

Modelo de contratación de los seguros hipotecarios: experiencia chilena

El modelo chileno de contratación de los seguros asociados a créditos hipotecarios se fundamenta en un mecanismo de licitación pública para su adjudicación y la definición de unas coberturas mínimas.

Por:

Laura Rincón

Investigadora de la Cámara de Incendio y Terremoto

FASECOLDA

En el marco de la XXII Convención Internacional de Seguros, el superintendente financiero, Gerardo Hernández, informó a los asistentes sobre el análisis que adelanta esta entidad del esquema de contratación de los seguros asociados a créditos hipotecarios en Colombia. Los aspectos más relevantes en los que hizo énfasis en su presentación fueron:

- Libre concurrencia de oferentes a través de concurso o subasta pública.
- Libertad de escogencia del asegurador.
- Causales de aceptación y rechazo de pólizas de otras entidades.
- Estandarización de coberturas mínimas.
- Remisión de información a la SFC.

Estos mismos aspectos fueron tratados en la regulación chilena que se presenta como una referencia obligada para el sector asegurador, de cara a una posible modificación de la forma como hoy operan este tipo de seguros. Es importante mencionar que en el esquema chileno se permite a los deudores escoger la póliza de su preferencia, tal y como sucede en el mercado colombiano, con algunas diferencias que emanan de la regulación misma. A continuación se relacionan los aspectos más representativos de la experiencia de Chile, de forma tal que puedan ser abordados en las conversaciones con el Regulador y Supervisor en la materia.

Libertad de escogencia del asegurador

Al igual que ocurre en la regulación colombiana, los deudores hipotecarios tienen la facultad para escoger el asegurador de su preferencia, con independencia de la contratación colectiva que lleve a cabo la entidad crediticia.

En el caso chileno, la Norma de Carácter General (NCG) N° 330 del 21 de marzo de 2012 de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile (SVS) en conjunto con la Superintendencia de Bancos e instituciones Financieras (SBIF) define, en síntesis, las siguientes condiciones para la aceptación de la póliza contratada directamente:

- Los seguros deberán contratarse utilizando los modelos de texto de condiciones generales depositados especialmente para este efecto en la SVS.
- Se deberá identificar al acreedor del crédito como beneficiario del seguro.
- Tratándose de seguros de vida, la póliza deberá comprender el período de duración del crédito. Para las coberturas restantes, su vigencia deberá ser de al menos un año.

- Se requiere que la prima se encuentre pagada o se garantice su pago, de forma tal que la cobertura no se interrumpa.
- La aseguradora debe tener una calificación superior a BBB.

Varios puntos merecen ser tenidos en cuenta en esta parte de la regulación, entre ellos, la definición de vigencias para ciertas coberturas y la calificación que debe tener la compañía de seguros que otorga la póliza. En especial, el segundo punto busca, según el modelo chileno, que las compañías que expidan este tipo de pólizas tengan un nivel y calidad patrimonial determinados.

Mecanismo de contratación colectiva: licitación pública

La citada NCG establece que los seguros contratados por la entidad crediticia por cuenta y cargo del deudor deberán ser convenidos en forma colectiva por la entidad crediticia por medio de licitación pública con bases preestablecidas. En dicha licitación, se recibirán en un sobre cerrado y darán a conocer públicamente las ofertas recibidas, en un solo acto.

Este proceso licitatorio inicia con la comunicación escrita que envía la entidad crediticia a todas las compañías de seguros y su publicación en medios, indicando el medio por el cual se entregarán las bases de la licitación; estas bases son puestas a disposición de las aseguradoras sin costo alguno.

Las compañías de seguros entregan la información correspondiente a las coberturas, la periodicidad que seguirá el proceso y el pago de la prima (concordante con la periodicidad del pago del dividendo del crédito), la vigencia del contrato (será de entre doce y veinticuatro meses), las condiciones de suscripción que se aplicarán al flujo de deudores y

las características de las materias aseguradas que permitan a la aseguradora hacer una adecuada tarifación.

Respecto del último aspecto, para el seguro de incendio y coberturas complementarias, la información entrega, entre otros aspectos, la distribución de los bienes raíces por monto asegurado, por uso (comercial, habitacional, otros), por comuna, por antigüedad y por tipo de construcción. Se entrega un reporte agregado de siniestros de un periodo mínimo de cinco años.

Por su parte, para el seguro de vida la descripción de la cartera licitada corresponde al promedio de las siguientes variables: capital asegurado al inicio (monto de los créditos), antigüedad de los créditos, la tasa de interés, saldo insoluto, periodo de gracia, edad, monto de operaciones mensuales y morosidad. El reporte incluirá el número de asegurados y la información histórica de siniestros y expuestos para un periodo mínimo de cinco años.

Con relación a las condiciones de entrada en el proceso, participarán las aseguradoras cuya menor calificación sea BBB. Podrán hacerlo en forma individual o en coaseguro y con la intervención de uno o más corredores de seguros.

Para la mediación de estos últimos, la regulación chilena precisa: «Solo podrán participar en la licitación aquellos corredores de seguros que durante los dos últimos ejercicios anuales hayan intermediado seguros por un monto de prima promedio anual, que sea al menos igual a la mitad del monto de la prima anual de los seguros que se están licitando, todo lo anterior neto de comisiones. Cuando en una oferta participe más de un corredor de seguros, el requisito de prima intermediada se calculará en forma conjunta para los corredores participantes en la oferta».

La oferta presentada por la compañía de seguros corresponderá a una tasa de prima expresada como un porcentaje del monto asegurado de los riesgos que se licitan, incluyendo la comisión del corredor de seguros. En estos procesos licitatorios no podrán definirse pagos o comisiones por conceptos como gestión de estos seguros o cobranza de las primas, a favor de la entidad crediticia contratante. La oferta deberá incluir medios y facilidades que permitan a los asegurados realizar el denuncia del siniestro de forma remota y sin limitación de horario.

Los seguros serán asignados por la entidad crediticia al oferente que presente el menor precio, incluyendo la comisión del corredor de seguros, si correspondiere. Salvo que, después de iniciado el proceso de licitación y antes de su adjudicación, se deteriore la solvencia de ese oferente (previa calificación por una agencia calificadora), se podrá adjudicar la licitación al segundo menor. En caso de que dos o más ofertas presenten el mismo precio, siendo este el menor precio ofertado, se adjudicará la licitación a la aseguradora que a la fecha de la adjudicación presente la mejor calificación de riesgo. En caso de que tanto los precios como las clasificaciones de riesgo sean iguales, la entidad crediticia determinará la compañía adjudicataria.

» Los seguros serán asignados por la entidad crediticia al oferente que presente el menor precio, incluyendo la comisión del corredor de seguros, si correspondiere.

Una vez adjudicada, durante la vigencia del contrato la entidad crediticia está obligada a hacer un reporte mensual con la información detallada de cada uno de los asegurados. El informe entregará los montos asegurados, la prima pagada, algunas características del bien asegurado bajo el seguro de incendio y coberturas complementarias, así como las del deudor asegurado «en el caso del seguro de vida».

Coberturas mínimas para estos seguros

La estandarización de las coberturas para cada uno de estos seguros se definió con la NCG N° 331 del 21 de marzo de 2012, de la SVS de Chile.

En el caso del seguro de incendio y complementarios, se trata de un seguro a primera pérdida, entendiéndose como básica la cobertura de daños materiales a causa de incendio, inhabilitación, traslado de muebles, retiro de escombros, daños a consecuencia de explosión de artefactos domésticos y de rayo, haciéndose adicionales las demás coberturas (terremoto, tsunami, entre otras).

El valor asegurado para este seguro está definido como el valor de tasación del inmueble, descontando el valor del terreno; en el mercado chileno este es el valor que se define como valor comercial. Dentro de este seguro, en caso de copropiedades, se entiende asegurado el coeficiente de copropiedad que le corresponde al deudor asegurado. En caso de pérdidas parciales, la indemnización se hará conforme al valor de reparación o reconstrucción (no aplicándose reducción del monto a indemnizar por concepto de depreciación, antigüedad, uso o desgaste del bien).

Para el seguro de vida se considera la cobertura de invalidez como complementaria. El valor asegurado corresponde al saldo insoluto de la deuda, calculado de acuerdo con las condiciones generales que se estipulen. Se deberán señalar explícitamente las condiciones en las que se indemnizará bajo la cobertura de invalidez.

Consideraciones

En caso de que el Supervisor y el Regulador estimen seguir el camino trazado por el modelo chileno, es importante tener en cuenta varias consideraciones del mercado colombiano, para no generar inconvenientes en el manejo técnico del ramo. De acuerdo con el Decreto 4865 de 2011, que modifica las reservas del ramo de terremoto, las compañías de seguros deberán calcular la prima pura de riesgo y la pérdida máxima probable de la cartera de terremoto con base en la modelación de la misma. Si se modifica el proceso de licitación actual y se imponen reglas en el mismo sentido que en Chile, el proceso no podría ir en detrimento de los resultados de la modelación de la cartera.

En adición a la consideración técnica mencionada, es importante igualmente tener en cuenta la capacidad de la compañía de seguros para la atención de siniestros de carácter catastrófico. La atención del siniestro constituye un aspecto relevante del seguro; por tal razón, consideramos necesario y conveniente que el proceso de licitación lo tenga en cuenta.