



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE SEGUROS

12 de junio de 2014

CARTA NORMATIVA 2014-179-D

A TODOS LOS ASEGURADORES, REPRESENTANTES AUTORIZADOS, AGENTES GENERALES, GERENTES Y PRODUCTORES QUE SUSCRIBEN Y OFRECEN PÓLIZAS DE SEGURO DE PROPIEDAD Y ORGANISMOS TARIFADORES

"SERVICING GUIDE ANNOUNCEMENT NO. SVC-2013-27" APLICABLE A PÓLIZAS DE SEGURO "LENDER-PLACED"

Estimados señoras y señores:

El 18 de diciembre de 2013, el Federal National Mortgage Association ("Fannie Mae") emitió un "Servicing Guide Announcement" (SVC-2013-27) aplicable a las pólizas de seguro "lender-placed" obtenidas por un banco o "servicer" sobre un préstamo hipotecario garantizado por Fannie Mae.

Una póliza "lender-placed" (también conocida como "force-placed" o "creditor placed") es una póliza tipo "hazard" obtenida por un banco o "servicer" sobre una propiedad que garantiza un préstamo hipotecario.¹ En esencia, una póliza se considera "lender-placed", cuando el deudor hipotecario no eligió su póliza de seguro y el banco o "servicer" obtiene la misma en nombre del deudor.

Las disposiciones del "Servicing Guide Announcement" (en adelante, "SGA") son aplicables tanto a las pólizas nuevas como a las renovaciones y entraron en vigor el 1ero de junio de 2014. El SGA contiene parámetros relacionados con la razonabilidad de los costos de las pólizas "lender-placed", los aseguradores que pueden suscribir dichas pólizas y un certificado de cumplimiento requerido por Fannie Mae para la colocación de las pólizas.

De acuerdo con el SGA, en el caso de las pólizas "lender-placed", a partir del 1ero de junio de 2014 no podrá pagarse una comisión, incluyendo comisiones contingentes u honorarios al banco o "servicer" del préstamo hipotecario o a cualquier entidad o

¹ La definición de "lender-placed" o "force-placed insurance" se encuentra en 12 C.F.R. §1024.37.

individuo (representantes autorizados individuales y corporativos, productores de seguro, empleados, agentes, etc.) que esté afiliado² con dicho banco o "servicer". Las comisiones u honorarios prohibidos incluyen cualquier tipo de compensación incentivada independientemente de su identificación como comisión, honorario o bono u otros pagos emitidos por un asegurador basados en la razón de pérdida.

Adicionalmente, el SGA también prohíbe que el asegurador que suscriba la póliza "lender-placed" esté afiliado al banco o "servicer" que procure la póliza. Es decir, a partir del 1ero de junio de 2014, está prohibido que un banco o "servicer" obtenga una póliza de seguro "lender-placed" con un asegurador afiliado. Esta prohibición se extiende a un asegurador cautivo ("captive") o acuerdos de reaseguro con una entidad afiliada al banco o "servicer".

El SGA requiere que los bancos o "servicers" presenten a Fannie Mae una certificación de cumplimiento (Form 582-"Lender-placed Insurance Compliance Certification") en la cual indiquen que cumplen con los requisitos de Fannie Mae relacionados con las pólizas "lender-placed".

Por último, advertimos que además del SGA, existe reglamentación federal aplicable a las pólizas "lender placed", incluyendo reglamentación que contiene requisitos específicos de notificación necesarios para que un banco o "servicer" pueda obtener una póliza sin el consentimiento del deudor. No obstante, la Oficina del Comisionado de Seguros tiene la facultad para reglamentar las pólizas de propiedad residencial (incluyendo las "lender-placed") y aprobar sus formularios y tarifas. Por tanto, aun cuando una póliza sea elegida o colocada por el banco o "servicer" o alguna entidad afiliada, tanto el formulario como la tarifa, están sujetos a nuestra aprobación.

Se requiere el estricto cumplimiento con la presente Carta Normativa.

Cordialmente,


Angela Weyne-Roig
Comisionada de Seguros

² El SGA contiene la siguiente definición para entidad afiliada: 1) Una entidad que es controlada, totalmente o en parte, por el banco o "servicer" incluyendo, pero sin limitarse a, una subsidiaria del banco o "servicer". 2) Una entidad que posee o controla, totalmente o en parte, al banco o "servicer". 3) Una entidad que está bajo la titularidad o control común con el banco o "servicer".