

UNIVERSIDAD SALESIANA, A.C.

---

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE  
MÉXICO  
CLAVE 3156-08

LICENCIATURA EN CONTADURIA

“El Seguro de Título es una Garantía de  
seguridad económica y jurídica, al adquirir  
un Título de Propiedad Inmobiliaria.”

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN CONTADURIA  
P R E S E N T A :

SARA VICTORIA REYES ARELLANO

ASESORA: C.P. y E.I. CELIA SANCHEZ PALOMO  
HERNANDEZ

México DF. Diciembre de 2005



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## AGRADECIMIENTOS

A Don Bosco y a Maria Auxiliadora a quienes Dios ha encomendado guiarme en el camino.

A mis padres que me dieron un ejemplo de vida, ellos me inculcaron el valor de la persona a través de sus acciones, con claras muestras de afecto y cariño cuando era niña, y eso me impulsa día a día a salir adelante y buscar un mejor camino.

A mis abuelos a quienes quiero hacer sentir orgullosos siempre y mostrarles con mis logros mi respeto y mi cariño.

A mis Hermanos a quienes quiero con todo mi corazón.

Y para no olvidar a nadie, quiero dedicar y agradecer a todas las personas que bien saben que su mano me ha hecho avanzar en esta vida, y bien claro tengo su rostro en mi mente y en mi corazón, y quiero incluir a todos mis maestros incluso a Celia, quien además de ser mi maestra, hemos colaborado juntas para la creación de todo esto.

A las personas de PricewaterhouseCoopers que me ayudaron a crecer profesionalmente y que abrieron mi panorama profesional al darme la oportunidad de colaborar con ellos en el desempeño de las labores de Auditoria siendo algunos de ellos ya mis amigos más cercanos. Y a las personas que laboran en el sector Asegurador, quienes me apoyaron en la realización de este proyecto.

A ti que hoy lees mi tesis y que sabes que te llevo en el corazón.

# I N D I C E

	<b>Pág.</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	2
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>INSTITUCIONES DE SEGUROS Y EL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO</b>	
1.1 Historia de las Compañías de Seguros	4
1.2 Ubicación en el Sistema Financiero Mexicano	13
1.3 Importancia actual de las Instituciones de Seguros en el Sistema Financiero Mexicano	18
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>GENERALIDADES Y MARCO REGULATORIO DE LAS INSTITUCIONES DE SEGUROS EN MÉXICO</b>	
2.1 Generalidades de las Instituciones de Seguros	21
2.2 Marco Regulatorio de las Instituciones de Seguros	38
<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>GENERALIDADES DEL SEGURO DE TÍTULO</b>	
3.1 Antecedentes	46
3.2 Marco General	52
3.3 Aspectos Legales	58
3.4 Aspectos Contables	61
3.5 Aspectos Fiscales	65
<b>CASO PRÁCTICO</b>	70
<b>CONCLUSIONES GENERALES</b>	82
<b>RECOMENDACIONES</b>	85
<b>APENDICE DE SIGLAS</b>	87
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	89

## INTRODUCCIÓN

En México, existe sólo una Compañía que se dedica a la operación del Seguro de Título, ésta en el país tiene 5 años operando lo cual es relativamente poco tiempo, si a esto agregamos un elemento, que en nuestra nación la cultura de los seguros es poco difundida, encontramos que existe una laguna de conocimiento muy grande respecto a este tema en general y tal es el caso particular del Seguro de Título, puedo precisar que la literatura en nuestro país es muy escasa, motivo por el cual surge la inquietud de desarrollar un trabajo de investigación minucioso con el que pretendo demostrar que este tipo de seguro es una garantía con muchas bondades en los temas económico y legal para las operaciones de Compra venta de Títulos de Propiedad.

Y es debido a que al día de hoy no se cuenta con el material suficiente publicado para estudiar y entender lo referente a este tema, por lo que me propuse avocarme a la preparación de la documentación de lo que al Seguro de Título se refiere, para otorgar una mayor información con la finalidad de que se conozca mejor y se tenga una fuente de consulta tanto dentro del territorio nacional para las personas que lo requieran tanto a nivel profesional como para las que vayan o quieran adquirir este tipo de Seguro, que incluso debido al desconocimiento que actualmente existe al respecto, no se han visto los beneficios que puede brindar, siendo así esta tesis un apoyo al tema.

La importancia del Seguro de Título radica en la garantía que proporciona tanto económica como jurídicamente, ya que protege contra el riesgo que se tiene por las diversas operaciones realizadas en los Títulos de Propiedad como pueden ser fraudes, vicios en el documento, gravámenes no detectados, datos no plasmados en el Registro Público de la Propiedad, etc. Basándose en la seguridad jurídica que proporcionan los notarios públicos, complementa la operación proporcionando seguridad económica a la inversión, lo cual dará mayor confianza al inversionista e impulsará el desarrollo del sector inmobiliario mexicano si en este punto nos detenemos a ver que este tipo de seguro da el valor de la tranquilidad y la confianza en la operación a realizar de transmisión o adquisición de propiedad, debemos enfocarnos a ver que la inversión está protegida por dos entes, el notario y la Compañía de Seguros y esto presenta una buena oportunidad al momento de realizar la adquisición de un inmueble, ya que desde un principio tiene un estudio realizado y se puede tomar la decisión con toda seguridad de la compra.

Es así como esta investigación pretende dar el apoyo suficiente en el conocimiento del sector asegurador y las bases para el entendimiento del Seguro de Título.

# CAPITULO I

## INSTITUCIONES DE SEGUROS Y EL SISTEMA FINANCIERO MEXICANO

### 1.1 Historia de las Compañías de Seguros

Como una idea inicial quiero mencionar los principales hechos por los que surge el Seguro como institución en el mundo, y posteriormente se podrá encontrar la historia del seguro basada en generalidades que produjeron el surgimiento de los que hoy conocemos como una compañía de Seguros.

Debemos partir de la idea de que la existencia del Seguro se remonta ya a bastantes años atrás. Por lo que no se debe considerar como una entidad relativamente nueva, hay documentos antiguos que registran sus primeras apariciones durante la Edad Media, en forma de Seguro Marítimo, el cual, servía para proteger a ciertas embarcaciones de piratería y robo; debemos recordar que la actividad naviera fue tomando un gran auge, debido a que era el medio más adecuado para el comercio transportando mercancías de un lugar a otro, y es debido a este desarrollo comercial que nace la necesidad de proteger a los barcos y las cargas que éstos contenían<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> [www.monterrey-newyorklife.com.mx](http://www.monterrey-newyorklife.com.mx) México 2004

Es así, como estas operaciones comerciales fueron en aumento pero tenían el inconveniente de no estar legalmente amparadas y se realizaban individualmente para cada comerciante.

Y es hasta mediados del siglo XVIII que emprenden su operación las primeras compañías de Seguros dando inicio a la estructura del negocio que hasta estos días se utiliza.<sup>2</sup>

Son las aportaciones del matemático suizo “Bernoulli” en las que a través de uno de sus ensayos induce la teoría de la utilidad esperada, que trata de un proceso que evaluaba los envíos de una región a otra y los resultados de acuerdo a las ganancias totales. También por otro lado están las de Halley acerca de la mortalidad, es decir, la expectativa de vida basada en hábitos, enfermedades, curas, y todos los factores que intervienen en la misma, mismo que se fue perfeccionando hasta lo que conocemos hoy como la Institución aseguradora, que gracias a las aportaciones antes mencionadas, han dado crecimiento a nivel mundial a este sector. Siendo así como nace la necesidad de contar con instrumentos de protección y respaldo, financiados por nosotros mismos<sup>3</sup>.

Si hablamos de lo que ahora se conoce como seguro directo y el reaseguro surge por primera vez con la navegación comercial. Aunque hay evidencia de que ya antes de la era cristiana existían coberturas de Seguro de transportes<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> [www.monterrey-newyorklife.com.mx](http://www.monterrey-newyorklife.com.mx) México 2004

<sup>3</sup> IDEM

<sup>4</sup> [www.swissre.com](http://www.swissre.com) México 2004.



Pero el contrato conocido más antiguo con características de reaseguro fue firmado mucho después, en el año de 1347 en Génova<sup>5</sup>.

Debido al aumento de las relaciones comerciales y el progreso económico en las postrimerías de la Edad Media surgió también en las repúblicas italianas, en Flandes y en las ciudades hanseáticas una industria aseguradora con verdaderos rasgos comerciales. Los aseguradores de entonces trabajaban sin informaciones estadísticas, sin cálculos de probabilidades y sin tarifas, únicamente basados en la apreciación personal del riesgo. Para protegerse de semejantes situaciones, cedía de buen grado el riesgo en reaseguro si hallaba a otro asegurador dispuesto a aceptar una parte o la totalidad del mismo. Además del reaseguro, se buscaba sobre todo una repartición del riesgo mediante el Coaseguro, surgiendo de esta necesidad esa figura<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> www.swissre.com México 2004.

<sup>6</sup> IDEM

## Las primeras compañías de Seguro

Después del Seguro marítimo, el aseguramiento del peligro de incendio fue el segundo gran paso en la historia del Seguro.

Así, por ejemplo, tras varios grandes incendios en Hamburgo entre 1672 y 1676 se creó la "Hamburger Feuerkasse", con lo que es la compañía de Seguros más antigua del mundo aún existente<sup>7</sup>.

Con la compañía de Seguros de vida "Amicable or Perpetual Assurance", fundada en Londres en 1706, la ciencia actuarial consiguió su asentamiento definitivo como instrumento de apreciación y tarificación de riesgos<sup>8</sup>.

Otras bases del Seguro moderno fueron asentadas en el siglo XIX. Las innovaciones principales de esta época la supusieron la creación de numerosas compañías de Seguros, muchas de ellas existentes en la actualidad, la aparición de una moderna forma de reaseguro para la distribución de los riesgos a nivel mundial, así como de la seguridad social y de muchos otros nuevos ramos de Seguro<sup>9</sup>.

Al igual que el incendio de Hamburgo en 1842, también el incendio de Giaris (Suiza) en 1861 mostró que las bases de capital de las compañías de Seguro afectadas no eran suficientes para semejantes casos catastróficos.

---

<sup>7</sup> www.swissre.com México 2004.

<sup>8</sup> IDEM

<sup>9</sup> IDEM

Para estar mejor preparados contra tales riesgos, la "Helvetia Allgemeine Versicherungsgesellschaft", de San Gall, la "Schweizerische Kreditanstalt", de Zurich, y la "Basler Handelsbank" crearon en Zurich en 1863 la Schweizerische Rückversicherungs-Cesellschaft. El documento de aprobación de los estatutos de la Compañía por el Consejo de Gobierno del cantón de Zurich lleva la firma del literato suizo Gottfried Keller, entonces Primer Canciller<sup>10</sup>.

Si bien ya a partir de 1864 se celebraron los primeros contratos de cesión de riesgo con empresas de reaseguro extranjeras, se mostraba penoso afianzarse en otros países.

Pero tras el devastador terremoto de San Francisco en 1906, que costó a Swiss Re un importe bruto de 8,4 millones de francos, equivalentes al 50% de la totalidad de las primas de incendio, aumentó en todo el mundo el crédito de la Compañía y ganó matices su imagen gracias a la liquidación generosa de las reclamaciones de indemnización. De ello resultó un correspondiente crecimiento del volumen de negocios<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> [www.swissre.com](http://www.swissre.com) México 2004.

<sup>11</sup> [www.swissre.com](http://www.swissre.com) México 2004.

## En México:

Por otro lado según la AMIS (Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros) enmarca cronológicamente la historia del Seguro de la siguiente manera:

1347 Surge el primer contrato de Seguro en Génova Italia.

1385 Surge la primera póliza en Pisa.

1492 Surgen nuevas rutas comerciales, pero los riesgos y las pérdidas de las grandes empresas marítimas se multiplican en la misma proporción.

1629 En Holanda, surge la Compañía de las Indias Orientales, primera gran compañía moderna que asegura el transporte marítimo. Este tipo de institución se multiplicó por todo el Continente Europeo.

1710 Se incendian cerca de 13,200 casas, 89 iglesias y la Catedral de Saint Paul, en la ciudad de Londres. Los ingleses fundan el 'Fire Office' para el auxilio a las víctimas.<sup>12</sup>

Sólo en ese momento el hombre ha ponderado la posibilidad de amenizarse las pérdidas a un nivel financiero. Surge, así, el más antiguo Seguro contra Incendios del mundo<sup>13</sup>.

1750 La Revolución Industrial que popularizaría en nuestros días la prestación de servicios.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> [www.amis.gob.mx](http://www.amis.gob.mx), México 2005.

<sup>13</sup> [www.amis.gob.mx](http://www.amis.gob.mx), México 2005.

<sup>14</sup> IDEM

## **Siglo XIX y cronología**

El Seguro crece en Inglaterra en el siglo XIX, amparando manufacturas emergentes de incendios, garantizando condiciones básicas, permitiéndoles expandir sus servicios y el número de protegidos por el Seguro.

1808 La apertura de los puertos al Comercio Internacional, por D. Joao VI, origina en el Brasil la primera sociedad aseguradora: Compañía de Seguros Boa Fé.

1870 En la historia reciente de México, los antecedentes formales del Seguro se remontan a 1870, cuando en el Código Civil se regula el Contrato del Seguro.

1892 Se promulga la primera ley que rige a las compañías de Seguros, mexicanas y extranjeras existentes en esos años<sup>15</sup>.

1969 Surge la Companhia Real Brasileira de Seguros, empresa del Grupo Real, que actualmente, y desde 1973, extiende su "know how" por muchos países de Hispanoamérica<sup>16</sup>.

---

<sup>15</sup> [www.amis.gob.mx](http://www.amis.gob.mx), México 2005.

<sup>16</sup> IDEM

## **La actualidad (1990-2000) en México**

1991 Emisión del Nuevo Reglamento de Inversiones, Establecimiento del Capital Mínimo de Pagos.

1992 Implantación del Sistema de Margen de Solvencia y Creación de la Comisión Nacional de Seguros

1993 Concertación para la Creación del Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR) y Venta de ASEMEX al Sector Privado

1994 Desarrollo de Estudios para Reformas a la ley del Contrato de Seguros y Participación a través del COECE en las negociaciones del TLC en Estados Unidos y Canadá.

1996 Reformas a La Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, para incorporar al Sector Asegurador, al nuevo régimen de Seguridad Social<sup>17</sup>.

1997 Introducción de cambios al Marco Jurídico para fortalecer el esquema de supervisión y el Marco de Operación de la Empresa. Nuevo marco para la operación de Reaseguro, que ofrecerá cobertura a los ramos de Accidentes y Enfermedades y la posibilidad de incluir el ramo de salud. Actualización del Margen de Solvencia, contemplando nuevos factores para requerimientos de capital.

1998 Establecimiento de bases legales, acordes al nuevo esquema de supervisión que operará la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas (CNSF).

1999 Autorización, para operar el mercado del Seguro de Salud.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> [www.amis.gob.mx](http://www.amis.gob.mx), México 2005.

<sup>18</sup> [www.amis.gob.mx](http://www.amis.gob.mx), México 2005.

Y es así como tenemos los elementos generales para ver el esquema de surgimiento del que han partido las Compañías de Seguros y que ha llegado a ser tan relevante al día de hoy, que su importancia es trascendente para cada persona que cuenta con una póliza de seguro que bien que mal ayudan a recuperar lo que en algún momento se podría considerar irrecuperable.

## **1.2 Ubicación en el Sistema Financiero Mexicano.**

Como parte del Sistema Financiero Mexicano, veremos dónde está ubicado el sector asegurador y cómo está integrado en general por las instituciones y organismos que se encuentran bajo la rectoría de la SHCP y en su caso por la supervisión independiente del Banco de México (BANXICO).

El Sistema Financiero en nuestro país se integra de los siguientes órganos:

- Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP).

La SHCP regula y supervisa las instituciones del sistema financiero mediante varios organismos que dependen de ella a los cuales se les llama autoridades del sistema financiero, las cuales son:

- Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

Esta tiene por objeto supervisar y regular, en el ámbito de su competencia, a las entidades financieras, a fin de procurar su estabilidad y correcto funcionamiento, así como mantener y fomentar el sano desarrollo, equilibrando de este modo el Sistema Financiero en su conjunto, brindando protección de los intereses del público.



También tiene como finalidad supervisar y regular a las personas físicas y morales, cuando realicen actividades previstas en las leyes relativas al sistema financiero.

Para el cumplimiento de sus objetivos la Comisión Nacional Bancaria y de Valores cuenta con las facultades que le otorgan las leyes relativas al sistema financiero, así como su propia Ley, las cuales se ejercen a través de los siguientes órganos: Junta de Gobierno, Presidencia, Vicepresidencias, Contraloría Interna, Direcciones Generales y demás unidades administrativas necesarias.

Sectores financieros que supervisa:

- Bancario
- Organizaciones y actividades auxiliares del crédito
- Bursátil

- Comisión Nacional de Seguros y Fianzas (CNSF).

Esta Comisión tiene como función supervisar, de manera eficiente, que la operación de los sectores asegurador y afianzador se apegue al marco normativo, preservando la solvencia y estabilidad financiera de las instituciones, para garantizar los intereses del público usuario, así como promover el sano desarrollo de estos sectores con el propósito de extender la cobertura de sus servicios a la mayor parte posible de la población.

Sectores financieros que supervisa:

- Seguros
- Fianzas

- Comisión Nacional de Sistemas de Ahorro para el Retiro (CONSAR)

Dicha Comisión Nacional tiene como función regular y supervisar el correcto funcionamiento del Sistema de Ahorro para el Retiro generando confianza entre los trabajadores y propiciando mejores pensiones a partir del ejercicio activo e informado de sus derechos.

Sectores financieros que supervisa:

- Ahorro para el retiro (jubilación / pensiones)

- Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF)

Es un organismo público descentralizado, cuyo objeto es promover, asesorar, proteger y defender los derechos e intereses de las personas que hacen uso de un producto o servicio financiero ofrecido por las Instituciones Financieras que operen dentro del País, así como también crear y fomentar entre los usuarios una cultura adecuada respecto de las operaciones y servicios financieros.

Sectores financieros que supervisa:

Todos los anteriores en materia de orientación y defensa de los intereses del público que utiliza los servicios y productos de los mismos.

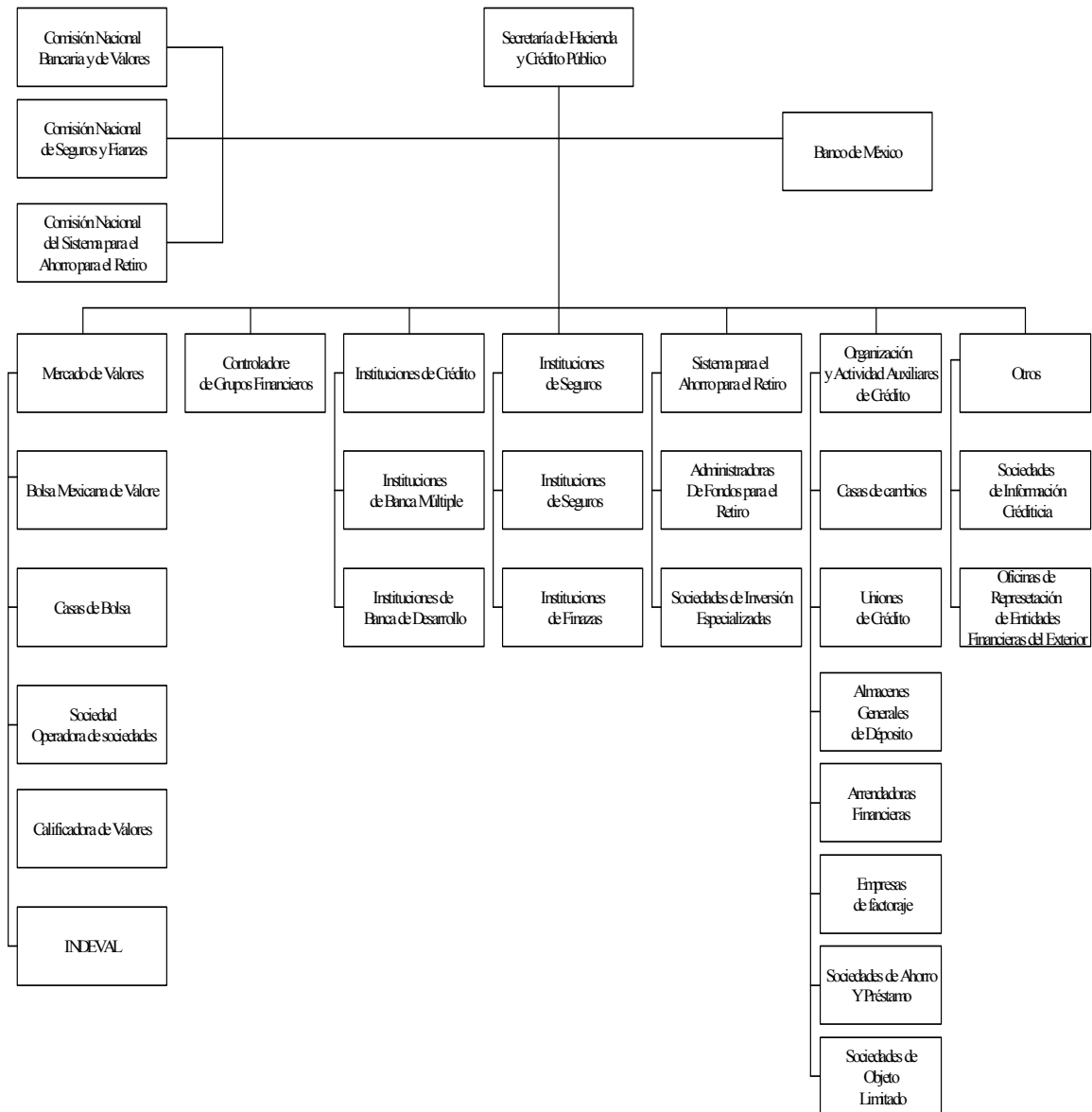
- Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB)

El IPAB es un organismo descentralizado de la Administración Pública Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado con fundamento en la Ley de Protección al Ahorro Bancario.

La Ley de Protección al Ahorro Bancario, publicada en el Diario Oficial el 19 enero 1999, tiene como objetivos principales establecer un sistema de protección al ahorro bancario, concluir los procesos de saneamiento de instituciones bancarias, así como administrar y vender los bienes a cargo del IPAB para obtener el máximo valor posible de recuperación.

# ORGANIGRAMA DEL SISTEMA FINANCIERA MEXICANO

El sistema financiero mexicano se estructura de la siguiente forma<sup>19</sup>:



<sup>19</sup> [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), México 2005.

### **1.3 Importancia actual de las Instituciones de Seguros en el Sistema Financiero Mexicano**

La rápida evolución en el siglo pasado sólo puede explicarse en el contexto del desarrollo económico: la transformación de la economía, la remodelación de la sociedad, los nuevos enfoques. En tan sólo unas décadas se formó una imagen racional del mundo completamente nueva. Nos hizo salir de una relativa inmadurez y nos obligó a adoptar una actitud de independencia y de responsabilidad personal frente a la vida y al entorno.

La necesidad de seguridad que trajo consigo esta nueva época dio origen al Sector del Seguro en su forma actual.

El siglo XX se caracterizó nuevamente por una ola de creaciones de empresas de reaseguro en numerosos países. A ello vino a añadirse una intensificación de actividades por parte de los aseguradores directos en el negocio del reaseguro. Actualmente, Standard & Poor's enlista a nivel mundial alrededor de 135 reaseguradores profesionales y aproximadamente 2000 aseguradores directos activos también en el campo del reaseguro.

Esta elevada cifra de aseguradores directos y de reaseguradores es una prueba de que el apogeo del sector del Seguro que se inició con la Revolución Industrial continúa hasta hoy.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> [www.swissre.com.mx](http://www.swissre.com.mx), México 2005.

En una ocasión Henry Ford explicó con gran acierto la importancia del seguro en nuestros días a un visitante de Nueva York que se maravillaba de cómo había podido constituirse una ciudad tan magnífica: “Ha sido posible gracias a los aseguradores; ellos son los verdaderos constructores de esta ciudad. Sin los Seguros, no habría rascacielos. Ningún inversionista financiaría edificios que una simple colilla podría convertir en ceniza.”<sup>21</sup>

En México las instituciones de Seguros actúan como agentes estabilizadores de la economía, además de que la actividad aseguradora desempeña un papel como inversionista institucional.

Estas instituciones son parte importante del desarrollo de los países debido al impacto socioeconómico derivado de su operación.

En México la participación del Seguro referente al Producto Interno Bruto (PIB) no llega al 2% sin embargo, la importancia del sector es la siguiente:

- Promueve el ahorro interno: la capacitación e inversión de sus recursos a largo plazo son la esencia misma de su actividad.
- Las aseguradoras ofrecen protección con más de 37 millones de pólizas que representan sumas aseguradas por más de 5 billones de pesos.

---

<sup>21</sup> [www.swissre.com.mx](http://www.swissre.com.mx), México 2005.

- Redistribuye las aportaciones de monto pequeño realizadas por sus asegurados. Por cada peso captado por concepto de primas, el Seguro Mexicano retorna a los asegurados 70 centavos por concepto de pago de siniestros para todo tipo de coberturas.
- Es fuente de empleo e ingresos para más de 60 mil familias a través de más de 19 mil empleos directos, cerca de 30 mil agentes de Seguros y una gran cantidad de empleos indirectos en las actividades de sus proveedores de servicios.
- Ofrece protección al patrimonio familiar, garantiza la liquidación de créditos en caso de ocurrir fallecimiento o incapacidad permanente del deudor asegurado o la destrucción del bien asegurado.
- Otro punto que resalta la importancia de estas compañías, es que permite manejar eficientemente recursos destinados para el fin último del pago de indemnizaciones coadyuvando a financiar inversiones que permiten cumplir los planes de negocios de la empresas, los proyectos familiares y en suma, los planes que el gobierno rector de la economía ha definido para nuestro país.

## **CAPITULO II.**

### **GENERALIDADES Y MARCO REGULATORIO DE LAS INSTITUCIONES DE SEGUROS EN MÉXICO.**

#### **2.1. GENERALIDADES DE LAS INSTITUCIONES DE SEGUROS**

El Seguro puede ser analizado desde diversos puntos de vista. Algunos autores destacan el principio de solidaridad humana al considerar como tal la institución que garantiza un sustitutivo al afectado por un riesgo, mediante el reparto del daño entre un elevado número de personas amenazadas por el mismo peligro. Otros señalan el principio de contraprestación, al decir que el Seguro es una operación en virtud de la cual, una parte (el asegurado) se hace acreedor, mediante el pago de una remuneración o prima, de una prestación que habrá de satisfacerle la otra parte (el asegurador) en caso de que se produzca un siniestro.

Desde un punto de vista más general, puede también entenderse como una actividad económica-financiera que presta el servicio de transformación de los riesgos de



diversa naturaleza, a que están sometidos los patrimonios, en un gasto periódico presupuestable, que puede ser soportado por cada unidad patrimonial.

A continuación se describen las generalidades de las Instituciones de Seguros y de la operación como tal, señalando uno a uno los conceptos, las características y en su caso las clasificaciones, esto es con la finalidad de aportar una idea global de lo que es el ramo y mejorar el entendimiento de éste mediante las definiciones de los conceptos.

#### I. Definición de las Instituciones de Seguros y su clasificación.

Son sociedades anónimas reguladas con fines de lucro, cuya principal actividad es garantizar al asegurado el pago de las pérdidas originadas por siniestros, mediante el cobro de una prima.

Las características esenciales de las empresas de Seguros son las siguientes:

##### a) Exclusividad de actuación.

La empresa aseguradora debe dedicarse con carácter exclusivo a la práctica de operaciones de seguro de actividades relacionadas o auxiliares, como el reaseguro y la inversión de su patrimonio.

- b) Sometimiento a normas de vigilancia oficial.

El carácter social o público de la actividad aseguradora y el sistema de adhesión con el que se contratan las pólizas suscritas por las empresas aseguradoras, exigen una vigilancia especial de dicha actividad, ejercida por organismos oficiales especializados Comisión Nacional de Seguros y Fianzas (CNSF), de modo que en general, toda la actividad de la empresa aseguradora esté sometida a medidas de fiscalización y control técnico, económico y financiero.

- c) Operaciones por volumen.

No solamente por tendencia normal en las empresas, sino por propia exigencia técnica, las entidades de Seguros tratan de conseguir el mayor número posible de asegurados, esto es, que cuantas más operaciones logren, tanto más amplia será la diversidad de riesgos alcanzada y mejor el servicio de compensación de riesgos a sus asegurados.

- d) Exigencia de capital inicial.

Casi todas las legislaciones exigen a las empresas de Seguros que tengan un capital mínimo que garantice el cumplimiento de los compromisos económicos por ellas asumidos. La legislación mexicana no es la excepción por lo que más adelante,

dentro de este capítulo, se menciona el importe del capital mínimo que para cada tipo de riesgo deben contar las compañías de Seguros.

e) Garantía financiera.

Además del capital mínimo, se requieren otras garantías financieras, como depósitos iniciales de inscripción en valores que ofrezcan una especial seguridad, inversión de reservas técnicas en bienes de determinadas características, constitución de márgenes de solvencia y la regulación, en general, de sus inversiones.

## II. Ramos en que se dividen las Instituciones de Seguros

Las instituciones de Seguros operan bajo concesión o autorización federal, otorgada por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y oyendo la opinión de la CNSF.

Las autorizaciones para organizarse y funcionar como institución o sociedad mutualista de Seguros son, por su propia naturaleza, intransferibles y se referirán a una o más de las siguientes operaciones de Seguros:

### I. Vida (incluye pensiones)<sup>1</sup>

### II. Accidentes y Enfermedades<sup>2</sup>

- a. Accidentes Personales
- b. Gastos Médicos
- c. Salud

### III. Daños<sup>3</sup>

- a. Responsabilidad Civil y Riesgos Profesionales
- b. Marítimo y Transporte
- c. Incendio
- d. Agrícola y de Animales
- e. Automóviles
- f. Crédito
- g. Diversos

---

<sup>1</sup> Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, México 2002.

<sup>2</sup> IDEM

<sup>3</sup> IDEM

h. Terremoto y Otros Riesgos

**IV. Los Especiales que Determine la SHCP**

De acuerdo al uso que se le dé al seguro existen tipos de éste que le aplican a las necesidades particulares, enseguida se mencionan algunos casos:

En los Seguros personales el objeto está constituido por la propia persona humana, sometida al riesgo de muerte, accidente o enfermedad que, a su vez, pueden dar motivo a incapacidades permanentes o parciales, intervenciones quirúrgicas, gastos médicos, entre otros.

En los Seguros agrícolas, el objeto está representado por las explotaciones agrícolas, pecuarias o forestales afectas al riesgo de helada, granizo, incendio, muerte o robo de ganado, etc.

En los Seguros industriales, el objeto lo integran las propiedades comerciales e industriales sobre las que pesa la eventualidad de posibles daños de muy diversa naturaleza (incendio, pérdida de beneficios, rotura de maquinaria, etc.).

En los Seguros familiares el objeto está constituido por los conceptos diversos que integran el patrimonio de las personas: automóvil, vivienda, mobiliario, etc.

A continuación se describen los elementos fundamentales en las operaciones de seguro tales como: el contrato de seguro, contrato de reaseguro, reservas técnicas, siniestros y salvamentos, los cuales se detallarán más adelante.

### III. Figuras y conceptos más comunes aplicados en las Compañías de Seguros

- **Riesgo:** Es el acontecimiento futuro, posible e incierto y general, de naturaleza objetiva, cuya realización o siniestro causa un daño concreto y en caso de que haya sido objeto de un contrato de seguro, origina el vencimiento de la obligación contractual del asegurador, para atender la necesidad económica del asegurado o sus beneficiarios, de acuerdo a su interés.
- **Interés Asegurable:** Es la titularidad o el vínculo económico en virtud del cual, la necesidad económica que provoca la producción del riesgo repercute desfavorablemente en un determinado patrimonio.
- **Contrato de Seguro:** Es el acto jurídico por el cual, el asegurador recibe una cantidad llamada prima, por el asegurado contratante, obligándose a atender la necesidad económica de éste (en su carácter de beneficiario) o de terceros, de conformidad con su interés, al momento en que un riesgo determinado se realice (siniestro)<sup>4</sup>.
- **Prima:** Es la remuneración que exige el asegurador como contrapartida de la obligación que asume por el contrato, consiste en la garantía de pago de una suma

---

<sup>4</sup> Ley sobre el contrato del seguro, México 2002.

asegurada que se ha valorado como equivalente a la necesidad económica del asegurado en caso de que suceda un siniestro.

Las primas tienen clasificaciones particulares, lo que llamamos tipos de primas y que se definen de la siguiente manera:

- Pura: (Natural o de Riesgo) Es aquella que cubre sólo el costo de los siniestros generados por un total de unidades expuestas al riesgo.

- De Tarifa: Es la prima pura más una cantidad adicional para cubrir los gastos de adquisición y de administración, más una posible utilidad para el asegurador.

- Total: Es la prima total a cargo del asegurado y es la que resulta de sumar a la prima de tarifa los impuestos y los recargos correspondientes por pagos fraccionados y el derecho por expedición de póliza.

#### IV. El Contrato de Seguro

El Contrato de Seguro es aquél que se celebra entre el asegurado quien desplaza el riesgo, y el asegurador quien es el que toma los riesgos ajenos<sup>5</sup>.

El asegurado al momento de solicitar la póliza de Seguros para cubrir del riesgo el interés asegurable, se obliga al pago de una cantidad llamada prima al asegurador, con la cual es pactado el contrato de Seguros, en donde se obliga al asegurador a

---

<sup>5</sup> Ley sobre el contrato del seguro, México 2002.

reponer el daño por el posible siniestro al asegurador, a esta acción se le conoce con el nombre de indemnización.

Características generales de los Contratos de Seguros:

- Bilateral: Crea derechos y obligaciones para cada parte contratante
- Aleatorio: Puede o no producirse la eventualidad prevista y el momento de su realización es incierto
- Indemnizatorio: Al tratarse de riesgos reales o patrimoniales, para fijar la indemnización se tendrá en cuenta el valor del interés asegurable en el momento de la realización del siniestro y, no puede usarse para fines de lucro
- De Buena Fe: Por la intangibilidad de su objeto, la frágil consistencia de los elementos base que regulan su precio y porque el asegurador debe apoyarse en la lealtad, honestidad y prudencia del asegurado
- De Adhesión: Sus condiciones son uniformes y están sancionadas por la Comisión, su aplicación es obligatoria para las instituciones de Seguros, mientras que el asegurado simplemente se adhiere a tales condiciones



## V. ENDOSOS

Son documentos que se agregan al contrato (póliza) y que pueden ya sea ampliar o limitar los beneficios normales del mismo, existen tres clases de endosos.

“A”: En donde se señala cualquier movimiento que implique aumento de prima, como puede ser aumento de suma asegurada o de cobertura.

“B”: Cualquier movimiento que no modifique la prima, como puede ser un cambio de domicilio.

“C”: En donde se señala cualquier movimiento que implique disminución de suma asegurada o de cobertura.

## VI. REASEGURO

La Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, define como reaseguro el contrato en virtud del cual una empresa de Seguros toma a su cargo total o parcialmente un riesgo ya cubierto por otra o el remanente de daños que exceda de la cantidad asegurada por el asegurador directo<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, México 2002.

En México, las operaciones de reaseguro pueden celebrarse entre instituciones de seguro directo, las sociedades mutualistas de Seguros y las instituciones de fianzas con reaseguradoras nacionales y extranjeras que se encuentren inscritas en el Registro que al efecto lleva la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, así como entre estas dos últimas entidades. En cualquier caso, se requiere que cuenten con autorización para operar el ramo en el que se pretenda realizar tales operaciones.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante Reglas de carácter general determina la aplicación en cada operación o ramo de los límites máximos de retención que las instituciones deben asumir por cada riesgo, por lo que los excedentes sobre estos límites deberán diversificarlos mediante su cesión a través de reaseguro a instituciones mexicanas autorizadas o reaseguradoras extranjeras, ya sea de manera directa o a través de intermediarios de reaseguro; con el objeto de proteger su situación financiera ante desviaciones en la siniestralidad y equilibrar sus resultados operativos derivado de la diversificación de riesgos.

Dentro de lo que es la propia operación de reaseguro hay conceptos importantes que debemos señalar, creando así una visión más clara de lo que son los conceptos generales que se manejan comúnmente dentro del ámbito reasegurador y que a continuación se mencionan:

- Retención: Es la responsabilidad máxima que asume una institución de Seguros sin reasegurar.

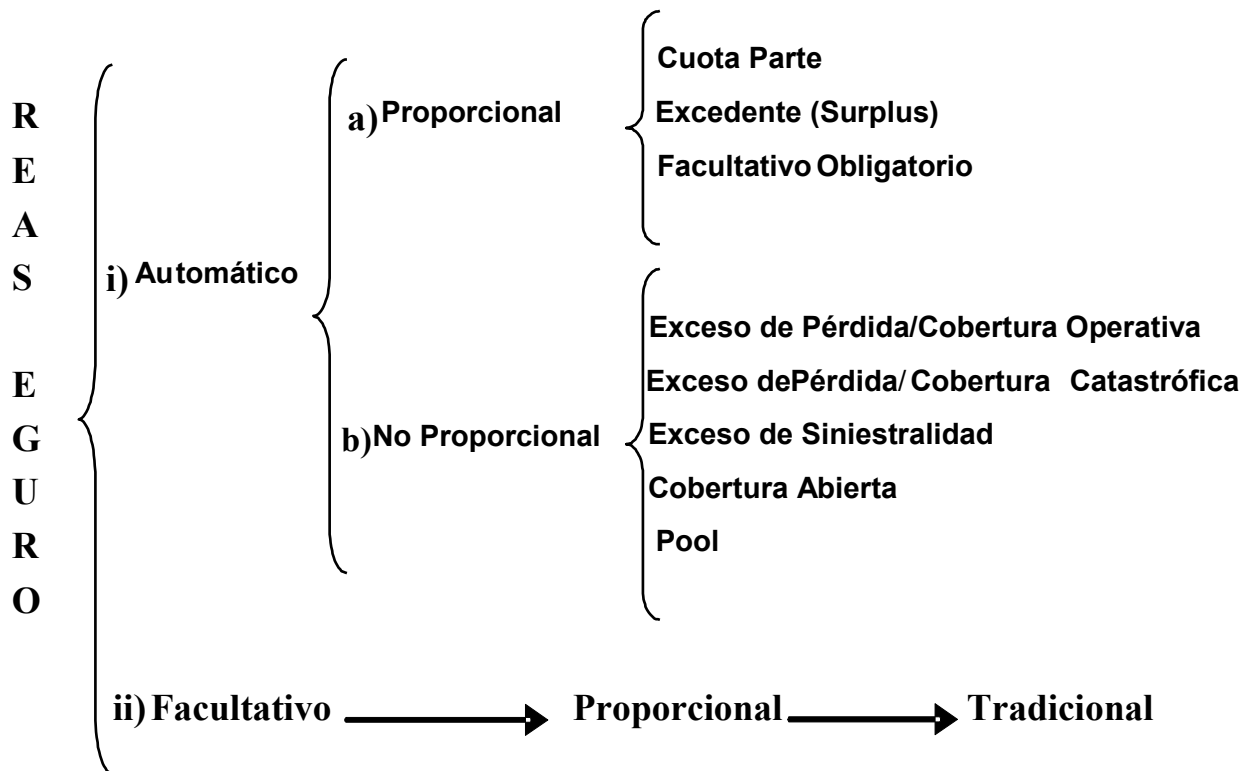
- La Cesión de responsabilidad: Es la participación del asegurador en cualquier daño o pérdida que sufra el riesgo cubierto.
  
- Coaseguro: Se da en dos sentidos:
  - a. Es la participación del asegurado en cualquier daño o pérdida que sufra el riesgo cubierto con un porcentaje previamente determinado, que equivale a una retención del propio asegurado respecto a ese riesgo.
  - b. Es la participación de dos o más empresas de Seguros en un mismo riesgo, en virtud de contratos directos realizados por cada una de estas con el asegurado.
  
- Contraseguro: Es el convenio por medio del cual una empresa de Seguros se obliga a reintegrar al contratante las primas o cuotas satisfechas o cubiertas, cuando se cumplan determinadas condiciones<sup>7</sup>.
  
- Reaseguro: Es un contrato por medio del cual una compañía (Reasegurador), toma a su cargo un riesgo ya cubierto por otra (Asegurador) total o parcialmente, es un mecanismo de transferencia de los riesgos asumidos por una aseguradora<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, México 2002.

<sup>8</sup> Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, México 2002.

# CLASIFICACION DEL REASEGURO



i) Reaseguro Automático:

a) Proporcional:

- **Cuota Parte:** Es aquél en que tanto la cedente como los reaseguradores participan en una proporción fija, previamente establecida, de todos los riesgos de determinado ramo de Seguros.
- **Excedente:** En este tipo sólo las cantidades que superan la retención del asegurador son cedidas al reasegurador.

- Facultativo Obligatorio: Es aquél en el cual la cesión de un riesgo se conviene individualmente entre la cedente y el reasegurador, estableciéndose en cada caso las condiciones que han de regular dicha cesión y su aceptación.

b) No proporcional:

- Exceso de Pérdida/Cobertura Operativa: Es una cobertura de reaseguro que ampara las retenciones de la aseguradora, contra siniestros individuales que sobrepasen determinada cantidad que opera como un deducible y que se denomina prioridad a cargo del asegurador, funciona riesgo por riesgo.

- Exceso de Pérdida/Cobertura Catastrófica: Ofrece al asegurador una protección contra acumulaciones imprevistas que resulten por varios siniestros causados por el mismo evento, en exceso de una cantidad previamente determinada, que también es denominada prioridad, funciona evento por evento.

- Exceso de Siniestralidad: Bajo este sistema de reaseguro, el asegurador se ampara, mediante el pago de una prima previamente acordada, contra el hecho de que las pérdidas procedentes de una cierta categoría de Seguros, durante un periodo de tiempo, que usualmente es un año, superen un porcentaje de siniestralidad que exceda dicho límite. Su finalidad es proteger los resultados del asegurador en un ramo o en un tipo de coberturas contra una desviación negativa por la incidencia de siniestros, ya sea debido al número de ellos o a su importancia.

- Cobertura Abierta: Funciona en términos generales como los contratos facultativos; sin embargo, la cesión al reasegurador no está determinada al % de retención de la cedente, sino que ésta tiene la facultad de fijar libremente su retención, desde 0% hasta 100%, pero el reasegurador tiene la obligación de aceptar el negocio.
- Pool: es aquél en el cual varias compañías que suscriben un seguro directo convienen en reunir toda su cartera de determinado ramo o tipo de seguro, cediéndola en reaseguro a una asociación central firmada por ellas mismas, para que después este administrador, por vía de retrocesión, devuelva una parte proporcional de todo el conjunto de riesgos a los asegurados primarios.

#### ii) Reaseguro Facultativo:

Se origina cuando el límite de retención de las pólizas de Seguro es mayor que el límite establecido en el contrato automático de reaseguro, por lo cual debido a las características y el importe de la póliza se tiene que formular un contrato especial que se adecue a cada una de las pólizas que se tengan.

## VII. RESERVAS TECNICAS

Las Reservas Técnicas representan obligaciones que las aseguradoras tienen que cubrir a los asegurados en caso de que se susciten siniestros.

Consecuentemente dichas reservas deben estar respaldadas por inversiones que ofrezcan estabilidad, productividad y realización, para que al sobrevenir los siniestros, la institución cuente con fondos suficientes para que los asegurados o beneficiarios de los Seguros, puedan ser indemnizados.

Los tipos de reservas son:

- Reserva de Riesgos en Curso
  - a. Para Vida (Reserva Matemática)
  - b. Para Daños
  
- Reserva para Obligaciones Pendientes de Cumplir
  
- Las demás previstas en la LGISMS
  - a. Reservas Especiales
  - b. Reservas de Contingencia

## VIII. SINIESTRO

Es la realización de la eventualidad prevista en un contrato de Seguros, que origina una obligación a cargo de la aseguradora y en favor del asegurado y/o beneficiarios.

- Indemnización: Es el importe que está contractualmente obligada a pagar la aseguradora en caso de producirse la eventualidad prevista en el contrato de Seguro.

- Principio de la Indemnización: “Una persona no puede percibir más de lo que realmente haya perdido en caso de siniestro”, La indemnización no puede ser superior a la suma asegurada y no puede exceder del precio que tiene el objeto dañado inmediatamente antes de que se produzca el daño.

## IX. SALVAMENTOS

Es el importe que se logra rescatar a causa de un siniestro que daño los bienes asegurados. Los salvamentos se pueden referir a lo siguiente:

- Es el rescate de los bienes siniestrados, en fecha posterior al pago del siniestro al asegurado, en no muy buenas condiciones, sin embargo con la posibilidad de ser vendidos a un precio menor al de mercado.
- Es el rescate de los bienes siniestrados, en fecha posterior al pago del siniestro al asegurado, en buenas condiciones para realizar su venta a precio de mercado.



## **2.2. MARCO REGULATORIO DE LAS INSTITUCIONES DE SEGUROS**

Dentro de la normatividad vigente en México, las compañías de Seguros se encuentran reguladas tanto por las leyes aplicables de forma general a todas las entidades como por las particulares del ramo, enseguida mencionaré el marco normativo dentro del cual se encuentra y haré énfasis en las más importantes.

La operación de las instituciones de Seguros está regulada, principalmente, por las siguientes leyes:

- Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros
- Ley sobre el Contrato del Seguro
- Reglamento del Seguro de Grupo
- Reglamento de Agentes
- Circulares y Oficios emitidos por la CNSF
- Reglamento interior de la CNSF
- Ley General de Sociedades Mercantiles
- Ley del Impuesto sobre la Renta
- Ley del Impuesto al Valor Agregado
- Ley del Impuesto al Activo
- Ley de Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros

El principal o el órgano regulador por su giro para una compañía de Seguros es la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas (CNSF) sin querer esto decir o dejar de lado la regulación Federal tal como la emitida por Secretaria de Hacienda y Crédito Público y la del Banco de México, enseguida señalaré las funciones principales de la CNSF:

- Realizar inspección y vigilancia para las instituciones de Seguros y Fianzas conforme a la Ley General de Instituciones de Sociedades Mutualistas y de Seguros (LGISMS) y Ley General de Instituciones de Fianzas (LGIF).
- Fungir como órgano de consulta de la SHCP del Régimen asegurador y afianzador y en los demás casos que las leyes determinen.
- Emitir disposiciones necesarias para el eficaz cumplimiento de la LGISMS y la LGIF, así como de las reglas y reglamentos que regulen la información que deben proporcionar periódicamente las instituciones.
- Emitir disposiciones de carácter general que establezcan las características y requisitos que deberán cumplir los auditores externos de las instituciones, así como sus dictámenes.
- Presentar opinión a la SHCP sobre la interpretación de la LGISMS y de la LGIF en caso de duda respecto a su aplicación

- Contribuir con la SHCP en el desarrollo de políticas adecuadas para asumir de responsabilidades y aspectos financieros con las operaciones del sistema afianzador, siguiendo las instrucciones que reciba de la propia SHCP
- Proveer las medidas necesarias para que las instituciones de fianzas cumplan con las responsabilidades contraídas con motivo de las fianzas otorgadas.
- Establecer las medidas que estime necesarias para que las instituciones y sociedades mutualistas de Seguros cumplan con los compromisos contraídos en sus contratos de Seguro celebrados.
- Intervenir en los términos y condiciones que la LGISMS y la LGIF señalan en la elaboración de reglamentos y reglas de carácter general a que las mismas se refiere.

Dentro de las leyes que resaltan en el ámbito particular de los Seguros y como parte propiamente de su operación están:

- Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros

Esta ley contiene principalmente el marco normativo sobre el cual operaran las instituciones de Seguros, de lo cual cabe resaltar lo siguiente:

El artículo 1o. menciona que “Las empresas que se organicen y funcionen como instituciones de Seguros y sociedades mutualistas de Seguros, quedan sujetas a las disposiciones de esta ley”<sup>9</sup>. La misma ley menciona en su Art. 2o. que “la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, será el órgano competente para interpretar, aplicar y resolver para efectos administrativos lo relacionado con los preceptos de esta ley y en general para todo cuanto se refiere a las instituciones y sociedades mutualistas de Seguros.

Para estos efectos, podrá solicitar cuando así lo estime conveniente la opinión de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, del Banco de México o de algún otro organismo o dependencias en razón de la naturaleza de los casos que lo ameriten.

Competerá exclusivamente a la mencionada Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la adopción de todas las medidas relativas a la creación y al funcionamiento de las instituciones nacionales de Seguros.

En la aplicación de la presente ley, la SHCP con la intervención, que en su caso, corresponda a la CNSF, deberá procurar un desarrollo equilibrado del sistema asegurador, y una competencia sana entre las instituciones de Seguros que lo integran.”<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, México 2002.

<sup>10</sup> IDEM

Artículo 5°:

Para organizarse y funcionar como institución o sociedad mutualista de Seguros se requiere autorización del Gobierno Federal, que compete a la SHCP.<sup>11</sup>

Artículo 7°:

Las autorizaciones para organizarse y funcionar como institución o sociedad mutualista de Seguros, son por su propia naturaleza intransmisibles<sup>12</sup>. Se pueden consultar además los siguientes temas dentro de esta ley:

#### Disposiciones Generales

Titulo Primero – De las Instituciones de Seguros

Titulo Segundo – De las Sociedades Mutualistas de Seguros

Titulo Tercero – De la Contabilidad, Inspección y Vigilancia

Titulo Cuarto – Del Concurso Mercantil y de la Liquidación Administrativa de las Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros.

Titulo Quinto – De las Facultades de las Autoridades, de los Procedimientos y de las Sanciones

---

<sup>11</sup> Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, México 2002.

<sup>12</sup> IDEM

- Ley sobre el Contrato del Seguro:

Esta Ley menciona dentro de su contenido lo que atañe el marco en el que se norma el contrato que se firma estableciendo los puntos con que debe cumplir y esta a disposición de cualquier persona; dentro de los puntos más importantes podemos encontrar lo siguiente:

Para entender qué comprende el contrato de Seguro, esta ley señala dentro de su artículo 1°. “Por el contrato de Seguro, la empresa aseguradora se obliga, mediante una prima, a resarcir un daño o pagar una suma de dinero al verificarse la eventualidad prevista en el contrato”<sup>13</sup>.

Se enmarcan también los elementos mínimos que debe tener una póliza de Seguro, así como los textos o leyendas que deba contener la póliza para dar cumplimiento a lo requerido en esta ley y con el objeto de que no se omitan los elementos que brinden lo suficiente para garantizar el bien asegurado.

---

<sup>13</sup> Ley sobre el contrato del seguro, México 2002.

Dentro de los principales temas que se pueden consultar en dicha Ley son<sup>14</sup>:

Disposiciones generales:

1. Definición y celebración del contrato
2. La póliza
3. La prima
4. El riesgo y la realización del siniestro
5. La Prescripción

Contrato de Seguro contra Daños:

1. Disposiciones generales
2. Seguro contra incendio
3. Seguro de provechos esperados y ganados
4. Seguro de transporte terrestre
5. Seguro contra responsabilidad

Disposiciones especiales del contrato de Seguro contra personas

---

<sup>14</sup> Ley sobre el contrato del seguro, México 2002.

- Circulares y Oficios emitidos por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas

Dado que las instituciones financieras son entidades con estrictas normas para operar, no es la excepción para las compañías de Seguros, ya que la CNSF, las rige adicionalmente a las Leyes vigentes, por medio de Circulares y oficios que emite de manera oficial para todas las Instituciones del Sector y éstas deben poner en práctica para su eficiente desempeño. No obstante, se emiten también comunicados mediante oficios y éstos son de carácter general o particular, mismos que la CNSF se encarga de publicar o en su caso hacer llegar, para su debido cumplimiento.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, Circulares normativas, Pág. Web: [www.cnsf.gob.mx/Circulares](http://www.cnsf.gob.mx/Circulares), México 2005



## **CAPITULO III.**

### **GENERALIDADES DEL SEGURO DE TITULO.**

#### **3.1 Antecedentes**

##### **Antecedentes del Seguro de Título en Estados Unidos**

El antecedente inmediato de los Seguros de Título, surgió en los Estados Unidos antes de que los registros públicos de propiedad presentaran su actual desarrollo, pues existía en aquel país solamente la fianza de saneamiento, por medio de la cual un tercero se obligaba solidariamente, con el vendedor de un inmueble, para garantizar la garantía de saneamiento en el caso de evicción (despojo) que correspondía únicamente al vendedor<sup>1</sup>.

Durante el siglo XIX y, específicamente en Estados Unidos, donde abogados y dictaminadores de títulos, han tenido, desde entonces, una sólida intervención en las transacciones inmobiliarias, crearon los llamados Seguros de Títulos<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Odriozola Mariscal, Carlos Enrique. El Seguro de Título, Análisis Comparado Estados Unidos - México, México 2005 Pág. Web: [www.cnsf.gob.mx/Trabajos](http://www.cnsf.gob.mx/Trabajos)

<sup>2</sup> IDEM

El Seguro de Título resulta ser el único tipo de seguro cuyo desarrollo principal ha tenido lugar en los Estados Unidos.

Se ha especulado sobre el origen y expansión del Seguro de Título, remontándolo a catástrofes naturales como el incendio de Chicago de 1871 o el terremoto de San Francisco de 1906, en donde los registros públicos de la propiedad de esos lugares se incendiaron con su contenido, mismo que fue reconstruido solamente a partir de los registros privados que mantenían las compañías de títulos existentes de la época. Diversos autores sostienen que el antecedente principal de la creación de los Seguros de Título data de 1853, año en que fue creada la Law Property Assurance and Trust Society, en Pennsylvania como la primera organización aseguradora de títulos de propiedad. En 1874, la promulgación de una ley estatal en Pennsylvania reguló por primera vez y autorizó la creación de las aseguradoras de títulos, lo que motivó que un grupo de agentes de bienes raíces creara la primera compañía de Seguros<sup>3</sup>.

Si queremos extrapolar nuestro derecho, a la acción de investigar los antecedentes registrales de una propiedad y a efectuar el resumen y calificación de mismos.

---

<sup>3</sup> Odriozola Mariscal, Carlos Enrique. El Seguro de Título, Análisis Comparado Estados Unidos - México, México 2005 Pág. Web: [www.cnsf.gob.mx/Trabajos](http://www.cnsf.gob.mx/Trabajos)

Para 1887, las compañías de Seguros de Títulos se encontraban plenamente establecidas en la costa este de los Estados Unidos y, en esa década, tuvieron su auge en California, principalmente con motivo de la confusión que existía en las tierras de dicho estado, principalmente porque los antecedentes de las mismas se remontaban a derechos, registros públicos y derechos dudosos de posesión<sup>4</sup>.

La evolución del sector asegurador en Estados Unidos y Europa durante el siglo XX, y ahora el XXI, se ha relacionado íntimamente con el del mercado hipotecario.

### **Antecedentes del Seguro de Título fuera de Estados Unidos**

Por lo que respecta al Seguro de Título fuera de los Estados Unidos, se puede decir que el país en donde mayor aceptación ha tenido es en Canadá. En ese país las principales compañías norteamericanas de Títulos han sido autorizadas para emitir pólizas en ciertas provincias, donde tradicionalmente han sido los abogados los encargados de cerrar las transacciones inmobiliarias, por lo que la suscripción de pólizas ha sido menor a lo esperado. No obstante, desde 1991, la agencia federal de hipotecas canadiense acepta el Seguro de Título como un sustituto del dictamen o carta de opinión de un abogado<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Odriozola Mariscal, Carlos Enrique. El Seguro de Título, Análisis Comparado Estados Unidos - México, México 2005 Pág. Web: [www.cnsf.gob.mx/Trabajos](http://www.cnsf.gob.mx/Trabajos)

<sup>5</sup> IDEM

Debido al poderío económico que los Estados Unidos ejercen en el mundo, el Seguro de Título ha sido vendido fuera de los Estados Unidos, principalmente a inversionistas estadounidenses que operan en otros mercados que no les resultan del todo familiares por lo que el Seguro de Título les representan un instrumento bien conocido por ellos en sus operaciones y confiable<sup>6</sup>.

En Puerto Rico, habida cuenta del retraso existente en la calificación registral, que incluso ha motivado que el asiento de presentación haya tenido que ser prorrogado hasta los cuatro años, las aseguradoras han entrado para cubrir, además de los riesgos que ampara en el mercado estadounidense, el que se da en el período que media entre la presentación y la calificación<sup>7</sup>.

En Australia y Alemania la contratación de los Seguros de Título es prácticamente desconocida<sup>8</sup>.

En Reino Unido, el mercado creció considerablemente a partir de la crisis inmobiliaria de los 80 que llevó a muchos bancos a demandar por negligencia. En cuanto al Seguro de Título tradicional, tal y como se lo concibe en los EEUU no ha tenido tanta aceptación especialmente por el desarrollo y fortalecimiento de la institución registra iniciado en la década de los ochenta y culminado por una ley del 2002<sup>9</sup>.

---

<sup>6</sup> Odriozola Mariscal, Carlos Enrique. El Seguro de Título, Análisis Comparado Estados Unidos - México, México 2005 Pág. Web: [www.cnsf.gob.mx/Trabajos](http://www.cnsf.gob.mx/Trabajos)

<sup>7</sup> [www.conafovi.gob.mx-registros-SEGURODETITULO.pdf](http://www.conafovi.gob.mx-registros-SEGURODETITULO.pdf), México 2005.

<sup>8</sup> IDEM

<sup>9</sup> IDEM

Respecto de la situación en Francia y España, la principal compañía que opera es la London and European Title Insurance Services Limited. Su implantación es muy escasa. En realidad no comercializa Seguros de Títulos tal y como éstos se entienden en los Estados Unidos, sino que se limita a ofertar productos de seguro para cubrir lo que llaman "nichos de mercado", o sea los perjuicios que pueden resultar de las deficiencias que presentan los sistemas que se aplican en estos países. Sin embargo, hay que insistir en que su implantación es inapreciable<sup>10</sup>.

### **Antecedentes del Seguro de Título en México**

Recién aprobado el Tratado de Libre Comercio de América de Norte, las compañías estadounidenses pretendieron ingresar al mercado mexicano viéndose sorprendidas por la crisis económica que sorprendió al país en diciembre de 1994, por lo que su desarrollo en México comenzó sorteando graves dificultades de mercado<sup>11</sup>.

Debido al escaso conocimiento general acerca del Seguro de Título, las condiciones económicas imperantes en el país y a la escasa cultura de previsión que existe en México, el desarrollo del Seguro de Título ha sido lento en estas latitudes. Sin embargo, en el último par de años, las dos aseguradoras que operan en México han intensificado la promoción del Seguro de Título.

---

<sup>10</sup> [www.conafovi.gob.mx-registros-SEGURODETITULO.pdf](http://www.conafovi.gob.mx-registros-SEGURODETITULO.pdf), México 2005.

<sup>11</sup> Odriozola Mariscal, Carlos Enrique. El Seguro de Título, Análisis Comparado Estados Unidos - México, México 2005 Pág. Web: [www.cnsf.gob.mx/Trabajos](http://www.cnsf.gob.mx/Trabajos)

El Seguro de Título constituye una protección necesaria para el asegurado, ante los riesgos inherentes a las transacciones inmobiliarias, cuyo desarrollo en México dependerá, en buena medida, del conocimiento y manejo que abogados, notarios y profesionales inmobiliarios puedan tener de mismo, para que, convencidos de sus bondades, lo promociónen ante sus representados.

## 3.2 Marco General

### Definición de póliza de Seguro de Título

Si partimos de la definición propia de lo que es una póliza de Seguro: “Es un contrato de indemnización que promete pagar por una pérdida hasta el monto total de la póliza, si es que el estado del Título es diferente a como está expuesto en la póliza, y el asegurado sufre una pérdida como resultado de esa diferencia”<sup>12</sup>, entonces podremos definir propiamente la póliza de Seguro de Título de la siguiente manera: “La póliza de seguro de Título cubre reclamos que resultan de defectos o problemas del título que podrían ser descubiertos en el Registro Público de la Propiedad y otros defectos llamados "no-registrados" como son los fraudes, falsificaciones, herederos desconocidos o incapacidades de las partes; que no se pueden descubrir en el Registro aun con la investigación más rigurosa y por el contrario, se excluyen habitualmente los riesgos siguientes: regulaciones gubernamentales que afecten las posibilidades de uso, en especial medio-ambientales y urbanísticas, las expropiaciones que no figuren anotadas en el registro cuando se emite la póliza, los problemas creados, sufridos, asumidos o acordados por el asegurado, así como los conocidos por él antes de que la compañía emita la póliza, esta póliza no sólo ampara al asegurado por el tiempo que mantenga el Título o un interés en la propiedad, sino que también ampara o protege a sus herederos por todo el tiempo que conserven el Título o un interés en la propiedad.”

---

<sup>12</sup> Ley sobre el contrato del seguro, México 2002.

Las pólizas suelen incluir excepciones generales preimpresas, relativas a ciertos derechos y defectos.

Los más habituales entre estos últimos son: derechos y reclamaciones de personas en posesión no registrada, las servidumbres no registradas, todos los defectos que hubieran podido ser descubiertos por inspección o medición, créditos refaccionarios no registrados e impuestos debidos que aún no figuren en los registros públicos.

Es un seguro de indemnización que protege los derechos de propiedad que se han transmitido al actual propietario de un inmueble. Además es un instrumento financiero que agiliza el proceso de transmisión de la propiedad de inmuebles y permite nuevas inversiones en el sector inmobiliario mexicano.

### **Diferencia de Seguros de Título vs. Otros tipos de Seguro**

Los Seguros de Título difieren bastante de otros tipos de seguros, ya que las pólizas de los otros seguros asumen riesgos; indemnizan al asegurado al conjuntar los riesgos por pérdidas que puedan ocurrir en el futuro como muerte o accidente.

El Seguro de Título elimina el riesgo ya que está basado esencialmente en acontecimientos pasados y en estatus actual del Título; no depende de contingencias futuras, este seguro elimina el riesgo, evita pérdidas que resulten de defectos, gravámenes, y otros cargos que puedan afectar al Título, al sanear los efectos o al cuestionar el defecto a partir de la fecha de la póliza<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> Stewart Tittle. Compañía de Seguros [En línea]. Disponible: <http://www.stewart.com.mx>. Febrero 2005.



Aunque es evidente que cualquier reclamación será presentada después de la emisión de la póliza o de la obligación de seguro, dicha reclamación se basará en hechos o defectos que existían en el momento de emitirse la póliza o antes de esta fecha.

Las pólizas de Título excluyen específicamente de cobertura los defectos que sean después de la fecha de emisión de la póliza, o los cuales el asegurado haya ocasionado por sus propios actos.

### **Tipos de póliza del Seguro de Propiedad Inmobiliaria**

Esta póliza consta de dos partes debido a que se consideran las partes del acreedor y del propietario.

*Póliza de acreedor:* Asegura el interés del acreedor contra pérdidas ocasionadas por defectos, gravámenes o cargas sobre el título de propiedad no descubiertos al momento de la investigación. La póliza de acreedor no ofrece protección alguna al propietario del inmueble<sup>14</sup>.

*Póliza de propietario:* Asegura el interés del propietario contra pérdidas ocasionadas por defectos, gravámenes o cargas sobre el Título de propiedad no descubiertos al momento de la investigación<sup>15</sup>.

---

<sup>14</sup> Stewart Tittle. Compañía de Seguros [En línea]. Disponible: <http://www.stewart.com.mx>. Febrero 2005.

<sup>15</sup> IDEM

## Coberturas y pago de la póliza

### Cálculo del Costo

El costo varía entre un 0.5% hasta el 1.0% del valor del inmueble, dependiendo del valor comercial del inmueble asegurado. La prima de la póliza se paga una sola vez y el inmueble queda asegurado hasta que se realice una transmisión de la propiedad<sup>16</sup>.

La prima por la póliza del seguro de propiedad inmobiliaria se paga una sola vez y las pólizas proporcionan coberturas por los siguientes puntos<sup>17</sup>:

1. Protección contra pérdidas monetarias ocasionadas por reclamos cubiertos que puedan hacerse contra la propiedad del inmueble, hasta el valor nominal de la póliza.
2. Pago de gastos legales si la compañía defiende el título de propiedad, en contra de un reclamo amparado por la póliza.
4. Fraude en relación con la firma de documentos.
5. Abuso de poder ejercido sobre el otorgante o el ejecutor.
6. Declaración falsa con respecto al estado civil de los otorgantes.
7. Herederos no develados o ausentes.
8. Testamentos sin juicio sucesorio.
9. Interpretación incorrecta de testamentos y fideicomisos.

---

<sup>16</sup> Stewart Tittle. Compañía de Seguros [En línea]. Disponible: <http://www.stewart.com.mx>. Febrero 2005.

<sup>17</sup> Stewart Tittle. Compañía de Seguros [En línea]. Disponible: <http://www.stewart.com.mx>. Febrero 2005.

10. Incapacidad mental de los otorgantes.
11. Transferencia otorgada por un menor.
12. Nacimiento de herederos con posterioridad a la fecha del testamento.
13. Descripciones jurídicas incorrectas.
14. Falta de entrega de las escrituras.
15. Escrituras firmadas bajo poderes vencidos o falsos.
16. Confusión debida a nombres similares o idénticos.
18. Errores administrativos en el registro de la documentación legal.
19. Entrega de escrituras después del fallecimiento del otorgante.

## **Vigencia**

La póliza de seguro de Título está en vigencia indefinidamente y sin pago adicional de prima por el tiempo que el asegurado o sus sucesores (herederos) conserven un interés en la propiedad<sup>18</sup>.

La póliza de seguro de Título es respaldada por las reservas y la solvencia de la compañía que goza de vida ilimitada<sup>19</sup>.

La vigencia de la póliza de propietario será indefinida, el seguro estará vigente hasta que se de una transmisión de propiedad del inmueble<sup>20</sup>. La vigencia de la póliza de acreedor es vitalicia, la póliza sigue a la hipoteca aunque se cedan los derechos de esta.

---

<sup>18</sup> Stewart Tittle. Compañía de Seguros [En línea]. Disponible: <http://www.stewart.com.mx>. Febrero 2005.

<sup>19</sup> IDEM

<sup>20</sup> IDEM

## **Investigación previa para asegurar el Título**

La compañía aseguradora por medio de sus abogados o empleados, realizan una investigación extensa, examina e interpreta los efectos legales de todos los documentos archivados en el Registro Público de la Propiedad para determinar los derechos, gravámenes, reclamos y cargos que afectan a la propiedad. Sin embargo, hasta los abogados más hábiles no pueden proteger contra todos los defectos de Título o reclamos como son el fraude, la falsificación de firmas, los documentos alterados, personas que usen nombres falsos, estado civil encubierto, incapacidad de personas y compañías, y errores en el registro público conocidos como "riesgos ocultos" que afectan desfavorablemente a un comprador legítimo e inocente o a un prestamista<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> Stewart Tittle. Compañía de Seguros [En línea]. Disponible: <http://www.stewart.com.mx>. Febrero 2005.

### 3.3 Aspectos Legales

El contrato de seguro de título es un convenio de indemnización, pues colateralmente a una operación principal, que puede ser la compraventa o la hipoteca, la aseguradora se obliga a indemnizar al asegurado en el caso de que éste tuviera alguna pérdida causada por acciones de un tercero<sup>22</sup>.

Otra característica del seguro de Título es que sus primas no se basan en cálculos actuariales, sino en el trabajo de un dictaminador de Título de propiedad, quien efectuará las investigaciones correspondientes al inmueble, suficientes para determinar si existen defectos preexistentes en el Título o riesgo de que éstos aparezcan. Mientras más competente resulte el dictaminador, menor será la incidencia de reclamos para la aseguradora<sup>23</sup>.

Las primas del seguro de Título se pagan una sola vez y la cobertura del seguro se mantiene con vigencia durante todo el tiempo en que el asegurado mantenga un interés en la propiedad cuyo Título se asegura<sup>24</sup>.

---

<sup>22</sup> Odriozola Mariscal, Carlos Enrique. El Seguro de Título, Análisis Comparado Estados Unidos - México, México 2005 Pág. Web: [www.cnsf.gob.mx/Trabajos](http://www.cnsf.gob.mx/Trabajos)

<sup>23</sup> IDEM

<sup>24</sup> IDEM

## **Función del Seguro de Título**

El Seguro de Título ha sido definido como un "contrato por el cual una entidad aseguradora se compromete a indemnizar al titular de un derecho real en caso de que el Título asegurado se demuestre defectuoso y a asumir, en su caso, la defensa jurídica de dicho Título"<sup>25</sup>.

Pero además, el seguro de título no solamente corresponde contratarlo al propietario del inmueble, sino a cualquier persona que tenga un interés en la propiedad, como puede ser un arrendatario a largo plazo o un acreedor de esta forma, el Seguro de Título garantiza la inversión del arrendatario y la prelación del acreedor, respectivamente.

El Seguro de Título, entonces, encuentra justificación ante la existencia de un registro público de propiedad o sistema registrar poco confiable y preciso.

A pesar de que en México se deben inscribir, en el Registro Público de la Propiedad que corresponda al lugar en donde se ubica el inmueble, todas las transacciones inmobiliarias que existan respecto del mismo, así como los gravámenes y limitaciones legales que lo afecten, encontramos que existen una gran diversidad de riesgos que no se encuentran amparados por el sistema registra como tal<sup>26</sup>.

---

<sup>25</sup> Odriozola Mariscal, Carlos Enrique. El Seguro de Título, Análisis Comparado Estados Unidos - México, México 2005 Pág. Web: [www.cnsf.gob.mx/Trabajos](http://www.cnsf.gob.mx/Trabajos)

<sup>26</sup> IDEM

Una vez efectuado el examen de Título, negociadas las excepciones de cobertura y eliminados los defectos del Título, se continuaría con el proceso de compraventa remitiendo la operación ante el notario, habida cuenta de que la aseguradora le haría entrega de toda la documentación que normalmente el notario tramita, como son el avalúo, certificados de no adeudo de impuesto predial y derechos de agua, así como el examen del Título. El notario, en consecuencia, se limitaría a dar los avisos de ley correspondientes, protocolizar el contrato y a inscribir en registro público la operación<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Odriozola Mariscal, Carlos Enrique. El Seguro de Título, Análisis Comparado Estados Unidos - México, México 2005 Pág. Web: [www.cnsf.gob.mx/Trabajos](http://www.cnsf.gob.mx/Trabajos)

### 3.4 Aspectos Contables

Las Instituciones de Seguros en general deben apegarse a la normatividad vigente, por lo que respecta a los aspectos contables, éstos se elaboran con base en las bases contables establecidas por la CNSF mismas que difieren de las que enmarcan los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA), o en su caso por las estipuladas por las señaladas en la Ley. En general al observar unos Estados Financieros encontraremos diferencias con los que comúnmente vemos ya que éstos no se presentan de acuerdo a la disponibilidad ni exigibilidad, al igual que el Estado de Resultados, de Variaciones en el Capital Contable y de Cambios en la Situación Financiera.

Uno de los temas que se pueden mencionar, son las Inversiones en valores que se constituyen principalmente por Títulos de deuda y de capital y se clasifican de acuerdo a su uso los Títulos de deuda para el financiamiento de la operación y los títulos de capital que están disponible para su venta. Estas inversiones se registran al principio al costo de adquisición para que posteriormente se haga la valuación correspondiente, los valores, documentos e instrumentos financieros que formen parte de la cartera y portafolio de inversión su valuación es con base en los precios actualizados que son proporcionados por los proveedores de precios autorizados por la CNSF<sup>28</sup>.

---

<sup>28</sup> Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, Circulares normativas, Pág. Web: [www.cnsf.gob.mx/Circulares](http://www.cnsf.gob.mx/Circulares), México 2005



## **Inversiones:**

- Los títulos de deuda se deben valorar al valor neto de realización con base en los precios de mercado que proporciona el Proveedor de Precios; en caso de que al hacer la valuación se determine una diferencia y corresponda hacer un ajuste, éste debe ser llevado contra los resultados del ejercicio<sup>29</sup>.

- Los títulos de capital se valúan a su valor neto de realización con base en los precios de mercado dados a conocer por el proveedor de precios. Las acciones de la compañía no cotizadas se valúan a su valor contable con base en los estados financieros de la emisora<sup>30</sup>.

Las primas pendientes de cobro se deben reconocer desde que se realiza y firma la carta compromiso de la Compañía de Seguros que es cuando ya se concreta un acuerdo para la operación y emitir la póliza una vez que la propiedad ya es posesión del asegurado y se debe considerar que posterior a los 45 días deben cancelarse contra los resultados del ejercicio por lo que no deberán considerarse dentro de la cobertura de las suficiencia en las reservas técnicas, o en su caso tal y como lo señalan los PCGA se debe crear la estimación para cuentas de cobro dudoso debiendo realizar previamente una evaluación y el análisis de las recuperación de éstas<sup>31</sup>.

---

<sup>29</sup> Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, Circulares normativas, Pág. Web: [www.cnsf.gob.mx/Circulares](http://www.cnsf.gob.mx/Circulares), México 2005

<sup>30</sup> IDEM

<sup>31</sup> IDEM

Las reservas técnicas de las Compañías de Seguros deben ser calculadas de acuerdo a las bases técnicas registradas, autorizadas y/o emitidas por la CNSF o por la SHCP. Una de las características de las reservas es que deben ser suficientes lo cual quiere decir que dichas reservas deben ser razonables de acuerdo a lo señalado por las autoridades mencionadas<sup>32</sup>.

Son básicamente 3 tipos de reservas con las que debe contar la Compañía de Seguros<sup>33</sup>:

a) Reserva de Riesgos en curso (daños): es el monto de las primas no devengadas quitándole los costos de adquisición. Esta reserva se constituye para hacerle frente a las obligaciones que en determinado momento le fueran exigibles a la institución por el riesgo inherente de las pólizas vigentes. Esta reserva se actualiza mediante la aplicación del Índice Nacional de Precios al Consumo (INPC).

b) Reserva para obligaciones pendientes de cumplir por siniestros ocurridos: es la reserva que se constituye con la finalidad de hacerle frente a las obligaciones derivadas de los siniestros ocurridos pendientes de pago, misma que debe incrementarse de acuerdo a los riesgos ya cubiertos al tener conocimiento de los siniestros.

---

<sup>32</sup> Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, México 1998

<sup>33</sup> IDEM

c) Reserva para obligaciones pendientes de ocurrir por siniestros ocurridos no reportados: se constituye para que se cuente con los recursos necesarios para hacer frente a las necesidades derivadas de posibles siniestros ocurridos en el periodo contable en curso o anteriores, pero que pueden ser reportados posteriormente, dicha reserva debe aumentarse mensualmente con base en el Método actuarial determinado y autorizado por la CNSF.

De acuerdo a los términos que al inicio de cada año determina la SHCP dentro del primer trimestre señala el Capital Mínimo pagado que deben cumplir las instituciones de Seguros de acuerdo a los ramos y operaciones que manejen.

### **3.5 Aspectos Fiscales**

Dentro de los principales puntos fiscales que se deben considerar importantes tanto para las Compañías de Seguro de Título, como para las aseguradoras en general, enseguida se encuentra detallado cada uno de los temas sobresalientes, tomando en cuenta que este tipo de instituciones tienen una actividad muy específica que aunque se consideran dentro del que llamamos sector financiero, no es el dinero propiamente el que utilizan para su operación, sino un contrato que de alguna manera les garantiza el objeto asegurado.

La propia normatividad les exige a las aseguradoras que tengan inversiones que deben respaldar la operación, es decir, que tengan el sustento para respaldar los posibles pasivos que se generen por los siniestros que ocurran.

Para mencionar las particularidades del régimen debe considerarse:

- Las reservas del pasivo se constituyen para hacer frente a los siniestros, estas mismas se deben invertir parcialmente el importe de las primas en los valores o bienes según lo señalado por la CNSF.
  
- La figura del reaseguro también es importante señalarla
  
- Los aseguradores pagan a los asegurados los siniestros

## **Impuesto sobre la Renta (ISR):**

Las aseguradoras tributan según el Título II de las personas morales, de la Ley del ISR<sup>34</sup>.

Deducciones:

El artículo 54 de la Ley del ISR menciona que sólo son deducibles la creación o incremento de las reservas siguientes<sup>35</sup>:

- De riesgos en curso
- Por Obligaciones pendientes de cumplir por siniestros y salvamentos
- De riesgos catastróficos

De conformidad con las disposiciones (LISR) no todas las reservas son deducibles, únicamente las mencionadas<sup>36</sup>.

Debido a esto es muy importante que las aseguradoras deban controlar sus reservas técnicas, para determinar si la creación o el incremento de éstas, es deducible o si hay alguna que no se pueda deducir.

---

<sup>34</sup> Ley del Impuesto Sobre la Renta, México 2005

<sup>35</sup> IDEM

<sup>36</sup> IDEM

El mismo Art. 54 señala que podrá ser deducible la reserva matemática especial, así como las demás previstas en la LGISMS siempre y cuando cumplan con la condición de que toda liberación sea destinada al fondo especial de los Seguros de pensiones de conformidad con la LISR en el cual el Gobierno Federal sea el fideicomisario<sup>37</sup>.

### **Dividendos e Intereses:**

El mismo Art. 54 señala que los dividendos e intereses que como procedimiento de ajuste al monto de las primas cobradas paguen o compensen las instituciones a sus asegurados, de conformidad con las pólizas respectivas<sup>38</sup>.

Retenciones de ISR sobre los pagos por reaseguro:

Siendo uno de los principales costos de las aseguradoras el pago del reaseguro, mencionaremos las retenciones correspondientes.

Si las empresas mexicanas son las reaseguradoras, sólo se hace el pago de la prima por el reaseguro y se obtiene el comprobante correspondiente. Siendo la operación de este modo, no corresponde retención por ISR.

En el caso de que la reaseguradora sea extranjera, el Artículo 207 de la LISR señala que en el caso de primas pagadas o cedidas a reaseguradoras extranjeras, se considera que la fuente de riqueza se encuentra en territorio nacional<sup>39</sup>.

---

<sup>37</sup> Ley del Impuesto Sobre la Renta, México 2005

<sup>38</sup> IDEM

<sup>39</sup> IDEM

No obstante lo anterior existen tratados para evitar la doble tributación y también evitar la evasión fiscal celebrados por el gobierno mexicano<sup>40</sup>.

### **Impuesto al Valor agregado (IVA):**

Para los efectos del IVA se debe considerar la fracción III del artículo 4º. de la Ley del IVA (LIVA), mismo que menciona lo siguiente:

El monto equivalente al total del IVA que hubiera sido trasladado a la aseguradora y del propio impuesto que hubiera sido pagado con motivo de la importación, en el mes de calendario de que se trate, correspondiente a erogaciones deducibles para efectos del ISR que no sean materias primas, productos terminados o semiterminados, se multiplicará por el factor que resulte en el mes calendario que se trate, determinado<sup>41</sup>.

No se deben considerar para el cálculo del factor, los siguientes conceptos<sup>42</sup>:

- a) Las importaciones de bienes o servicios
- b) “Las enajenaciones de sus activos fijos y gastos y cargos diferidos, así como la enajenación del suelo salvo que sea parte del activo circulante....”
- c) “Los dividendos percibidos en moneda, en acciones, en partes sociales o en títulos de crédito...”

---

<sup>40</sup> Ley del Impuesto Sobre la Renta, México 2005

<sup>41</sup> Ley del Impuesto al Valor Agregado, México 2005

<sup>42</sup> IDEM

- d) “Las enajenaciones de acciones o partes sociales, documentos pendientes de cobro y títulos de crédito...”
- e) “Las enajenaciones de moneda nacional y extranjera...”
- f) Los intereses percibidos ni la ganancia cambiaria

Entre otros, esos conceptos deben excluirse en el cálculo, según lo señala la propia ley en los supuestos que describe de manera más clara dentro de su contenido, aquí sólo se hace mención para tener el marco general al respecto.

### **Impuesto al Activo (IMPAC):**

El pago de este impuesto se encuentra en el artículo 1º de la Ley del IMPAC (LIMPAC), y el artículo 5 de esta misma ley señala que las empresas del sector financiero considerarán como activo no afecto a su intermediación financiera, los activos fijos, los terrenos, los gastos, y cargos diferidos, que no respalden obligaciones con terceros, resultantes del desarrollo de su actividad de intermediación financiera, de conformidad con la legislación aplicable<sup>43</sup>.

---

<sup>43</sup> Ley del Impuesto al Activo, México 2005



## CASO PRÁCTICO

### **Planteamiento del problema:**

Proporcionar información fidedigna y precisa acerca del Sector Asegurador y en particular del Seguro de Título, para que se pueda tener un conocimiento mayor al respecto y sea esto una fuente de consulta para quien así lo requiera.

- Proporcionar los elementos básicos para el conocimiento de la operación de Seguros, contando con el antecedente histórico la normatividad vigente y su ubicación en el Sistema Financiero Mexicano.
- Aportar mediante un caso práctico mayor conocimiento del Seguro de Título.

### **Metodología aplicada:**

Para el caso práctico se determinó que la metodología aplicable de acuerdo a las variables y a los objetivos específicos, es la entrevista.

## **Límites y advertencias:**

Alrededor de este caso se encontraron varias limitantes, como lo son:

- En general, en el País, no se tiene conocimiento acerca del Seguro de Título
- Existe sólo una compañía en México que opera esta modalidad de Seguro
- No existe bibliografía acerca del tema
- Solo personas que son especialistas en la materia conocen al respecto
- Existe poca difusión respecto a este tipo de seguro

Y es debido a esto, que no fue posible realizar una investigación de campo que arrojara un resultado objetivo y real, por lo que se dedujo que debía optarse por un método donde se consideraran las suficientes variables e información para brindar un caso práctico que contuviera suficiencia respecto a la Hipótesis, dando por resultado que se llevara a cabo por medio de la entrevista.

## **Recolección de Datos:**

La entrevista es una técnica para la obtención de información mediante una conversación de naturaleza profesional.

Debido a que no se puede realizar muestreo por las limitantes antes mencionadas, las entrevistas se hicieron a 5 especialistas en la materia, bajo el esquema de “entrevista abierta”, donde se habla respecto al tema y se recopila la información que se va mencionando y va dando el sustento necesario a la Hipótesis planteada.

**Hipótesis:**

El Seguro de Título es una garantía de seguridad económica y jurídica, al adquirir un Título de Propiedad Inmobiliaria.

Con base en las entrevistas hechas, se realizó el planteamiento del caso práctico, siendo éste, un ejemplo muy claro del seguro de Título, desde la fase de inicio, mostrando a través del proceso la utilidad y los beneficios que son inherentes a él y que con las respuestas que se obtuvieron de las entrevistas se presenta a continuación.

Conforme al Código de Ética el caso práctico que a continuación se presenta contiene datos ficticios para efectos meramente didácticos en lo relativo a nombres y ubicación del bien; sin embargo, los resultados de los cálculos son reales.

## **CASO:**

### **DATOS FUENTE:**

- El Señor Rosario Reyes posee un terreno que ha puesto en venta, el cual está ubicada al Norte del Estado de México en el Municipio de Naucalpan.
- Esta propiedad cuenta con una superficie de 2500 m<sup>2</sup>.
- El avalúo obtenido por el Sr. Reyes respecto del predio es de \$5, 000,000.

El Señor Francisco Arellano está interesado en comprar el bien propiedad del Sr. Reyes, por lo que después de realizar algunas negociaciones y previo al cierre de la operación, ha acudido a las oficinas de la Aseguradora “Segutítulos” para obtener una póliza de seguro de Título.

El costo de la Prima será del 1% sobre el valor de el Inmueble y la investigación es por el 0.5% sobre el costo de la prima.

### **Inicio del Proceso:**

Como primer contacto el Señor Francisco Arellano, llama a “Segutítulos” y es atendido por el Gerente de Ventas, con quien inicia el proceso de la adquisición del Seguro de Título para su Propiedad.

I. Sr. Arellano (Cliente)/Gte. de Ventas (Aseguradora).

- 1) Como primer contacto con el Cliente, el Gerente de Ventas le pide al Sr. Arellano la superficie del Terreno y el costo del predio. Con estos datos, el gerente elabora la cotización de la prima del seguro con base en el valor del terreno. A su vez elabora también la cotización de la Investigación sobre Título, a realizar como parte del proceso antes de la contratación de la póliza e incluso antes de la compra del terreno.

Por lo que corresponde al valor del costo de la investigación la Compañía aseguradora, cotiza ésta en \$25,000.

- 2) Para dar inicio a la investigación una vez que ha aceptado la cotización y que se ha hecho el pago correspondiente, el Sr. Arellano, el gerente de ventas le solicita que proporcione los datos necesarios para la apertura del expediente correspondiente mediante una solicitud que comprende:

- Datos generales del comprador
- Datos generales del vendedor
- Copia de la escritura de la propiedad.
- Boleta predial
- Solicitud firmada por el Sr. Arellano.

<b>Solicitud para la obtención de una póliza de Seguro de Título</b>	
<b>Datos generales del comprador</b>	
Nombre	Francisco Arellano
Dirección	Av del puente # 14 Club de Golf Bellavista
Municipio	Naucalpan
Estado	Estado de Mexico
Telefono	(55) 52.01.96
Estado civil	Casado
Código Postal	56789
<b>Datos generales del vendedor</b>	
Nombre	Rosario Reyes
Dirección	Florecita # 184 Colonia San Diego de los Padres
Municipio	Toluca
Estado	Estado de Mexico
Telefono	(55) 52.01.96
Estado civil	Casado
Código Postal	12345
<b>Datos de la propiedad</b>	
Terreno sin construcción ubicado en Florecita # 180 Colonia San Diego de los Padres Municipio de Naucalpan, con un tamaño de superficie de 2500 m2.	
<b>Documentos necesarios para apertura de la investigación:</b>	
<b>Comprador - vendedor:</b>	
Credencial de elector	Ok
Comprobante de domicilio	Ok
Registro Federal de Contribuyentes (RFC)	Ok
<b>Propiedad</b>	
Copia de la escritura de la propiedad.	Ok
Boleta predial	Ok
Confirmando que los datos mencionados en la presente solicitud y los documentos aportados son originales y la información es verídica.	
Acepto se haga la investigación correspondiente al predio mencionado en la presente solicitud	
_____ <b>Francisco Arellano</b> Firma del solicitante	

- 3) Una vez firmada la solicitud y estando de acuerdo con la investigación, se procede a hacer el pago de ésta y es entonces que el gerente de ventas turna al área de suscripción el siguiente paso.

## II. Sr. Arellano (Cliente)/Suscripción (Aseguradora).

- 1) El suscriptor que es asignado a esta apertura verifica que se tenga el pago de la investigación, abre el expediente y le asigna número.
- 2) El suscriptor inicia propiamente la investigación de la siguiente manera:
  - Realiza la cadena de Título hacia años atrás, ya sea hasta 1917 o hasta la fecha en que el estado se desprendió de la propiedad.
  - Se consigue copia de los documentos que se revisaron que se mencionan en la solicitud y la certificación de gravamen.
  - Se obtiene la constancia de no adeudo del predial en la oficina de catastro (Tesorería)
  - Se visita físicamente el predio para verificar los datos proporcionados, se puede o no obtener evidencia fotográfica y se hacen entrevistas para obtener la información referente a la propiedad.
  - Una vez que se ha realizado el trabajo anterior, el suscriptor realiza el reporte correspondiente a esa cadena de Título, y éste es el primer documento que se le entrega al Sr. Arellano

- Se elabora la carta compromiso para el Sr. Arellano como antecedente para la elaboración de la póliza, ya que ésta se hace hasta que se firma ante el notario la enajenación que consta de:

- a) Descripción del negocio, datos del comprador, vendedor, monto, datos principales del predio.
- b) Se mencionan las excepciones, es decir, los puntos que la póliza no cubre.
- c) Se mencionan los requerimientos que el suscriptor no haya podido obtener de la investigación hecha, o los documentos que faltan para que la cadena de Título sea perfecta.

### III. Aseguradora “Segutítulos” /Reaseguro

De acuerdo a lo establecido por la CNSF existe un límite para la retención de la prima, si éste excede ese límite, se debe ceder al reaseguro. Y el monto que pretende asegurar el Sr. Arellano si excede, por lo que se procederá a hacer lo correspondiente para la cesión.

- La aseguradora “Segutítulos” hace un documento llamado “Oferta de Reaseguro”, este documento menciona la prima bruta sin IVA, y se menciona el saldo asegurado y el saldo cedido a reaseguro; se envía esta oferta al Reasegurador y se espera su respuesta que como signo de que acepta la prima cedida debe estar el documento firmado.



Una vez hecho esto se le puede enviar al Sr. Arellano la carta compromiso, que representa de alguna manera el antecedente a la póliza.

Todo lo mencionado hasta ahora se hace dentro de lo que los notarios llaman el 2o. Aviso preventivo, se le llama así a la etapa en que se detiene cualquier movimiento en el Registro Público de la Propiedad respecto al inmueble que se pretende adquirir, lo cual tiene una vigencia de 90 días, es decir, antes de que se cierre la operación, y de que se firme ante el notario.

Y precisamente en este punto es donde se muestra tal vez uno de los beneficios más importantes de esta etapa del aseguramiento de Título, ya que antes de que el Sr. Arellano firme, ya tiene conocimiento de lo que va a adquirir y puede realizarlo con mayor seguridad o si fuera el caso, no adquirir la propiedad, ya que el informe entregado menciona los errores o fallas encontrados en la Cadena de Título.

#### IV. Sr. Arellano (Cliente)/Suscripción (Aseguradora)

Considerando dentro de este caso que el Sr. Arellano no encuentra errores dentro de su cadena de Título, y si va a adquirir el bien inmueble, cuenta con 90 días a partir de la expedición de la carta compromiso para entregar las escrituras de la propiedad adquirida ya firmadas.

Al momento de la entrega de la escritura, el Sr. Arellano paga la prima y la aseguradora le asigna un número de póliza.

Realizado esto la aseguradora “Segutítulos” elabora 2 anexos:

a) Anexo de Descripción: se menciona el No. de Póliza, # de expediente, monto de la prima, suma asegurada, datos generales del Sr. Arellano y la descripción total del predio ha adquirido.

d) Excepciones: que son los puntos ante los que la aseguradora no se hace responsable del predio como pueden ser el uso de suelo, la compra venta con reserva, un fideicomiso, etc.

#### V. Aseguradora “Segutítulos”/Reaseguro

Como ya se le había enviado una “oferta de reaseguro” a la Cía. Reaseguradora, una vez que la operación ya se confirmó que se va a realizar mediante la carta compromiso, la asignación del No. de póliza y el pago de la prima. La prima correspondiente basada en un costo del 1% del valor del Título, es por \$ 50,000.-

“Segutítulo” informa a la Reaseguradora que ya se emitió la póliza y para esto se debe elaborar un contrato de reaseguro y se le manda junto con la copia de la misma póliza para que lo firme.

La proporción que Segutítulo cede al reasegurador, es del 80% que representa \$ 4'000,000 y se retiene un 20% que es igual a \$ 1'000,000.

El pago que Segutítulo hace a la reaseguradora es de 1% de la prima cobrada que es igual a \$ 4,000 de los \$ 50,000 de la prima.

Una vez firmado el contrato de reaseguro, “Segutítulo” entrega la póliza y la factura del pago al Sr. Arellano para su firma y la aseguradora se queda con una copia de ambos documentos.

Finalizando así la operación de la Adquisición de la póliza de Seguro de Título.

## Conclusiones del Caso Práctico

- Mediante el caso planteado, podemos ver que el proceso que interviene anterior a la emisión de la carta compromiso da un apoyo al comprador justo antes de cerrar la operación, ya que los resultados de la investigación hecho no sólo le sirven a la Compañía de Seguros para tener el soporte suficiente que muestre el status del antecedente del Título de Propiedad, sino que ayuda al propio comprador para que si existe un evento relevante se dé cuenta y en caso de ser necesario, ejecute alguna acción directa o hasta se toma una decisión sobre la compra.
- Otro punto que se puede observar es el propio proceso que recorre esta modalidad de Seguro, ya que es muy diferente asegurar un Título de Propiedad, a asegurar un auto o una vida, siendo así una muestra para, primeramente entender cómo se efectúa todo el proceso de la adquisición de la póliza y en segundo lugar para que las personas residentes en México sientan la confianza suficiente para adquirir este tipo de Seguro.
- Un elemento mas que se puede tomar de este caso práctico, es la garantía que ofrece tanto económica, como legal para el vendedor, como el adquiriente de la propiedad.

## Conclusiones Generales

- El marco teórico trazado dentro de los capítulos primero y segundo, sirven para dar sustento al entorno asegurador partiendo de la premisa de la poca información que se tiene en la actualidad acerca de los Seguros en México, siendo esta parte de la raíz del desconocimiento del Seguro de Título.
- Dentro de la trayectoria histórica del sector asegurador, que *grosso modo* se ha analizado aquí, las Compañías de Seguros como tal han sufrido varias transformaciones y se puede ver la evolución, tanto desde el punto de vista social, como desde el punto de vista normativo, lo cual ha creado toda una estructura sólida y con un crecimiento constante, siendo esta fortaleza una ventaja para los asegurados ya que el sector progresa normativa y económicamente proporcionando mayor seguridad al asegurado.
- Ante las crecientes necesidades económicas y sociales, los Seguros surgen como respuesta ante la pérdida de un bien, proporcionando la seguridad de que ante estos casos se obtiene un porcentaje que restaura económicamente lo perdido.

- Derivado de las necesidades económicas y sociales, el Seguro de Título Inmobiliario aminora los riesgos, ya que ante las deficiencias que proporcionan los registros de la propiedad, las personas se ven obligadas a contratar a un abogado antes de cerrar una operación jurídica que sin embargo, pese al alto costo no garantiza que se cubra el riesgo, tal y como lo hace el Seguro de Titulo pues como ya se vio en el caso práctico, la investigación a la que se someten y el informe previo a la carta compromiso, ayuda de manera significativa en la compra-venta de alguna propiedad, adicionalmente a la remuneración que el contratante puede recibir en caso de un imprevisto.
- Yo pienso que las Compañías dedicadas a vender los Seguros de Título realizan todo un proceso denominado “investigación” basándose en la siguiente idea: “No es lógico que una compañía asuma la reparación de un daño en virtud de un riesgo pasado que ella misma no ha investigado”, siendo así este el argunemto de que esta figura exista y se deba contemplar dentro de la normatividad que recomiendo de desarrolle e implemente.
- La principal ventaja que ofrece el seguro de Título es la seguridad económica que aporta al garantizar que si la propiedad tuviese algún inconveniente en cuanto a los registros de propiedad, ésta responderá ante ello mediante una indemnización.

- El Seguro de Título protege contra esos riesgos ocultos que implicaría buscarlos con mucho detalle y establecer así la garantía más segura para el comprador y hasta para el mismo vendedor que puede desconocer la información resultante, siendo esto una garantía legal al adquirir o hasta vender una propiedad.

## RECOMENDACIONES

- Debe existir una normatividad en México, que se apegue a las necesidades propias del giro del negocio, ya que las que existen actualmente no son suficientes para regir la operación ni para garantizarla propia del negocio.
- EL organismo encargado de regular a las compañías. aseguradoras, la CNSF, debe considerar la emisión de reglas particulares para el proceso de la operación del Seguro de Título, ya que difiere en varios puntos de lo que es el proceso normal o estándar, como el seguro de vida o de autos, ya que el Seguro de Título tiene mayor apoyo en investigaciones, incluso en el proceso de la emisión de la póliza se contemplan más elementos, tales como la carta compromiso su vigencia, el reaseguro facultativo, la forma de pago, etc. que son muy diferentes a las ya existentes. De no regularse este proceso, los asegurados tienen un hueco en la ley que los está desprotegiendo y las aseguradoras mismas pueden incurrir en faltas en su forma de operar, provocando con esto un mal funcionamiento que puede derivar en incumplimientos o fraudes.
- Otra recomendación para la regulación del Seguro de Título es el esquema para la determinación de las reservas propias de este negocio, ya que actualmente no existe un modelo que le aplique, no por esto se dice que no se cubra esta regulación, sino que debe existir el esquema actuarial adecuado para esta modalidad.



- Dentro de la LGISMS no se contempla la operación de Seguro de Título, actualmente ésta se rige en el ramo de daños bajo el esquema de diversos, y ahí es donde se observa la irrelevancia que se le está dando a esta operación, ya que están demasiado flexibles o dicho de mejor manera, tiene un tratamiento muy superficial esta operación, por lo que se sugiere se abra en la LGISMS el ramo propio aplicable a este Seguro y se mitiguen así los riesgos que actualmente se están corriendo.
  
- En la normatividad que sugiero constituir para el Seguro de Título, también se debe observar la parte contable, que necesita contemplar la vigencia o el tratamiento particular que debe tener tanto el deudor por prima, la “carta compromiso” y el pago de la investigación. No considero que sea suficiente lo que existe actualmente, porque se está creando un esquema poco práctico y que en un momento dado puede no ser confiable en la operación, ya que el tratamiento que se le da sí se apega a la Normatividad vigente, pero no se adecua a las necesidades; esto se ve claramente desde que no existe ninguna circular que hable de la figura señalada como “Carta Compromiso” ni de la “Investigación” que se hace y cómo contabilizar o reservar según sea el caso. Los ingresos que se perciben por estos conceptos, pueden mantenerse o no en la cuenta de primas en depósito o deudor por prima, por ejemplo; con la vigencia que señala la CNSF, pero dado que los procesos de emisión de la póliza son más largos que 30, 60 o 90 días, se dan de baja mientras se determina el proceder del caso y no se contemplan en la contabilidad para no exceder los límites señalados, pero se mantienen vigentes de alguna manera para cuando se terminen las operaciones procedentes para emitir la póliza, tomando esto hasta un año de duración.

## **APENDICE DE SIGLAS**

**AMIS:** Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros

**ASEMEX:** Aseguradora Mexicana

**CNBV:** Comisión Nacional Bancaria y de Valores

**CNSF:** Comisión Nacional de Seguros y Fianzas

**COECE:** Coordinadora de Organismos Empresariales de Comercio Exterior

**CONDUSEF:** Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros

**CONSAR:** Comisión Nacional de Sistemas de Ahorro para el Retiro

**EEUU:** Estados Unidos de Norteamérica (por sus siglas en Inglés)

**IMPAC:** Impuesto al Activo

**INPC:** Índice Nacional de Precios al Consumidor

**IPAB:** Instituto para la Protección al Ahorro Bancario

**ISR:** Impuesto Sobre la Renta IVA: Impuesto al Valor Agregado

**LGIF:** Ley General de Instituciones de Fianzas

**LGISMS:** Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros

**LIMPAC:** Ley del Impuesto al Activo

**LISR:** Ley del Impuesto Sobre la Renta

**LIVA:** Ley del Impuesto al Valor Agregado

**PCGA:** Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados

**PIB:** Producto Interno Bruto

**SAR:** Sistema de Ahorro para el Retiro

**SHCP:** Secretaria de Hacienda y Crédito Público

**TLC:** Tratado de Libre Comercio

## BIBLIOGRAFÍA

1. Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, Circulares normativas,  
Pág. Web: [www.cnsf.gob.mx/Circulares](http://www.cnsf.gob.mx/Circulares), México. 2005
2. Ley del Impuesto al Activo, México. 2005
3. Ley del Impuesto al Valor Agregado, México. 2005
4. Ley del Impuesto Sobre la Renta, México. 2005
5. Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros,  
México. 1998
6. Ley sobre el contrato del seguro, México. 2002
7. Odriozola Mariscal, Carlos Enrique. El Seguro de Título, Análisis  
Comparado Estados Unidos - México, México 2005. Pág. Web:  
[www.cnsf.gob.mx/Trabajos](http://www.cnsf.gob.mx/Trabajos)

8. Trejo Ceseña, Lucina, "Particularidades del Régimen Fiscal de Las aseguradoras y de los asegurados", Revista Puntos Finos. 2ª quincena, Octubre 2003.
9. Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros. Información General [En línea]. Disponible: <http://www.amis.gob.mx>, Mayo 2005.
10. "Guía de Auditoria", Editorial Mc Graw Hill, Primera Edición, México. 1996.
11. "Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados", Instituto Mexicano de Contadores Públicos, Vigésima Edición Marzo 2005, México. 2005
12. Saad Antonio Miguel, "Redacción", Editorial CECSA. Décima sexta Reimpresión, México. 1997.
13. Comisión Nacional de Seguros y Fianzas. Normatividad Vigente [En línea]. Disponible: <http://www.cnsf.gob.mx>, Febrero 2005.
14. Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda. Información general de vivienda en México [En línea]. Disponible: <http://www.conafovi.gob.mx-registros-SEGURODETITULO.pdf>, Julio 2005.
15. Financial Title Company. Compañía de Seguros [En línea]. Disponible: <http://www.financialtitlecompany.com>. Mayo 2005.

16. Ricardo Barraza. Información General de Seguro de Título [En línea]. Disponible:  
<http://www.ricardobarraza.com/titleinsurancepolicy.htm>. Septiembre 2005
17. Stewart Tittle. Compañía de Seguros [En línea]. Disponible:  
<http://www.stewart.com.mx>. Febrero 2005.
18. Tittle Library. Información General de Seguros de Título [En línea].  
Disponible: [http://www.titlelibrary.com/seguro\\_de\\_Titulo-de-Propiedad](http://www.titlelibrary.com/seguro_de_Titulo-de-Propiedad).  
Agosto 2005.
19. Universal Tittle Latino. Información General Seguros de Título [En línea].  
Disponible: <http://www.universaletitlelatino.com>. Julio 2005.
20. Swiss Re. Compañía de Reaseguro. [En línea]. Disponible:  
<http://www.swissre.com>. Marzo 2005.
21. Acrónimos [En línea]. Disponible: <http://acronyms.thefreedictionary.com>  
Noviembre 2005.