotecas con vencimientos de 20 años o menos, en comparación con hipotecas con vencimientos de más de 20 años. Como resultado de este análisis y en respuesta a estos comentarios, la Matriz SUL publicada para hipotecas con vencimientos de 20 años o menos ahora refleja el mismo marco que el utilizado para hipotecas con vencimientos de más de 20 años, que se reflejó en borrador de Diciembre de 2017 y la versión adoptada de la metodología.

Después de que se emitió el borrador del procedimiento de criterios de marzo de 2017, un comentario sugirió que los estrechos estándares de suscripción en el entorno actual de las hipotecas deberían tenerse en cuenta en el desarrollo de los factores en la Matriz SUL.

La Matriz SUL en el borrador de agosto de 2017 tiene en cuenta la diferente combinación de negocios que ha resultado de la suscripción ajustada en el mercado inmobiliario actual versus la combinación de negocios antes de la última crisis hipotecaria. Sin embargo, A.M. Best señala que las

¹ La tabla, “Factores UPB,” en el borrador de Marzo del 2017 de la metodología es llamada “Matriz SUL” en la última versión.

Respuesta de A.M. Best a la Solicitud de Comentarios: Evaluación de Aseguradoras Hipotecarias

pérdidas asociadas con el conjunto de hipotecas vintage de 2007 (que proporciona la base para algunos de los análisis de pérdidas hipotecarias) aún están evolucionando, y como resultado, las pérdidas finales deberían ser mayores en el futuro. Por lo tanto, es probable que algunas ganancias basadas en una combinación menos arriesgada de originaciones hipotecarias se compensen en cierta medida con las pérdidas adicionales en las hipotecas existentes en el futuro.

Los comentaristas sugirieron que además de LTVs y puntuaciones de crédito, A.M. Best debería considerar otros factores importantes de las pérdidas hipotecarias, como el tipo de originación del producto, el propósito de la hipoteca, la ocupación, la relación deuda/ingreso y el tipo de seguro hipotecario. El mecanismo sugerido para incorporar dichos factores de riesgo incluye el uso de multiplicadores similares a los de los Requisitos de Elegibilidad para Aseguradoras Hipotecarias Privadas (PMIERS, por sus siglas en inglés) en la Matriz SUL.

A.M. Best reconoce que hay muchos factores que impulsan el riesgo hipotecario; sin embargo, A.M. Best cree que los LTV y los puntajes de crédito son los factores de riesgo más importantes de pérdidas en un grupo de hipotecas. Sin embargo, como se menciona en la sección titulada "Discreción para modificar matrices o usar resultados del modelo" en la Sección C del procedimiento de criterios, A.M. Best puede usar una Matriz SUL modificada si el perfil de riesgo del conjunto de hipotecas que se evalúa difiere significativamente del conjunto de hipotecas del que se derivaron originalmente los factores en la matriz. Por lo tanto, A.M. Best no cree que crear multiplicadores adicionales para aplicar a la Matriz SUL sería apropiado en este momento.

Sugerencia para Crear un Patrón de Desarrollo de Pérdida de Crisis y No Crisis

Un comentarista sugirió que A.M. Best desarrolle un Patrón de Desarrollo de Pérdidas para crisis y no crisis. Dados los factores de análisis de pérdida en escenarios de estrés, A.M. Best no cree que sea apropiado en este momento crear una tabla de no crisis que no tenga en cuenta los escenarios de estrés.

Factores de Seasoning

Un comentarista sugirió que la apreciación significativa de los precios de las viviendas y el número muy limitado de incumplimientos desde 2012 deberían conducir a un riesgo mucho más bajo que el que se refleja en los Vectores de Seasoning de A.M. Best.

Como se señaló anteriormente, el análisis de la pérdida hipotecaria tiene en cuenta varios escenarios de estrés (VaR 95, VaR 99, VaR 99.5 y VaR 99.6). Por lo tanto, en estos escenarios, los precios de las viviendas bajarían de manera algo precipitada y tal como se refleja en los Vectores de Seasoning. Dadas las buenas condiciones hipotecarias actuales, esto puede parecer punitivo, pero refleja la naturaleza parcialmente anticíclica del capital requerido, ya que aumenta a medida que los precios de las viviendas se aprecian y disminuyen a medida que caen. A.M. Best cree que, aunque volver a calibrar los vectores de seasoning en varios escenarios de apreciación del precio de la vivienda no sería apropiado en este momento, puede modificar las matrices y vectores actuales si el grupo de hipotecas que se evalúa tiene un perfil de riesgo significativamente diferente al del conjunto de

Respuesta de A.M. Best a la Solicitud de Comentarios: Evaluación de Aseguradoras Hipotecarias

hipotecas utilizado para derivar tales matrices y vectores. (Consulte "Discreción para modificar matrices o usar resultados del modelo" en la Sección C de la metodología.)

Vector de Amortización

Un comentarista observó en el borrador de diciembre de 2017 que el ejemplo dado en la pág. 45 mostró un factor de crédito de prima inicial de 97.73% para el primer año. El comentarista sugirió que cuando una transacción es nueva, debe recibir un 100% de crédito prima desde el comienzo.

El crédito de prima para el primer año es inferior al 100%, ya que es el promedio de las primas en un período de un año, que refleja la amortización del Saldo de Principal de Impago (UPB).

Deal/ Duración del Préstamo

Un comentarista sugirió que debido a que puede haber una cantidad significativa de tiempo entre la formación de un grupo de referencia para una transacción de reaseguro GSE y la fecha de inicio de la transacción, el Vector de Seasoning podría subestimar el seasoning real de la transacción.

El procedimiento de criterios permite flexibilidad en ciertas circunstancias. Cuando existe una cantidad significativa de tiempo entre el origen de los préstamos hipotecarios y el inicio de un acuerdo de reaseguro, A.M. Best aplicará juicio analítico y puede elegir avanzar el Vector de Seasoning asociado con la transacción.

Cargos Mínimos/ Crédito por Primas en CRT GSE

A.M. Best recibió múltiples comentarios indicando que la aplicación de un cargo mínimo del 5% en cada tramo de una transacción GSE CRT era demasiado conservador y sugiriendo que este cargo mínimo se aplique en una transacción o cartera. También hubo comentarios que sugieren que, dado que el plazo esperado de las capas superiores es relativamente corta, A.M. Best no debe otorgar crédito por primas durante todo el período contractual de los niveles superiores.

En el borrador de los criterios de diciembre de 2017, A.M. Best aplica el cargo mínimo del 5% al límite total asociado con cada transacción después de considerar las capas que se cubren. Hacerlo también evita la necesidad de limitar los montos de las primas que deberían acumularse en las capas más remotas porque el piso del cargo por riesgo anularía efectivamente la posible sobreestimación de la prima. (Consulte la Sección C, página 18 de la metodología.)

Tratamiento de Transacciones de Reaseguro GSE Comparadas con Cargos por Bonos

Durante el período de RFC en marzo de 2017, varios comentaristas sugirieron que los cargos de capital para las transacciones de reaseguro de GSE deberían ser similares a los cargos por riesgo de bonos asociados con las bursatilizaciones relacionadas con el negocio de GSE.

A.M. Best señala que existen diferencias únicas entre los riesgos en las transacciones de reaseguro de GSE y los bonos respaldados por hipotecas de GSE calificados por la Securities Valuation Office. Principalmente, las transacciones de GSE CRT son ilíquidas, en comparación con los bonos. Los inversores pueden comerciar sin riesgo bonos con relativa facilidad, pero los reaseguradores no pueden comerciar fácilmente con el riesgo de reaseguro. Además, los cargos de capital para algunas

Respuesta de A.M. Best a la Solicitud de Comentarios: Evaluación de Aseguradoras Hipotecarias

capas en las transacciones GSE CRT pueden cambiar drásticamente con el tiempo, como se muestra en la Tabla 17 del Apéndice 3.

Simplificación de Requerimiento de Información para GSE CRT

Varios comentaristas de los que respondieron a la primera RFC en marzo de 2017 señalaron que los requisitos de informes de datos deberían simplificarse. En respuesta, A.M. Best simplificó enormemente los requisitos de informes de datos para los reaseguradores involucrados en las transacciones GSE CRT en el borrador de agosto de 2017.

Transacciones de GSE CRT Back-end vs Front-end

Los comentaristas que respondieron a la RFC de marzo de 2017 preguntaron si habrá una diferencia en cómo se tratarán las transacciones de back-end y front-end. Actualmente, A.M. Best no hace distinciones entre las transacciones de back-end y front-end.

Publicación periódica de cargos de capital por tramo y transacción por GSE CRT

Se realizaron varias solicitudes durante el primer y el tercer período de RFC para que se publique una lista de cargos al capital por tramo y transacción para transacciones de CRT GSE.

A.M. Best no planea publicar todos los cargos por tramo y transacción en la metodología. Sin embargo, como parte del proceso de calificación, A.M. Best compartirá con una aseguradora/reaseguradora los cargos al capital proporcionales a su nivel de participación específico en las transacciones GSE CRT.

Tratamiento de reservas en el análisis de reaseguradores GSE

A.M. Best recibió comentarios solicitando una aclaración sobre cómo se manejarán las reservas para las transacciones GSE CRT al calcular los cargos al capital.

En respuesta, la "Información del reasegurador para el análisis de cargos al capital" (p.28) se agregó a la Sección C en el borrador de Diciembre de 2017. Las reservas contabilizadas se utilizan como un aproximado de las pérdidas esperadas, y esta cantidad se resta del total de los cargos al capital calculados para los programas de riesgo compartido de crédito, para determinar el cargo al capital inesperado neto atribuido a estos programas.

Adición de Vectores y Matrices

Varios de los que respondieron solicitaron la adición de más vectores y matrices a la metodología. La versión final de la metodología incluye matrices y vectores que se han agregado para calcular las pérdidas asociadas con los programas GSE CRT.

Vectores

El borrador del procedimiento de criterios de marzo de 2017 tenía sólo un vector relacionado con el aderezo de una cartera de préstamos con vencimientos de más de 20 años. El procedimiento de

Respuesta de A.M. Best a la Solicitud de Comentarios: Evaluación de Aseguradoras Hipotecarias

criterios final incluye "Vectores Seasoning" adicionales relacionados con hipotecas con vencimientos de 20 años o menos.

Matriz de patrones de pérdida

La versión final del procedimiento de criterios introduce una matriz de patrones de pérdidas que expandió el vector "Patrón de distribución de pérdidas". Esta matriz mostró el patrón de pérdidas a lo largo del tiempo a medida que transcurren las transacciones de reaseguro de GSE.

Matriz de Patrones de Amortización

El borrador del procedimiento de criterios de agosto de 2017 introduce una Matriz de Patrones de Amortización, que fue adoptada en la versión final. Esta matriz mostró el patrón de amortización a lo largo del tiempo a medida que transcurren las transacciones de reaseguro de GSE.

Preguntas Frecuentes

Para las empresas que participan en el espacio hipotecario, ¿qué tipo de solicitudes de datos adicionales pueden esperar los participantes para el monitoreo?

El proceso de calificación es interactivo. Típicamente, A.M. Best esperaría que, durante el ciclo de revisión regular para un reasegurador calificado, se capturara cualquier dato actual de posición de GSE. Las solicitudes típicas de datos para MI se incluyen en la Tabla B.9 del procedimiento de criterios. A medida que las condiciones cambian, A.M. Best puede solicitar información adicional.

¿Podrá A.M. Best captar el pago del prestamista y cancelar las hipotecas del prestatario con PMI?

Sí. Esto se aborda en el Modelo de Riesgo de Crédito de terceros.

¿Ha comparado A.M. Best el resultado del modelo Ad & Co. Loankinetics con los resultados de otros modelos?

A.M. Best no compara los resultados del modelo con los resultados de los modelos reglamentarios u otros. A.M. Best está interesado en comprender los diferentes puntos de vista de riesgo que pueden provenir de otro resultado del modelo y puede discutir eso como parte del análisis.

¿Será cambiado el factor de apreciación del precio de la vivienda (HPA, por sus siglas en inglés) en el modelo que A.M. Best de acuerdo a la categoría de calificación?

No. En general, los cambios en el HPA, así como otros parámetros, se basan en los distintos niveles de confianza.

¿Cuáles son las partes móviles del modelo que A.M. Best está utilizando?

El Apéndice 1 del procedimiento de criterios describe el Modelo de Riesgo de Crédito de terceros que usa A.M. Best.

Respuesta de A.M. Best a la Solicitud de Comentarios: Evaluación de Aseguradoras Hipotecarias

Para las transacciones CRT, ¿se han tenido en cuenta las pérdidas que ya se han producido y se aplican a la red SUL? ¿Y A.M. Best usa un número de por vida o un número de serie de tiempo en el análisis?

A.M. Best captura las pérdidas futuras, no las pérdidas realizadas anteriormente. La SUL es un número de por vida, no un número de serie temporal, porque el análisis se basa en un grupo estático.

¿Consideró A.M. Best usar LTV mark-to-market en sus análisis basados en un valor estimado de un modelo y un índice de FHFA? ¿Qué LTV usa de A.M. Best?

A.M. Best usa un enfoque de grupo estático que incorpora LTV originales.

¿Reconoce A.M. Best las diferencias en los programas CRT en términos de límites de pérdida y puntos de desacoplamiento?

A.M. Best ve cada transacción CRT individualmente, como se ilustra en los ejemplos dados en el procedimiento de criterios.

Para los patrones de desarrollo de pérdidas utilizados en el análisis de CRT, ¿qué tipo de escenario de prepago se utilizó para desarrollar esto?

A.M. Best utilizó un escenario de prepago reducido de 3% -4% de CPR para desarrollar este patrón de desarrollo de pérdidas.

¿Cómo se tratarán las garantías publicadas en las transacciones de CRT?

A.M. Best no realiza ajustes para esta garantía específica en su análisis del BCAR.

Dado que las transacciones CRT (CIRT & ACIS) tienen duraciones variables, ¿cuántos años de pérdida y prima se asumen en el cálculo del cargo neto al capital?

Para transacciones a 30 años, A.M. Best asume 12 años de pérdidas brutas y aplica 12 años de primas para ACIS, siempre que exista un límite, y 12 años para pérdidas brutas y 10 años de prima para CIRT. Para transacciones de 15 años, A.M. Best asume siete años de pérdidas brutas y aplica siete años de primas para ACIS y nueve años de pérdidas brutas y siete años de prima para CIRT.