

Fuente:	DOF	Categoría:	Reglas\Seguros\Crédito a la Vivienda
Fecha:	08/11/2006	Fecha de publicación en DOF:	30/11/2006
Título:	REGLAS para los seguros de crédito a la vivienda .		

REGLAS para los seguros de crédito a la vivienda.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

REGLAS PARA LOS SEGUROS DE CREDITO A LA VIVIENDA.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con fundamento en los artículos 31, fracciones VIII y XXV, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2o., 7o., penúltimo párrafo, 16, 27, 29, fracción I, 29-Bis, fracción I, 37, 46, 47, fracción III, 50, 52, 57, 60 y 107 de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y en ejercicio de las atribuciones que a su titular confiere el artículo 6o., fracción XXXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y

CONSIDERANDO

Que el Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006 contempla, como parte de las estrategias del objetivo rector relativo a la conducción responsable de la marcha económica del país, la construcción de un marco regulatorio del sistema financiero que sea eficaz y que promueva su desarrollo, además de crear incentivos para que los esquemas de seguros se extiendan a la mayor parte posible de la población con criterios de seguridad .

Que, conforme a las premisas del Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo 2002-2006, se busca la implementación de políticas orientadas a modernizar y consolidar el sistema financiero .

Que se ha venido dando un gran impulso a los programas de vivienda y desarrollo urbano en nuestro país buscando estimular el mercado habitacional, mediante el otorgamiento de créditos .

Que los seguros de crédito a la vivienda son un instrumento mediante el cuál se favorecen el otorgamiento de créditos, ya que representan una garantía financiera que protege a los prestamistas ante las pérdidas originadas por incumplimiento de los deudores, en casos tales como aquellos en donde el enganche aportado es menor al porcentaje estipulado para el otorgamiento del crédito. A su vez, los seguros de crédito a la vivienda apoyan la adquisición de viviendas de mayor costo con los fondos disponibles, coadyuvan a la expansión del mercado hipotecario apoyándose en el uso de estándares prudentes de suscripción, administración de préstamos y de los riesgos asociados a los mismos, al proveer una revisión secundaria independiente de la suscripción del crédito, al mismo tiempo que incrementan la efectividad de la bursatilización de las carteras hipotecarias.

Que, el penúltimo párrafo del Artículo 7o. de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros establece que la operación y desarrollo del ramo de crédito a la vivienda estará sujeto a las disposiciones de carácter general que emita la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas .

En virtud de lo expuesto, después de escuchar la opinión de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas y, en términos de los fundamentos legales expresados anteriormente, se expiden las siguientes:

**REGLAS PARA LOS SEGUROS DE CREDITO A LA VIVIENDA
TITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES, AUTORIZACION Y CAPITAL MINIMO PAGADO
CAPITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

PRIMERA.- Para efectos de las presentes reglas, se entenderá por:

- I. **Acreditado**, al deudor u obligado directo al pago del Crédito Asegurado .
- II. **Administrador**, a la persona moral que realiza la administración de la cartera de Créditos Asegurados,

actuando en representación del Beneficiario .

- III. **Beneficiario**, al Intermediario Financiero titular de los derechos de los Créditos Asegurados, en términos de lo previsto en el contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda .
- IV. **Comisión**, a la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas .
- V. **Crédito Asegurable**, a cualquier crédito, incluido cualquiera extendido por concepto de refinanciamiento, otorgado con garantía real y preferente, incluyendo aquella otorgada a través de un fideicomiso de garantía, destinado a la adquisición de vivienda nueva terminada o usada, localizada en territorio nacional y que, durante la vigencia del crédito cuente con la cobertura de un seguro de daños sobre el respectivo Inmueble objeto de dicha garantía, así como de un seguro de vida que cubra el pago del saldo insoluto de dicho crédito en caso de fallecimiento o incapacidad total y permanente del Acreditado.
- VI. **Crédito Asegurado**, a cualquier Crédito Asegurable cubierto por una Institución de Seguros al amparo de un contrato de Seguro de Crédito a la Vivienda .
- VII. **Incumplimiento**, a la falta de pago, en tiempo y forma, por parte del Acreditado, del principal y, en su caso, intereses ordinarios del Crédito Asegurado .
- VIII. **Inmueble**, al bien inmueble objeto de la garantía real y preferente que garantice el Crédito Asegurado .
- IX. **Institución de Seguros**, a la institución de seguros autorizada por la Secretaría para practicar los Seguros de Crédito a la Vivienda.
- X. **Intermediario Financiero**, al intermediario financiero o la entidad dedicada al financiamiento a la vivienda facultados para otorgar Créditos Asegurables , en términos de la legislación aplicable .
- XI. **LGISMS**, a la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros .
- XII. **Reglas de Originación**, al conjunto de políticas y procedimientos que establezca la Institución de Seguros al Intermediario Financiero respecto de la originación de Créditos Asegurables a fin de que éstos sean susceptibles de la cobertura del Seguro de Crédito a la Vivienda. Para estos efectos se entenderá por originación de Créditos Asegurables a los actos jurídicos mediante los cuales un Intermediario Financiero otorga Créditos Asegurables, incluyendo los actos o actividades previas a su otorgamiento.
- XIII. **Secretaría**, a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público .
- XIV. **Seguros de Crédito a la Vivienda**, a los seguros a que se refiere la fracción XI Bis del artículo 8o. de la LGISMS.

Para efectos de las presentes reglas, los significados asignados a los términos definidos en las fracciones anteriores aplicarán, de la misma manera, a la forma plural y singular de dichos términos .

SEGUNDA.- La Secretaría, en ejercicio de las atribuciones legales que le corresponden, podrá interpretar, para efectos administrativos, lo relacionado con las presentes reglas .

TERCERA.- Las instituciones autorizadas para practicar los Seguros de Crédito a la Vivienda, se regirán por lo previsto en la LGISMS, Ley sobre el Contrato de Seguro, otras leyes que tengan relación con estos seguros, así como a lo dispuesto, cuando sean aplicables, en las Reglas para el Establecimiento de Filiales de Entidades Financieras del Exterior y a las presentes reglas, e igualmente deberán apegarse a las disposiciones administrativas que emitan la Secretaría , o la Comisión en concordancia con la LGISMS y estas reglas .

CUARTA.- La Comisión, en ejercicio de las facultades de inspección y vigilancia que le otorga la LGISMS, podrá establecer la forma y términos en que las Instituciones de Seguros deberán informarle y comprobarle todo lo concerniente a la práctica de los Seguros de Crédito a la Vivienda .

CAPITULO SEGUNDO DE LA AUTORIZACION

QUINTA.- La organización y constitución de una institución de seguros especializada en la práctica de los Seguros de Crédito a la Vivienda, se sujetará a lo previsto en la LGISMS, en las Reglas relativas a la autorización de instituciones de seguros, así como a las disposiciones contenidas en las presentes reglas.

CAPITULO TERCERO DEL CAPITAL MINIMO PAGADO

SEXTA.- De conformidad con lo previsto en el artículo 29, fracción I, de la LGISMS, las Instituciones de Seguros deberán, en el ejercicio de su actividad, contar con un capital mínimo pagado para operar los Seguros de Crédito a la Vivienda.

El monto respectivo será dado a conocer durante el primer trimestre de cada año por la Secretaría en el Acuerdo por el que se establece el capital mínimo pagado que las instituciones de seguros deben afectar para cada operación o ramo, y deberá estar totalmente suscrito y pagado a más tardar el 30 de junio de cada año.

SEPTIMA.- Sin perjuicio de lo establecido en la Regla anterior, el capital mínimo pagado deberá estar totalmente suscrito y pagado en la fecha en que la Secretaría autorice la constitución de la Institución de Seguros. Si el capital social excede del capital mínimo pagado a que se refiere la regla anterior, deberá estar pagado, cuando menos, en un 50%, siempre que la aplicación de este porcentaje no resulte menor al mínimo establecido.

OCTAVA.- Cuando la Secretaría modifique el monto del capital mínimo pagado conforme a lo previsto en el presente Capítulo, se otorga con carácter general, aprobación para modificar los estatutos sociales de las Instituciones de Seguros, siempre y cuando dicho cambio se haga de acuerdo a las disposiciones aplicables y tenga exclusivamente por objeto protocolizar variaciones en el capital a fin de contar con el capital mínimo pagado requerido, quedando únicamente obligadas las Instituciones de Seguros a presentar a la misma Secretaría y a la Comisión, copia certificada del testimonio notarial donde consten los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y la propia Secretaría proceda, en su caso, a modificar la autorización al amparo de la cual funcionan.

TITULO SEGUNDO DE LAS RESERVAS TECNICAS

NOVENA.- Las Instituciones de Seguros deberán constituir e incrementar las reservas técnicas correspondientes a los Seguros de Crédito a la Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en la LGISMS, en las presentes reglas, en las disposiciones administrativas en la materia emitidas por la Secretaría y la Comisión, así como en las demás disposiciones legales y administrativas aplicables.

CAPITULO PRIMERO DE LA RESERVA DE RIESGOS EN CURSO

DECIMA.- Las Instituciones de Seguros deberán constituir e incrementar la reserva de riesgo en curso de acuerdo a lo previsto en los artículos 46, fracción I, y 47, fracción III, de la LGISMS, y en las disposiciones administrativas que de ella emanen.

CAPITULO SEGUNDO DE LAS RESERVAS DE OBLIGACIONES PENDIENTES DE CUMPLIR

DECIMA PRIMERA.- Las Instituciones de Seguros deberán constituir las reservas para obligaciones pendientes de cumplir conforme a lo dispuesto en los artículos 46, fracción II, y 50 de la LGISMS, en las disposiciones que de ella emanen y en las presentes reglas.

DECIMA SEGUNDA.- Para los Seguros de Crédito a la Vivienda, la reserva de obligaciones pendientes de cumplir con que las Instituciones de Seguros deben contar conforme a lo dispuesto por los artículos 46, fracción II, y 50, fracción I, de la LGISMS, así como las disposiciones que de ella emanen, se constituirá en el momento en que el Beneficiario notifique a la Institución de Seguros el Incumplimiento de parte del Acreditado respecto del correspondiente Crédito Asegurado cubierto por el Seguro de Crédito a la Vivienda de que se trate.

Para la constitución de la reserva a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará a la suma asegurada bajo el

Seguro de Crédito a la Vivienda correspondiente los porcentajes siguientes, de acuerdo al número de meses que reporten Incumplimiento:

Número de meses de Incumplimiento	Porcentaje aplicable a la suma asegurada
Un mes	1.5
Dos meses	6.5
Tres meses	17.5
Cuatro meses	50
Cinco meses	80
Seis meses o más	100

Cuando las Instituciones de Seguros cuenten con experiencia propia y estadística suficiente podrán constituir la reserva a que se refiere el primer párrafo de la presente regla empleando para ello un método actuarial. Dicho método deberá establecerse en una nota técnica y registrarse ante la Comisión cumpliendo con los requisitos que al efecto establezca la misma mediante disposiciones administrativas de carácter general.

CAPITULO TERCERO DE LA RESERVA CATASTROFICA DE CREDITO A LA VIVIENDA

DECIMA TERCERA.- Las Instituciones de Seguros deberán constituir e incrementar una reserva técnica especial para riesgos catastróficos de crédito a la vivienda, en términos de lo previsto en las “Reglas para la constitución e incremento de las reservas técnicas especiales de las instituciones y sociedades mutualistas de seguros” y demás normativa aplicable .

TITULO TERCERO DEL CAPITAL MINIMO DE GARANTIA, EL REASEGURO, LOS LIMITES DE RETENCION Y EL REGIMEN DE INVERSION CAPITULO PRIMERO DEL CAPITAL MINIMO DE GARANTIA

DECIMA CUARTA.- Las Instituciones de Seguros deberán determinar y cubrir el requerimiento de capital mínimo de garantía a que se refiere el artículo 60 de la LGISMS, en apego a la propia LGISMS, a las “Reglas para el capital mínimo de garantía de las instituciones de seguros” expedidas por la Secretaría y demás disposiciones aplicables.

CAPITULO SEGUNDO DEL REASEGURO

DECIMA QUINTA.- Las operaciones de reaseguro que realicen las Instituciones de Seguros, se harán de conformidad con lo establecido en la LGISMS , en las disposiciones que de ella emanen y en las presentes reglas.

DECIMA SEXTA.- En caso de que la cesión en reaseguro que realice la Institución de Seguros se haga a entidades aseguradoras o reaseguradoras que aseguren o reaseguren otros riesgos además de los relativos al Seguro de Crédito a la Vivienda, la cesión que realice la Institución de Seguros a dicha entidad aseguradora o reaseguradora no podrá exceder del 35% de cada Crédito Asegurado .

Para tal efecto, la Secretaría mantendrá una sección especial de reaseguradores exclusivos de Seguros de Crédito a la Vivienda dentro del Registro General de Reaseguradoras Extranjeras para tomar Reaseguro y Reafianzamiento del País.

CAPITULO TERCERO DE LOS LIMITES DE RETENCION

DECIMA SEPTIMA.- Respecto de cada Crédito Asegurado , las Instituciones de Seguros , de conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 de la LGISMS, no podrán retener montos por encima del equivalente al 2% de los activos que cubran su capital mínimo de garantía, sin que dicho monto pueda exceder, en ningún caso, del 30% del propio Crédito Asegurado .

DECIMA OCTAVA.- Las Instituciones de Seguros no podrán mantener riesgos por Créditos Asegurados en exceso al 10% de los activos que cubran su capital mínimo de garantía, cuando los Inmuebles objeto de dichos

Créditos Asegurados se encuentren en una misma extensión de terreno o bien en extensiones contiguas. Para efectos de lo previsto en la presente regla, se entenderá por extensiones contiguas, a las que se ubiquen a una distancia no mayor a un kilómetro .

CAPITULO CUARTO DEL REGIMEN DE INVERSION

DECIMA NOVENA.- En lo relativo a la inversión de los recursos afectos a la cobertura de las reservas técnicas y del capital mínimo de garantía, las Instituciones de Seguros deberán sujetarse a lo establecido en la LGISMS, en las Reglas y demás disposiciones aplicables a la inversión de las reservas técnicas y el capital mínimo de garantía, y a las presentes reglas .

TITULO CUARTO DEL SISTEMA ESTADISTICO, LA OPERACION Y COMERCIALIZACION CAPITULO PRIMERO DEL SISTEMA ESTADISTICO

VIGESIMA.- Las Instituciones de Seguros deberán contar con una base de datos estadísticos que sirva como sustento para las labores de supervisión que realice la Comisión, así como para apoyar el análisis de la evolución del Seguro de Crédito a la Vivienda, la elaboración de las bases estadísticas y actuariales para el cálculo de las correspondientes primas de riesgo, la realización de estudios e investigaciones en la materia y, en general, el desarrollo del propio sector .

VIGESIMA PRIMERA.- Para dar cumplimiento a lo previsto en la regla anterior, las Instituciones de Seguros deberán contar con un sistema estadístico propio que les permita procesar y disponer oportunamente de dicha información estadística. La Comisión, en términos de lo señalado por el artículo 107 de la LGISMS, determinará, mediante disposiciones administrativas de carácter general, la forma y términos en que las Instituciones de Seguros deberán presentarle la referida información .

VIGESIMA SEGUNDA.- La base de datos estadísticos que concentre la información a que se refiere este Capítulo estará a cargo de la Comisión, quien se encargará de recibir, administrar, procesar y, en su caso, difundir la información estadística que le proporcionen las Instituciones de Seguros .

CAPITULO SEGUNDO DE LA OPERACION

VIGESIMA TERCERA.- Los Seguros de Crédito a la Vivienda cubrirán los pagos derivados del incumplimiento de los Acreditados , incluyendo los montos que se deriven de intereses ordinarios devengados no pagados, conforme a los términos específicos que se pacten en el contrato de seguro respectivo .

La cobertura del seguro no podrá incluir intereses moratorios o accesorios del crédito, distintos a los intereses ordinarios.

VIGESIMA CUARTA.- En términos de lo previsto por el artículo 29-Bis, fracción I, numeral 1, de la LGISMS, el consejo de administración de la Institución de Seguros deberá definir y aprobar las Reglas de Originación, así como las políticas y normas para la administración de los Créditos Asegurados a que deberá sujetarse el Intermediario Financiero .

La Institución de Seguros deberá incluir en sus contratos de Seguro de Crédito a la Vivienda :

- I. Una cláusula en la que se establezca de manera expresa la posibilidad para que la Institución de Seguros ejerza acciones de auditoría respecto del cumplimiento por parte del Intermediario Financiero tanto de las Reglas de Originación como de las políticas y normas en materia de administración de los Créditos Asegurados .
- II. Una cláusula en la que se prevean expresamente los supuestos que deberán actualizarse para la sustitución del Administrador de la cartera de Créditos Asegurados .
- III. Una cláusula en la que se establezca que el reembolso de primas en caso de cancelación del Seguro de Crédito a la Vivienda se hará exclusivamente a favor del Acreditado .

VIGESIMA QUINTA.- En términos de lo previsto por el artículo 29-Bis, fracción I, numeral 3, de la LGISMS, el consejo de administración de la Institución de Seguros deberá constituir un comité de suscripción. La constitución y operación de dicho comité de suscripción se apegará a las disposiciones de carácter general que al efecto emita la Comisión .

CAPITULO TERCERO DE LA COMERCIALIZACION

VIGESIMA SEXTA.- Las Instituciones de Seguros deberán realizar la comercialización de los Seguros de Crédito a la Vivienda de manera directa y sin la intervención de agentes de seguros o cualquier otro tipo de intermediario.

VIGESIMA SEPTIMA.- Las Instituciones de Seguros no podrán otorgar ningún tipo de comisión directa o contingente, compensación, pago por inducción de Acreditados, dividendo o cualquier otro tipo de pago o retribución:

- I. Al Intermediario Financiero o a personas relacionadas con éste ;
- II. A cualquier persona que actúe como agente, representante, abogado, gestor o empleado del Intermediario Financiero o de personas relacionadas con éste ;
- III. A cualquier persona que intervenga como intermediario en el otorgamiento del Crédito Asegurado, así como a cualquier empresa en que éste sea socio, entidad o asociación a la que pertenezca, o fideicomiso en el que sea fideicomitente o fideicomisario ;
- IV. Al Acreditado, a su cónyuge o concubina, o a parientes por consanguinidad, afinidad hasta el primer grado o civil;
- V. A cualquier empresa de la que el Acreditado sea socio ;
- VI. A cualquier entidad o asociación de la que el Acreditado sea miembro ;
- VII. A cualquier fideicomiso en el cual el Acreditado o cualquiera de las personas señaladas en las fracciones IV y VIII, sea fideicomitente o fideicomisario ;
- VIII. A cualquier persona que actúe como agente, representante, abogado, gestor o empleado del Acreditado, y
- IX. A cualquier entidad de las previstas en las fracciones V o VI en las que intervenga de cualquier forma alguna de las personas señaladas en las fracciones IV y VIII de esta regla .

Para los efectos de las presentes reglas, se entenderá por personas relacionadas con el Intermediario Financiero:

- a) A las personas físicas o morales que posean directa o indirectamente el control del dos por ciento o más de los títulos representativos del capital del Intermediario Financiero, de la sociedad controladora o de las entidades financieras y empresas integrantes del grupo financiero al que, en su caso, pertenezca el propio Intermediario Financiero, de acuerdo al registro de accionistas más reciente ;
- b) A los miembros del consejo de administración, del Intermediario Financiero, de la sociedad controladora o de las entidades financieras y empresas integrantes del grupo financiero al que, en su caso, éste pertenezca;
- c) A los cónyuges y las personas que tengan parentesco con las personas señaladas en los incisos anteriores;
- d) A las personas distintas a los funcionarios o empleados, que con su firma puedan obligar al Intermediario Financiero;
- e) A las personas morales, así como los consejeros y funcionarios de éstas, en las que la institución o la sociedad controladora del grupo financiero al que, en su caso, pertenezca el Intermediario Financiero, posean directa o indirectamente el control del diez por ciento o más de los títulos representativos de su capital. La participación indirecta de las instituciones de crédito y de las sociedades controladoras a través de los inversionistas institucionales, no computarán para considerar a la persona como relacionada;
- f) Las personas morales en las que los funcionarios del Intermediario Financiero, sean consejeros o administradores o, en su caso, ocupen cualquiera de los tres primeros niveles jerárquicos en dichas personas morales, y
- g) A las personas morales en las que cualesquiera de las personas señaladas en las fracciones anteriores, así como los funcionarios y empleados del Intermediario Financiero, sus comisarios propietarios o suplentes, sus auditores externos, o los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas anteriormente señaladas, posean directa o indirectamente el control del diez por ciento o más de los títulos representativos de su capital o bien, en las que tengan poder de mando en términos de lo previsto en la fracción XX del artículo 2 de la Ley del Mercado de Valores.

TRANSITORIAS

PRIMERA.- Las presentes reglas entrarán en vigor al día hábil siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDA.- El capital mínimo pagado con el que deberán contar las Instituciones de Seguros autorizadas

para la práctica de los Seguros de Crédito a la Vivienda será de 12'200,000 Unidades de Inversión (doce millones doscientas mil Unidades de Inversión). El capital mínimo pagado deberá estar totalmente suscrito y pagado en la fecha en que la Secretaría autorice la constitución de la Institución de Seguros. Para efectos de lo previsto en la presente regla, deberá observarse, en lo conducente, lo establecido en el "Acuerdo sobre el capital mínimo pagado que las instituciones de seguros deben afectar para cada operación o ramo" publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de mayo de 2006.

El capital mínimo pagado con el que deberán contar las Instituciones de Seguros conforme a lo previsto en la presente regla, estará vigente hasta en tanto la Secretaría dé a conocer los correspondientes a los que se fijen durante el primer trimestre de 2007.

Las presentes reglas se emiten en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los ocho días del mes de noviembre de dos mil seis.- El Secretario de Hacienda y Crédito Público, **José Francisco Gil Díaz**.- Rúbrica.