

Seguros asociados a Créditos Hipotecarios: Experiencia en Chile del modelo de licitación de carteras

**Daniel García Schilling
Intendente de Seguros
Ciudad de México, octubre 2018**

Síntesis de contenido

- Panorama general de la contratación de seguros asociados a créditos hipotecarios.
- Diagnóstico de la comercialización de seguros asociados a créditos hipotecarios antes de la Ley 20.552 (2011).
- Situaciones detectadas a partir del terremoto del 27F de 2010.
- Fundamentos del cambio legal.
- Objetivos de la Ley 20.552.
- Alcances del nuevo marco normativo para la comercialización de seguros asociados a créditos hipotecarios.
- Efectos y disminuciones de precios en los seguros que han resultado de esta política pública.
- Experiencia de seis años de implementación de la Ley.
- Conclusiones generales.

Principales cifras del mercado asegurador en Chile de la última década

Principales actores mundiales están en Chile

75% CSG y **32% CSV**

Desde 2016, **6** compañías han solicitado licencia y **6** han cambiado controlador

Mensualmente se pagan **580 mil** rentas vitalicias

Prima Directa

130% aumento en 10 Años

Prima directa **USD 13.4 Bn** en 2017 (USD 6.8 Bn en 2007)

USD 64.3 Bn

Inversiones

88% de crecimiento en 10 años

Prima per Cápita: **4.6%** PIB en Chile

USD 731 en 2017 (USD 290 en 2006)

1,5% PIB

Sin Rentas Vitalicias

Líder en Latam

Brecha frente a mercados desarrollados (EEUU USD 4.100 7,3% del PIB)

Panorama general de la contratación de seguros asociados a créditos hipotecarios

- En Chile las entidades que otorgan créditos hipotecarios exigen seguros para resguardar la garantía y para proteger la capacidad de pago de los deudores. Las coberturas más relevantes son:
 - ✓ Incendio y Sismo.
El beneficiario es el acreedor hasta el monto de la deuda y el deudor recibe el excedente.
 - ✓ Desgravamen por muerte y por invalidez para el deudor.
El beneficiario es el acreedor.
- Por mandato de los deudores estos seguros son contratados en forma colectiva por las entidades crediticias a través de intermediarios de seguros.

Diagnóstico antes de la Ley 20.552 (2011)

- La práctica de mercado más frecuente es que el grupo económico al que pertenece el banco incluya una compañía de seguros de vida y, en los más relevantes, también una aseguradora de generales.
- Esta condición permite a la entidad crediticia contratar los seguros asociados a los créditos hipotecarios a través de su filial corredora de seguros, y con las aseguradoras de su grupo económico.
- Junto a sus dividendos, los clientes asumen el costo de los seguros, la comisión de intermediación y una comisión por recaudación de la prima.

Diagnóstico antes de la Ley 20.552 (2011)

- Los ahorros derivados de la contratación colectiva no eran totalmente traspasados a los asegurados a través de las comisiones que éstos debían pagar al intermediario de seguros y a la entidad crediticia.
- ✓ En 2009 la suma de ambas comisiones bordeaba el 47% de la prima del seguro neta de comisiones.
- La situación anterior tenía su origen principalmente en:
 - ✓ Los costos de cambio de entidad para los clientes que ya tienen un crédito hipotecario.
 - ✓ Los costos del asegurado para contratar individualmente.
 - ✓ Las asimetrías de información.
 - ✓ Las economías de escala y de ámbito por negociar colectivamente.

Diagnóstico antes de la Ley 20.552 (2011)... Terremoto de 2010



Diagnóstico antes de la Ley 20.552 (2011)... Terremoto de 2010

- Ocurrido el **terremoto del 27F**, quedó en evidencia una serie de problemas derivados de los seguros asociados a créditos hipotecarios.
- **Problemas en las coberturas:**
 - ✓ Falta de homogeneidad de las pólizas.
 - ✓ Las pólizas de incendio no siempre incorporaban adicionales de terremoto y salida de mar, y cuando las incorporaban, contenían restricciones o limitaciones desconocidas por los asegurados.
 - ✓ Existían casos en que el monto asegurado en incendio correspondía al saldo insoluto de la deuda y no al valor del inmueble.

Diagnóstico antes de la Ley 20.552 (2011)... Terremoto de 2010

- Se observó que de un total de 4.056.000 viviendas, sólo 964.062 tenía seguro de sismo, ya que no es obligatorio. Además, se verificó que de ese número, un 90% estaban asociados a un crédito hipotecario.
- **Problemas del proceso de liquidación y gestión de siniestros:**
 - ✓ Liquidadores y aseguradores no se encontraban preparados para recibir el volumen de denuncias que se originó.
 - ✓ Aumento en volumen de siniestros por cobertura de incendio y sismo.
 - ✓ Insuficiencia de liquidadores inscritos en el registro de la SVS (actual CMF).
 - ✓ Falta de información oportuna respecto de las coberturas y los bienes asegurados.

Fundamento del cambio legal

- La exigencia de la contratación de estos seguros al tomar un crédito hipotecario por parte de las entidades crediticias.
- Los créditos hipotecarios son de largo plazo y, al ser los seguros de corto plazo (renovación cada 12/24 meses), las primas y comisiones pueden variar en el tiempo al ser renovados.
- Los altos costos para el deudor que decida un cambio de entidad crediticia.
- Los montos asegurados son altos, representando el costo de los seguros sumas relevantes en la carga financiera del deudor.

Objetivos de la Ley 20.552

- Que la entidad crediticia sólo traspase al asegurado deudor el costo efectivo del seguro, ya que el objeto de estos seguros es proteger la garantía o la fuente de pago del crédito.
- Garantizar el traspaso de los beneficios de la contratación colectiva del seguro a los asegurados deudores, que son quienes asumen el pago de la prima.
- Fortalecer la competencia y transparencia en el proceso de contratación de estos seguros.

Alcances del nuevo marco normativo (1)

- La Ley N°20.552 de 2011, que modifica el Decreto con Fuerza de Ley sobre Seguros, introduce un nuevo Artículo 40° que regula la contratación de los seguros asociados a créditos hipotecarios.
- Como complemento a la promulgación de la Ley la SVS (actual CMF) y la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF), emitieron normativas para poner en aplicación y facilitar su implementación en:
 - ✓ Bancos
 - ✓ Cooperativas
 - ✓ Agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables
 - ✓ Cajas de compensación de asignación familiar y cualquier otra entidad que tenga dentro de su giro otorgar créditos hipotecarios.
- Obliga a las entidades crediticias a licitar los seguros colectivos, los cuales serán asignados al oferente que presente el menor precio, incluyendo la comisión del corredor de seguros.

Alcances del nuevo marco normativo (2)

- La entidad crediticia puede, al momento de adjudicar el seguro, sustituir al corredor de seguros incluido en la oferta adjudicada por uno de su elección, manteniendo la misma comisión de intermediación considerada en dicha oferta, siempre y cuando ello esté previsto en las bases de licitación y el corredor de seguros reemplazante cumpla los requisitos establecidos.
- Establece las **condiciones y coberturas mínimas** que deberán contemplar los seguros asociados a los créditos hipotecarios y las bases de licitación.
- Sólo compañías con clasificación mayor a **BBB**, podrán participar de la licitación.
- No podrán estipularse **comisiones o pagos a favor de la entidad crediticia** asociados a la contratación o gestión de estos seguros, a la cobranza de las primas o por cualquier otro concepto.
- Cualquier devolución de primas por mejor siniestralidad, volumen de primas, número de asegurados u otro concepto deberá ser reembolsada al deudor asegurado del crédito.
- Estas normas aplican cuando el uso del inmueble dado en garantía sea **habitacional** o esté destinado a la **prestación de servicios profesionales**.

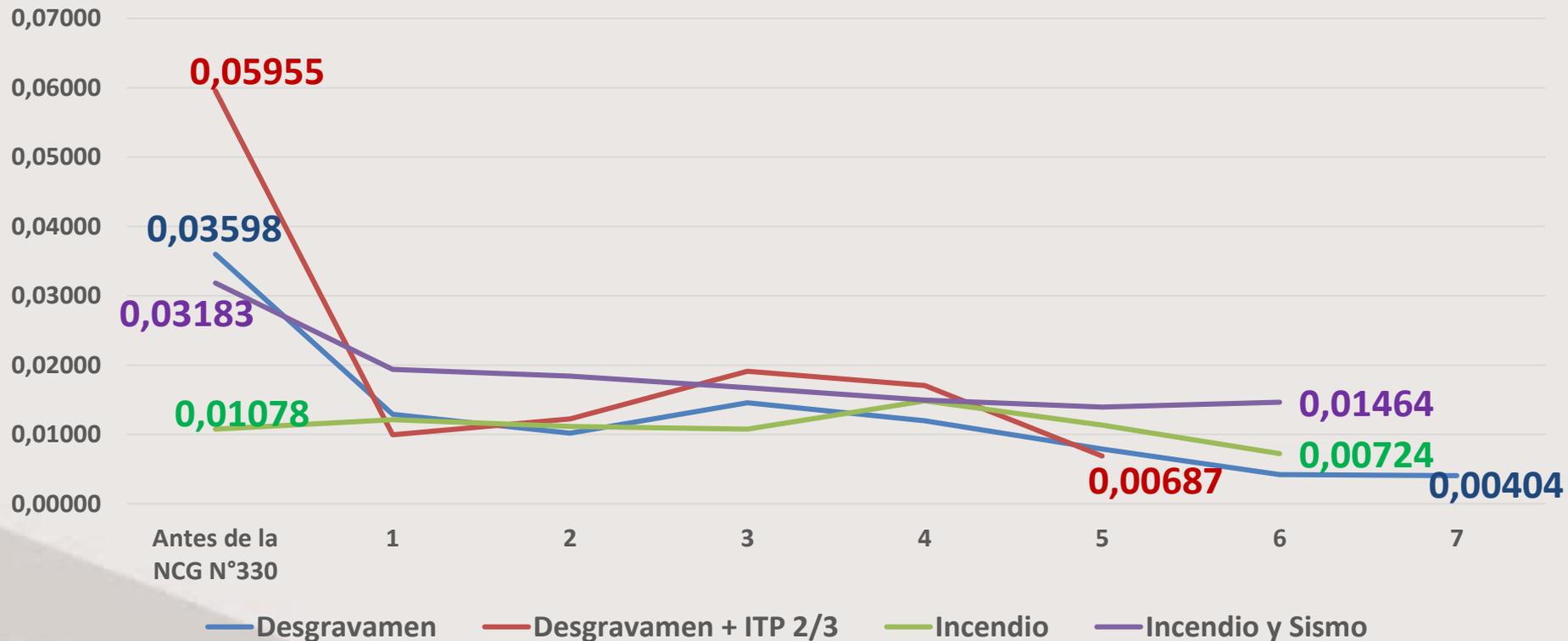
Alcances del nuevo marco normativo (3)

- Las entidades crediticias licitan por un plazo entre 12 a 24 meses. Sus carteras a licitar deben ser Desgravamen e Incendio, pudiendo adicionalmente licitar por seguros que además contemplan clausulas adicionales como ITP 2/3 o Sismo.

Principal	Adicional
Desgravamen	Invalidez Total y Permanente 2/3
Incendio	Sismo

- La entidad crediticia no puede tener en sus cartera asegurados que no cumplan con los requisitos de asegurabilidad o exclusiones al momento del otorgamiento del crédito, y en el caso que pase a ser del stock y la condiciones de asegurabilidad cambien, se debe respetar aquellas acordadas inicialmente.
 - ✓ Es decir sólo al flujo se le pueden cambiar los requisitos de asegurabilidad, no así al stock.

Evolución de tasas de adjudicación por número de licitación



- Comparando los precios de las pólizas vigentes para las carteras de los bancos y los pagados por los asegurados **antes del cambio legal**, se puede apreciar que el precio promedio de las pólizas ha disminuido en forma significativa.

Exitoso balance en términos de precio de los seguros

- Comparando los precios de las pólizas vigentes para las carteras de los bancos y los pagados por los asegurados **antes del 1 de julio de 2012**, se puede apreciar que el precio promedio ponderado de las pólizas ha disminuido en forma significativa, considerando datos de 2018.

Tipo de Seguro	Variación de Precio
Desgravamen	-65,87%
Desgravamen + ITP	-59,48%
Incendio	-16,23%
Incendio y Sismo	-48,92%

Número y Monto Asegurado al 01-10-2018

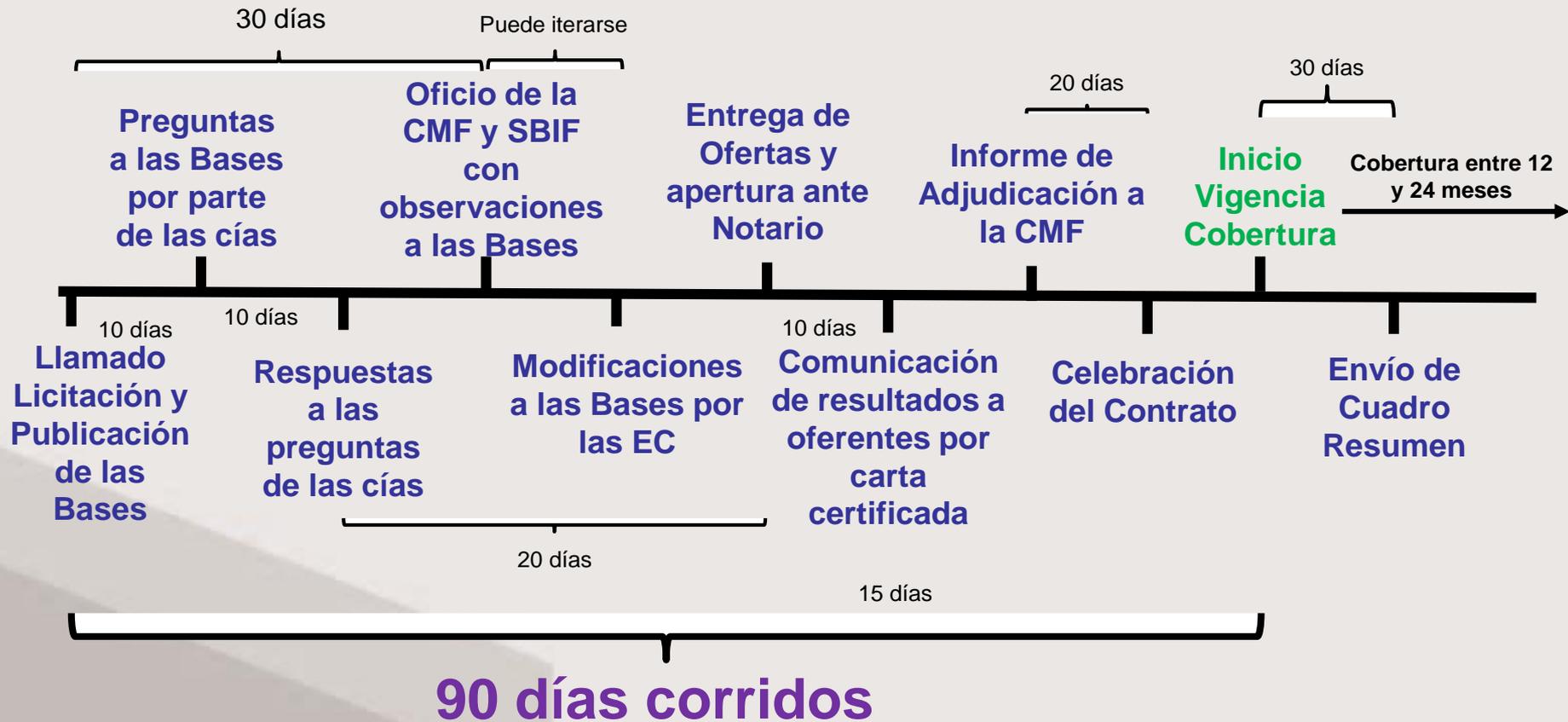
Tipo de Seguro	Total Asegurados	Total Monto Asegurado MMUSD
Desgravamen	908.268	59.703.565
Desgravamen + ITP 2/3	436.317	11.819.741
Incendio	19.105	1.944.876
Incendio y Sismo	1.757.512	115.379.346

Esquema de Supervisión

- La CMF debe asignar un importante cantidad de recursos en la revisión de las bases de licitación de todas las entidades crediticias. Se categoriza a través de un sistema de scoring a los Bancos que participan en el proceso de Licitaciones.

Riesgo de la Licitación	Tipo de Supervisión	Descripción Supervisión
Riesgo Bajo	Supervisión Primaria	Se revisará principalmente: <ul style="list-style-type: none">* Los Plazos* Observaciones hechas en la última licitación* POL y CAD no prohibidas* Posibilidad de compartir información con reaseguradores* Montos de Boletas de Garantías* Exigencias de Locales* Exigencias de Sistemas Informáticos
Riesgo Medio	Supervisión de Seguimiento	Supervisión Primaria + Se revisará enfocándose a lo mínimo solicitado por la NCG N°330 o aquella que la reemplace.
Riesgo Alto	Supervisión Integral	Se revisará de manera similar a la que se hace en la actualidad, revisando las bases exhaustivamente con la ayuda del Departamento Técnico y de Seguros Previsionales.

Proceso de Licitación



Experiencia de la implementación normativa (1)

- ✓ Con el paso de los procesos de licitación se ha evidenciado una disminución del número promedio de oferentes por licitación, sobre todo en el caso de los seguros de desgravamen e invalidez.
- ✓ Si bien el precio de los seguros, respecto de lo que había antes de la norma, era mayor a los actuales, se ha observado que para **carteras pequeñas** o en run off, los precios de las licitaciones han ido en aumento.
- ✓ Las entidades crediticias identifican el **número de expuestos** en desgravamen por medio del número de operación y no por rut, lo cual dificulta la tarificación por parte de la compañía.

Experiencia de la implementación normativa (2)

- ✓ En general, cuando la compañía de seguros que se adjudica por precio la cartera lo hace con un intermediario distinto del grupo asociado a la entidad crediticia, ésta última reemplaza al corredor por su relacionada ajustándose al menor precio.
- ✓ Exigencias en el número de sucursales que se exige a la aseguradora para adjudicarse el seguro es equivalente a la red de la entidad crediticia.
- ✓ Se han observado casos de carteras licitadas en que con una menor cobertura de riesgo se obtienen tasas de prima mayores que en carteras con mayor cobertura de riesgo. Ej.:
Desgravamen más caro que Desgravamen + ITP 2/3.
 - ✓ Esto se debe a las características propias de la cartera a licitar (edad de los deudores, material de construcción de las viviendas, tamaño de la cartera, etc.)

Conclusiones

- ✓ Luego de seis años de vigencia, el balance de la implementación de la Ley 20.552 que estableció la obligación de licitar las carteras de seguros asociados a créditos hipotecarios es muy positiva.
- ✓ Los precios de los seguros, comparado con los niveles de 2012, bajaron 65,8% en el caso de desgravamen y 48,9% en incendio y sismo.
- ✓ Lo anterior da cuenta de un traspaso de los beneficios de la contratación colectiva del seguro a los asegurados deudores, que son quienes asumen el pago de la prima.
- ✓ Se ha fortalecido la competencia y transparencia entre las aseguradoras en el proceso de contratación de estos seguros.

Conclusiones

- ✓ Sin embargo, también hay aspectos que se están analizando. Con el paso de los procesos de licitación se ha evidenciado una disminución del número promedio de oferentes por licitación, sobre todo en el caso de los seguros de desgravamen e invalidez.
- ✓ Si bien el precio de los seguros ha bajado considerablemente, se ha observado que para carteras pequeñas o en run off, los precios de las licitaciones han ido en aumento, encontrando casos en que inclusive carteras de incendio son más caras que cartera de incendio más el adicional de sismo.

Seguros asociados a Créditos Hipotecarios: Experiencia en Chile del modelo de licitación de carteras

**Daniel García Schilling
Intendente de Seguros
Ciudad de México, octubre 2018**