

PERSPECTIVAS 2010
2010 PERSPECTIVES

INMOBILIARE®

MAGAZINE



FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO

LÍDERES EN ESCROW Y
SEGUROS DE TÍTULO
DE PROPIEDAD

LEADERS IN ESCROW AND TITLE INSURANCE

FINANCIAMIENTO AL ALZA

REAL ESTATE FINANCING IS RISING

NUEVO INSTRUMENTO DE INVERSIÓN CKDs

CKDs NEW INVESTMENT TOOL

DESARROLLO INMOBILIARIO: ALTERNATIVA PARA LA RECUPERACIÓN

REAL ESTATE DEVELOPMENT: ALTERNATIVE FOR THE ECONOMIC RECOVERY

A D I
ASOCIACIÓN DE
DESARROLLADORES
INMOBILIARIOS A.C.

**Urban Land
Instituto**
ULI Mexico

CITEM

EXHIBIR HASTA
31 MAR 10

7 152435 31571 5 57

AÑO 9 - NÚMERO 57 - \$ 50 PESOS

FIDELITY NATIONAL TITLE DE MEXICO

Líderes en Escrow y seguros
de título de propiedad

*Leaders in
Escrow and
Title Insurance*

Fidelity National Title es la empresa que provee seguros de título de propiedad y servicios de Escrow con una participación de alrededor de 50% del mercado mundial. En el país, la filial de la aseguradora, Fidelity National Title de México, se ha posicionado rápidamente en el sector inmobiliario gracias a la calidad en sus servicios, su eficiencia, rapidez y fortaleza financiera. Su experiencia en transacciones inmobiliarias alrededor del mundo y el mayor respaldo financiero en la industria garantizan el éxito en sus operaciones.

FIDELITY NATIONAL FINANCIAL: PRESENTE EN MÁS DE 60 PAÍSES

Argentina, Australia, Austria, Barbados, Bélgica, Belice, Bermuda, Brasil, Bulgaria, Canadá, Chile, China, Costa Rica, Croacia, República Checa, Dinamarca, República Dominicana, El Salvador, República de las Islas Fiyi, Finlandia, Francia, Alemania, Gran Caimán, Grecia, Guatemala, Holanda, Honduras, Hungría, India, Indonesia, Irlanda, Italia, Jamaica, Japón, Corea, México, Malasia, Mónaco, Países Bajos, Nueva Zelanda, Nicaragua, Noruega, Panamá, Paraguay, Filipina, Polonia, Portugal, Rumania, Federación de Rusia, Santa Lucía, Isla de San Martín, República de las Seychelles, Singapur, Eslovaquia, Sudáfrica, España, Suecia, Tailandia, Trinidad y Tobago, Turquía, Islas Turcas y Caicos, Ucrania, Reino Unido, Uruguay, Vietnam.

Cuando Fidelity National Financial entró a México bajo la filial de Fidelity National Title de México sus directivos tenían muy claro que nuestra nación ofrece y se ha convertido en una importante plaza de negocios inmobiliarios en el nivel mundial. De hecho, las operaciones que registra la aseguradora en el país están respaldadas por una reserva para reclamos ascendente a los 2.7 mil millones de dólares.

México para Fidelity es uno de los países que más operaciones registra. De tal forma se ha establecido, como comenta Juan Pablo Arroyuelo, Director General de la aseguradora en la república, un esfuerzo de ventas directo sin precedentes en México y han capitalizado la red de ventas de la empresa existente en Estados Unidos. "Nos hemos enfocado en brindar a nuestros clientes servicios de la mejor calidad, aseguramiento prudente, ejecución a tiempo y confiable, y una fuerza financiera inigualable".

Esta compañía se ha constituido bajo las leyes mexicanas como filial de Fidelity National Financial, Inc. (NYSE:FNF) y está regulada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, SHCP, y la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, CNSF.

PRODUCTOS Y SERVICIOS DE FIDELITY MÉXICO

Hay tres etapas durante el proceso de adquisición de un seguro de título de propiedad. En primera instancia, Fidelity National Title de México realiza la investigación, esto es, un trabajo preventivo, crucial en la operación inmobiliaria.

En este proceso, se hace una búsqueda exhaustiva tanto en los Registros Públicos de la Propiedad (RPP), como en las oficinas de Catastro y en el Registro Agrario Nacional, así como cualquier otra instancia a visitar, según sea el caso, sobre los antecedentes registrales de la propiedad. En esa revisión física de los libros, certificados de libertad de gravamen y certificado de no adeudo de predial se elabora un reporte u opinión de título, en el cual se plasman los términos y las condiciones en los que se encuentra el predio en particular.

El segundo paso es la adquisición del seguro de título de propiedad, y lo importante para quien lo adquiere es que éste lo protegerá contra pérdidas provenientes de riesgos y defectos existentes en la cadena de titulación. Expresa Juan Pablo Arroyuelo, Director General de la entidad en México:

"este seguro se caracteriza por el pago de una prima única a diferencia de otro tipo de seguros. La vigencia de la póliza será por tiempo indefinido y estará vigente hasta que haya una transmisión de propiedad del inmueble".

Quien adquiere el seguro de título de propiedad puede contratar de igual forma los servicios de Escrow; esta figura no es más que un fondo en custodia. En específico, en Fidelity National Financial tienen amplia experiencia y en su filial de México es un producto que ya se puede adquirir a partir del segundo semestre del 2009. El Escrow es un elemento diferenciador que ha colocado a Fidelity National de México como la más importante empresa en el país en cuanto a seguros de título, por ser la única que provee estos servicios en México.

"El Escrow es un contrato mediante el cual un agente o comisionista -en este caso, Fidelity - toma la custodia de fondos en depósito de un tercero. El objetivo perseguido es que el contrato tenga una figura jurídica reconocida y regida bajo las leyes mexicanas. El contrato es una comisión mercantil que puede ser sometido, según sea el caso, a los tribunales mexicanos", indica Lucía Treviño, Directora de Escrow en México.

El agente, en este caso, es una sociedad mexicana con todos los candados jurídicos disponibles para ofrecer una transacción con toda la transparencia y seguridad. Por lo tanto, los mecanismos internos adoptados y la garantía de las cuentas bancarias de Escrow aseguran el resguardo y la liberación de los fondos de acuerdo con las necesidades del cliente.

SERVICIOS DE ESCROW

La compra de un inmueble es una inversión que demanda mucho cuidado, sobre todo, cuando las partes no se conocen y, sin duda, surgen varias preguntas, por ejemplo: ¿el vendedor en efecto, es el legítimo propietario del inmueble? o también, ¿Si el comprador tendrá los fondos suficientes para pagar el inmueble al momento de transmitir la propiedad?, en fin, los interrogantes son varios, la figura del Escrow brinda total seguridad y confianza a las partes.

Los fondos en custodia o Escrow constituyen una figura que a pesar de ser ya utilizada en muchas transacciones inmobiliarias, para algunos es todavía un producto desconocido y, por ende, poco confiable.

Así, desde el pasado agosto de 2009



Juan Pablo Arroyuelo,
Lucía Treviño y Pablo Marti,

"Conforme las transacciones se vuelven más sofisticadas, la necesidad de Escrow es cada vez mayor. Anteriormente trabajar sólo con bancos o compañías extranjeras era muy difícil, ya que no se adaptaban a las necesidades de cada operación. El servicio de Fidelity es extraordinario, su capacidad de respuesta es inmejorable".

Rodrigo Conesa, socio Ritch Mueller, S.C.

Fidelity National Escrow lanzó sus servicios generándole a sus clientes una mayor transparencia y seguridad. "De hecho, en el país es la primera vez que una sociedad mexicana ofrece este servicio con la garantía y el respaldo de ser una subsidiaria de una de las empresas mundiales con más prestigio en el mercado de los seguros de título de propiedad", afirma Lucía Treviño, Directora de Escrow en México.

"Nos dimos cuenta que nuestros clientes tenían una necesidad de contar con servicios garantizados de Escrow, pues hay innumerables experiencias en donde algunos corredores de bienes raíces, sin garantía ni respaldo, fungían como agentes de esta figura y al momento de la liberación de fondos, desaparecían y los clientes se quedaban desamparados al no contar con una empresa a quien reclamar por el ilícito", afirma Treviño.

"El seguro de propiedad inmobiliaria y el Escrow, servicios que Fidelity ofrece se han convertido en herramientas indispensables en todas las operaciones inmobiliarias, ya que brindan seguridad y garantía a todas las partes involucradas".

Víctor Iachica, CEO Cushman & Wakefield Mexico



Lic. Pablo Martí - Director de Ventas y Desarrollo de Negocios



Lic. Lucía Treviño
Director de Escrow



C.P. Víctor Mendoza
Director de Finanzas

El Escrow, de hecho, no sólo es utilizado necesariamente para transacciones inmobiliarias, pues asegura fondos de muchas otras transacciones de negocios en la cual se requiere de un tercero al que sean depositados los bienes. Por ejemplo, uno de los primeros servicios de Escrow ofrecido por Fidelity de México surgió de un contrato de servicios en donde, sujeto al cumplimiento de un espec-

DEFECTOS, ERRORES Y/O AFECTACIONES QUE SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL TÍTULO DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE

- Documentos ejecutados bajo poderes falsos, revocados o vencidos.
- Asunción falsa de la personalidad del legítimo propietario.
- Herederos encubiertos.
- Documentos legales mal registrados.
- Lagunas en la cadena de título de propiedad.
- Falsificación de escrituras, hipotecas, testamentos, liberaciones hipotecarias y otros instrumentos.
- Indebido ejercicio de bienes mancomunados.
- Servidumbres de servicios públicos o de paso.
- Declaración falsa de defunción o sucesión hereditaria.
- Herencias de intestados.
- Afectaciones agrarias.
- Medidas y colindancias que no coincidan en RPP y en Catastro, entre otros.

“Una vez adquirido el inmueble nos dimos cuenta de que había una donación de una fracción del terreno que afectaría el desarrollo de la tienda y Fidelity National Title de Mexico de forma muy eficiente y amistosa, nos ayudó de forma inmediata a subsanar el defecto, hoy, la tienda está abierta y Fidelity ha cumplido cabalmente con su obligación contractual indemnizándonos.”

Mónica Bichara, Director Jurídico, Home Depot

táculo, la empresa, liberaría los fondos en favor del proveedor.

Por otra parte, cuando se realiza una compraventa de un bien inmueble, siempre surge el problema recurrente de qué se realizará primero, si el pago o la entrega del bien, provocando que las partes se nieguen a firmar, hasta que el otro pueda disponer de los fondos o del bien, según sea el caso. Lo que hace Fidelity a partir del Escrow es asegurar los fondos, y por lo tanto, la operación se garantiza y se hace transparente todo el proceso.

La respuesta de los clientes ha sido favorable, así lo comenta Lucía Treviño, Directora de Escrow en México: “Me ha sorprendido mucho la demanda que hemos tenido. Nos damos cuenta de que en México hacía falta una figura como ésta, que ofrezca transparencia y seguridad, pero sobre todo lo que más valoran nuestros clientes es la eficiencia, pues en transacciones más sofisticadas las partes usualmente optaban por el fideicomiso de garantía como una opción para depositar fondos al cumplimiento de ciertas condiciones, lo cual, es más costoso, toma mayor tiempo y su constitución requiere de más requisitos que el Escrow. Con nuestras cuentas disponibles no hay retraso en la ce-

lebración de la operación, nuestro trato con los clientes es muy personalizado y eso les da mucha confianza; tienen la certeza de que seguimos sus instrucciones al pie de la letra y ambas partes aprecian nuestra función neutra en una transacción”.

Por su parte, Juan Bernardo García Garza socio de la firma Baker & McKenzie Abogados, S.C., opina del Escrow: “Amen de los excelentes servicios que en materia de seguro de propiedad inmobiliaria presta Fidelity actualmente como líder en el mercado, el nuevo servicio de Escrow que ahora ofrece los pone en la vanguardia en el mercado mexicano. Este servicio facilita las transacciones inmobiliarias en México de una manera extraordinaria, conjugando la sencillez, la confiabilidad y la seguridad jurídica en un instrumento versátil, rápido en su ejecución y a un costo muy razonable, lo cual sin duda nos ayuda a los asesores legales a cerrar las operaciones de nuestros clientes, ya sean nacionales o extranjeros, de una manera más eficaz”.

Además de transmitir seguridad al comprador y vendedor, las demás partes involucradas en la transacción resultan beneficiadas y sus derechos salvaguardados, como, por ejemplo, el pago de honorarios del notario público, la comisión de los brokers

“Hemos asegurado más de 25 inmuebles con Fidelity y la experiencia siempre ha sido excepcional ya que su equipo es el más experimentado; su producto, su servicio y tiempo de respuesta son los mejores de la industria. MRP va a seguir invirtiendo en México desarrollando proyectos comerciales, mismos que seguiremos asegurando con Fidelity”.

Pedro Morera, Director Jurídico, MRP



Lic. Gabriel Torres
Suscriptor



Lic. Marcia Rivas
Asistente de Dirección



Lic. Gerardo León
Gerente de Suscriptores

y el pago de derechos, impuestos e inscripción de la escritura en el Registro Público de la Propiedad, que son asegurados. Con lo anterior, las partes garantizan desde un inicio el éxito del cierre y de la debida transmisión de propiedad del inmueble en cuestión.

“El Escrow no es sólo para transacciones inmobiliarias. Hemos tenido también depósitos originados por otro tipo de contratos o transacciones. Además, tiene más usos en el mercado inmobiliario, uno en particular que vemos como necesidad en el sector, es en las preventas de unidades residenciales, con el fin de que el enganche sea guardado en depósito y actúe como garantía de un crédito y, de esta forma, el comprador de la unidad privativa tiene la seguridad de que su enganche no será aplicado al desarrollo del fraccionamiento o condominio, según sea el caso”, concluye Lucía Treviño.

FIDELITY OFRECE EL MEJOR SERVICIO DE ESCROW

Hay varias ventajas que hacen del Escrow de Fidelity National Escrow Services el mejor ofrecido en el país. Veamos. **Cuentas bancarias en México:** La empresa tiene cuentas tipo Escrow en pesos y dólares con Banamex y éstas, a su vez, poseen infinitas subcuentas para cada transacción, por ello cada cliente tiene una cuenta individual. Esto permite tener un monitoreo constante y directo de los fondos depositados. Por otra parte, para clientes extranjeros o para aquéllos que prefieran hacer transferencias en cuentas en Estados Unidos, Fidelity tiene una cuenta con Citibank, la cual es operada por sus representantes en México y esto le permite tener mucho más control y eficiencia.

Disposición de fondos en un mismo día: En Fidelity están convencidos de que lo que busca el cliente es una debida custodia de sus fondos, por lo que a diferencia de lo que muchos bancos hacen al ofrecer este servicio, Fidelity lo que hace es resguardar los fondos y éstos no son utilizados para ningún otro fin. Siempre estarán a disposición del cliente, en ese caso, con una simple notificación de las partes Fidelity puede liberar y distribuir los fondos en un mismo día.

La mayor protección de disposición de fondos: Fidelity México es una empresa segura y eficiente para operar. Sus representantes sólo actúan por instrucciones escritas de las partes y de manera mancomunada, lo que se traduce en que el cliente puede tener la certeza de que sus fondos están seguros y sólo son dispues-

BENEFICIOS DE UN SEGURO DE TÍTULO DE PROPIEDAD

Contrato de indemnización.

En caso de que el asegurado se vea afectado, sólo necesita presentar un aviso inmediato de la demanda, y la compañía se hará cargo de los gastos legales y en caso de cualquier pérdida o afectación, la compañía procederá a la indemnización correspondiente.

Garantía financiera

Una opinión legal, especialmente en una transacción compleja, es fundamentalmente una revelación de hechos. Un abogado experto en la materia define cuidadosamente la situación del título de propiedad inmobiliaria y temas conexos, identifica las áreas inciertas o irregulares y delimita las excepciones (por ejemplo, fraude), de esta manera pone al inversionista o al acreedor en una posición de “valorar” tales riesgos. El seguro de título de propiedad inmobiliaria provee una garantía financiera de apoyo a la opinión legal.

Costos de defensa legal

En el caso de una demanda de un tercero disputando el título de propiedad del dueño o del acreedor de la hipoteca, Fidelity será responsable de la defensa contra la demanda y del costo de ésta. Si el resultado del litigio resulta desfavorable, Fidelity indemnizará al portador de la póliza por su pérdida, hasta el monto asegurado, además del pago de los costos procesales.

Cobertura de peritaje

Con un peritaje aprobado, un seguro de título de propiedad puede proveer seguro en contra de defectos desconocidos relativos a la superficie (medidas y colindancias) de la propiedad y usurpaciones potenciales.

Posesión de las partes

Estas pólizas proveen la garantía de que ningún arrendatario o posesionario tiene los derechos de propiedad sobre el inmueble.

Seguro Afirmativo

El seguro de título de propiedad puede cubrir ciertos defectos del título de propiedad

o riesgos por medio de una cobertura afirmativa con endosos que aseguran expresamente los riesgos conocidos.

Endosos

Fidelity National Title de Mexico ofrece muchos endosos adicionales a sus pólizas, similares a las formas estándar disponibles en Estados Unidos.

Declaraciones y garantías

Ocasionalmente, un banco o un acreedor con dificultades económicas, no puede proporcionar confiabilidad con base en resultados de investigaciones anteriores, o proveer declaraciones y garantías debido a riesgos de insolvencia. Un seguro de título puede reemplazar ciertas declaraciones y garantías, las cuales pueden agilizar la transacción y reducir costos.

Limpieza del título

Antes de la transacción de seguro, muchas de las propiedades aseguradas por Fidelity no han sido aseguradas o revisadas por especialistas en materia de títulos de propiedad inmobiliaria. Los suscriptores de la empresa trabajan con el abogado del vendedor, para eliminar cualquier defecto en el título de propiedad o asegurar inusuales defectos o errores en la cadena de títulos de propiedad, y así facilitar un cierre del negocio seguro y rápido.

Reservas.

Fidelity National Title de Mexico forma parte del grupo asegurador de títulos de propiedad más grande del mundo, con una cartera de inversión de aproximadamente \$4.7 mil millones de dólares, una reserva para reclamos que supera los \$2.7 mil millones de dólares, y con las calificaciones financieras más altas de calificadores como Standard & Poor, Moodys y Fitch. Tal fuerza financiera inigualable por ninguno de nuestros competidores es crucial para cubrir cualquier riesgo de nuestros clientes por medio de un seguro de título.

Fuente: Fidelity National de México

“Para el Mercado Turístico Inmobiliario, esta herramienta es fundamental para detonar la compra inmobiliaria tan grande en destinos como Cancún, además, tenemos un gran inventario y las fuentes de financiamiento han demostrado que el seguro es un requisito indispensable, da certidumbre al mercado Internacional y a la obtención de fondos. Fidelity juega un papel preponderante y su profesionalismo así como conocimiento en la materia, ayudaran de manera significativa a la industria.”

Rodrigo de la Peña, Presidente Asociación de Hoteles de Cancún y Desarrollador

tos por consentimiento de las partes. En este sentido, Fidelity actúa como un fiduciario, a un precio incomparable al de un fideicomiso y sin los trámites bancarios que toman mucho tiempo.

Contratos negociables y hechos a las necesidades del cliente: En Fidelity entienden que cada transacción es distinta y cada cliente cuenta con necesidades e intereses diferentes. Por ello, se toman el tiempo en la revisión de cada contrato y los adaptan a las peculiaridades de cada negocio.

SEGURO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA

Sin duda, cualquier operación inmobiliaria puede tener el riesgo de convertirse en un dolor de cabeza y más, cuando al propietario

o arrendatario del inmueble le es reclamada la propiedad, por eso, el seguro de título hace mucho sentido en el mercado de los bienes raíces. Para Pablo Martí, Director de Ventas y Desarrollo de Negocios, esta figura se materializa y opera como un contrato de indemnización ya que protege los derechos del propietario de un inmueble.

El seguro de título de propiedad tiene otras bondades, como lo explica el ejecutivo: “El seguro proporciona seguridad jurídica y económica a la inversión es, además, una herramienta que agiliza el proceso de transmisión de propiedad de los inmuebles. Por otra parte, permite y promueve la inversión inmobiliaria, pues se ha convertido en un requisito esencial para la bursatilización de la cartera hipotecaria”.

Y es que los motivos por los cuales hace sentido el seguro de título de propiedad son varios. Juan Pablo Arroyuelo, Director General de Fidelity National Title de México, cita algunos de los casos en los que el seguro, ampara al propietario y, por consiguiente, a la operación. “El seguro se hace efectivo, por ejemplo, cuando los documentos se ejecutan bajo poderes falsos, revocados o vencidos, también, cuando hay una asunción falsa de la personalidad del legítimo propietario, documentos legales mal registrados, omisión de personas necesarias en ciertos procedimientos judiciales, lagunas en la cadena del título de propiedad y, por supuesto, cuando se falsifican escrituras, hipotecas, disputas de límites y colindancias, testamentos, liberaciones hipotecarias y otros instrumentos”.

Además, el seguro de título de propiedad también se hace efectivo cuando hay escrituras realizadas por menores de edad, cuando hay transmisiones por cónyuges divorciados encubiertos, por cuestiones de tenencia legítima de la tierra, de estado civil erróneo y por servidumbres de servicios públicos, entre otros casos.

Por lo tanto, lo que busca el seguro de título de propiedad es garantizar la operación inmobiliaria. Fidelity National Financial y su filial en México buscan con sus productos y servicios es proteger y perfeccionar las transacciones inmobiliarias en el mundo.



Juan Pablo Arroyuelo, Director General de Fidelity en México

PERSPECTIVAS PARA EL 2010

PERSPECTIVES FOR 2010

pasó en el mercado inmobiliario en general. Para el 2010 estimamos que el PIB crecerá a 4%. Además, con el panorama de que las Afores mexicanas podrán invertir en otros instrumentos, inclusive en bienes raíces, podremos ver un rebote en el sector, siempre y cuando también se abran los créditos, algo que sin duda se dará. Por otra parte, en términos prácticos, tanto para la construcción, así como también para la vivienda residencial turística, se empezarán a abrir los créditos puente. En cuanto a los precios vemos que a finales de 2009 ya reflejaban el descuento post crisis y es justo ahora cuando se abren las oportunidades de compra para extranjeros que quieran venir al país a invertir. Estimamos que el tipo de cambio estará más estable, esto es, alrededor de los 13 pesos. En términos generales el último trimestre de 2009 reflejó un mejor comportamiento.

¿En una economía en crisis, el seguro de propiedad inmobiliaria hace más sentido?

En efecto, en el último año y medio hubo una incidencia mucho mayor del

seguro, derivado de quiebras, gravámenes y fraudes, entre otros factores.

¿Qué sectores podrán tener un mayor movimiento durante el 2010, en cuanto a operaciones?

No vemos un rebote muy significativo. Sin embargo, sí vemos una recuperación muy estable. Pienso que el ciclo regresa a la actividad industrial, con un tipo de cambio sin tantas fluctuaciones, con un crecimiento en las exportaciones y si los niveles de consumo aumentan, el sector inmobiliario se estará recuperando. Habrá algo de actividad en el sector hotelero debido al sobre apalancamiento recibido por varios grupos del sector. En este nicho se esperan varias operaciones de refinanciamiento, así como también en second homes.

Pensando en los desarrolladores y en el sector inmobiliario en general, esto es, tanto compradores como vendedores, ¿el seguro de propiedad inmobiliaria hace sentido para cualquier tipo

de inmueble y operación?

A finales de 2008 un sector con mucho movimiento fue el retail y allí tuvimos varias operaciones. No obstante, cualquier tipo de inmueble es susceptible a tomar este seguro, incluso en propiedades que se colocarán en renta o con contratos a largo plazo, como sucede con los inmuebles industriales. En fin, cualquier operación inmobiliaria está sujeta a poder asegurarse.

¿Cómo cerraron el 2009?

Debido a la coyuntura actual en donde los precios por m² regresaron a sus niveles, en algunos casos del 2009 hemos tenido varias operaciones con desarrolladores que están comprando terrenos para posteriormente construir viviendas o residencias de tipo turístico o usos mixtos. Los precios de finales de 2009 en los terrenos reflejan un descuento muy importante y esta tendencia continuará en 2010, con un mercado más estable y mucho más optimista.

¿Finalmente, qué enseñanzas deja la crisis en el sector inmobiliario?

La crisis depuró al sector inmobiliario

EXPERIENCIA MUNDIAL

Fidelity cuenta con una experiencia de más 160 años y tiene registradas operaciones no sólo en Estados Unidos y México, sino también en varios países del Caribe, Europa, Canadá, Centro América, América del Sur y Asia, aunque su plan de expansión continúa alrededor del mundo.

Por otra parte, mantiene las más altas calificaciones en la capacidad de pago por reclamos de los asegurados.

Esto la convierte en una compañía que

Además, ofrece un servicio integral que le permite reasegurar y extender su abanico de servicios y productos a través de seis aseguradoras más de su propiedad, las cuales cuentan con gran prestigio mundial, y son las siguientes:



“Amen de los excelentes servicios que en materia de seguro de propiedad inmobiliaria presta Fidelity actualmente como líder en el mercado, el nuevo servicio de Escrow que ahora ofrece lo pone en la vanguardia en el mercado mexicano. Este servicio facilita las transacciones inmobiliarias en México de una manera extraordinaria, conjugando la sencillez, la confiabilidad y la seguridad jurídica en un instrumento versátil, rápido en su ejecución y a un costo muy razonable, lo cual sin duda nos ayuda a los asesores legales a cerrar las operaciones de nuestros clientes, ya sean nacionales o extranjeros, de una manera más eficaz”.

Juan Bernardo García Garza, Socio Baker & McKenzie Abogados, S.C.

puede estar involucrada en cualquier transacción inmobiliaria, ofreciendo el traje a la medida perfecto de acuerdo con el tipo de inmueble y operación, sin importar el tamaño o la sofisticación de ésta.

De hecho, “el seguro lo pueden contratar personas físicas y morales de igual manera nacionales y extranjeros que sean propietarios o que estén adquiriendo bienes inmuebles dentro del territorio nacional”, comenta Pablo Martí, Director de Ventas y Desarrollo de Negocios de Fidelity National Title de México.

Así, Fidelity National Financiera es hoy la empresa mundial con más reservas disponibles para el caso de siniestros o incumplimientos y en el caso de la filial en México, los servicios de la aseguradora se han extendido

al país desde hace ya varios meses, lo que convierte a Fidelity México en la empresa líder en ofrecer el seguro de título de propiedad con la variante del Escrow, servicio que nunca había ofrecido otra empresa del giro.

Fidelity de México es sinónimo de seguridad, confiabilidad, servicio, respaldo y solidez en cualquier tipo de operación o transacción inmobiliaria.

Fidelity, además de entender el negocio inmobiliario en México, entiende la complejidad en la que los contratos pueden ser negociados y el tipo de condiciones para el cierre. Ellos se han adaptado al tipo de instrucciones de liberación que el cliente les pueda proporcionar. Y es, en resumidas cuentas, un facilitador.

de muchos participantes con poca experiencia. Por lo tanto, va hacia adelante todo aquel capaz de sobrevivir, acomodándose a las estrategias de tipo comercial y de financiamiento que se plantearon en el mercado. Éstos tienen un camino ya ganado. Por el lado del cliente, sin dudas hubo compradores escasos y por el lado del crédito, casi no hubo, pues se financió muy poco. Los desarrolladores que hoy continúan han sido creativos y demostraron que están sólidos y son hábiles frente a sus clientes y proveedores. Ellos saldrán fortalecidos de esta crisis.

During an interview for INMOBILIARE Magazine, Juan Pablo Arroyuelo, CEO for Fidelity National Title de Mexico, explains next year's expectations with respect to real estate matters and title insurance.

Which is the perspective of Fidelity National Title de Mexico for 2010?

Title insurance is, without any doubt, an indicator of investments in the real estate sector, both national and foreign. If we compare 2009 with the prior year, the volumes were reduced in approximately 70 to 80%, and this indicator reflects what happened in the real estate market in general. For 2010, we estimate that the gross domestic product (PIB) will increase

to 4%, furthermore, since Mexican pension funds (Afores) will be able to invest in other instruments, even in real estate, we may see a rebound in the sector, provided loans are granted again. We consider the foregoing will definitely take place. On the other hand, in practical terms, both for construction and for residential tourist dwelling, bridge loans will be granted as well. With respect to prices, we see that at the end of 2009, these already reflected the post-crisis discount and just now, when purchase opportunities have opened for foreigners who want to come to our country to invest. We estimate that the exchange rate will be more stable, that is, around 13 pesos. In general, the last quarter of 2009 reflected a better performance.

In an economy in crisis, title insurance makes more sense?

Yes, during the last year and a half, there was a higher incidence for insurance, derived from bankruptcy, liens and frauds, among other factors.

Which sectors will be more active during 2010, with respect to transactions?

We do not identify a material rebound, however, we do envision a very stable recovery. We consider

that the cycle returns for industrial activity, with an exchange rate with fewer changes, with an increase in exports and, if the consumption levels increase, the real estate sector will be recovered. There will be some activity in the hotel industry due to the leverage received by several groups of the industry, this sector expects several refinancing transactions, as well as vacation resorts.

Thinking about developers and the real estate sector, in general, that is, both purchasers and sellers, title insurance makes sense for any type of property and transaction?

A the end of 2008, the commercial sector had a lot of activity and we had several transactions, notwithstanding the above, any type of property is subject to purchase this insurance, even properties which will be leased or with long term agreements, as it happens with industrial properties. In summary, any real estate transaction, of any type, may be insured. Even more, and taking into consideration the irregularities in ownership and registration matters with respect to real estate properties in Mexico, we suggest all properties to be insured. The experience has demonstrated to us that notwithstanding the geogra-

phical location or the use, all properties are subject to some risks.

How did you close 2009?

Due to the current situation where the price per square meter returned, in some occasions, to the levels it had in 2006, we have had several transactions with developers who are purchasing properties to build dwelling units, tourist residences and/or for mixed uses. The prices which we saw for properties at the end of 2009 reflect a material discount and this trend will continue during 2010, with a more stable and more optimistic market.

Finally, which teachings were left by the crisis for the real estate sector?

The crisis eliminated several participants with scarce experience, therefore, going forward, all the ones who were able to survive, adapting to the commercial and financial strategies of the market, will be successful. On the side of the client, there is no doubt there were few purchasers and there were almost no loans: very scarce financing was granted. The developers who currently continue have been creative and have demonstrated that they are solid and have abilities before their clients and suppliers. They will be strengthened with this crisis.



Equipo de Fidelity National Title de México

Fidelity National Title is the company that provides title insurance and escrow services, with a participation of around 50% of world market. In our country, the affiliate of the insurance company, Fidelity National Title de Mexico, has rapidly been positioned in the real estate sector due to the quality of its services, its efficiency, speed and financial strength. Its experience in real estate transactions around the world and the highest financial back-up in the industry, guarantee the success of its transactions.

When Fidelity National Financial started operations in Mexico through an affiliate, Fidelity National Title de Mexico, its officers understood that Mexico offers and has become an important business place for real estate businesses, worldwide. In fact, the transactions recorded by the insurance company in the country, are backed up by a claim reserve which rises to US\$2.7 billion dollars.

For Fidelity, Mexico is one of the countries with more recorded transactions, in such a way that it has established, as commented by the CEO of the insurance company in the country, Mr. Juan Pablo Arroyuelo, a direct sales effort without precedent in Mexico, and they have taken advantage of the sales network of the company existing in the United States. "We have focused on granting our clients the best quality services, reasonable insurance, timely and trustworthy performance and an unequal financial strength."

This company has been incorporated under Mexican laws as an affiliate of Fidelity National Financial, Inc. (NYSE:FNF) and is governed by the Ministry of Treasury and Public Credit – SHCP and the National Insurance and Bonds Commission- CNSF.

Products and Services of Fidelity Mexico

There are three stages in the process of acquiring title insurance. First, Fidelity National Title de Mexico carries out an investigation, this is a preventive work which is crucial for real estate transactions.

In this process, we carry out a thorough search before the Public Registries of Property (RPP), as well as before Cadastral offices and the National Agrarian Registry, as well as before any other instance which needs to be visited, as the case may be, with respect to the recorded antecedents of the property. After this physical review of books, no lien certificates and property tax certificates, we prepare a report or title opinion, including the terms and conditions of the specific property.

The second step is the purchase of title insurance. The importance of this, for the one who acquires it, is that this will protect it against any losses derived from risks or defects existing in the title chain. Juan Pablo Arroyuelo, CEO of the entity in Mexico expresses: "this insurance is characterized by the payment of a one-time premium, unlike other types of insurance. The term of the policy is for an indefinite period of time and will remain valid until the ownership of the property is transferred."

The person who acquires title insurance, may also hire escrow services, this form is only a custody fund. Specifically, in Fidelity National Financial, they have broad experience and, in its Mexican affiliate, this is a product which may be acquired after the second half of 2009. The Escrow is an element which has positioned Fidelity National de Mexico as the most important company in the country with respect to title insurance, since it is the only company which provides Escrow services in Mexico.

"The Escrow is an agreement whereby an agent – in this case Fidelity- obtains custody of the funds deposited by a third party. The purpose we have pursued, is for the agreement to

“As transactions become more sophisticated, the need for an Escrow is higher, before it was very difficult to work only with Banks and foreign companies, since they did not adapt to the needs of each transaction. The service of Fidelity is extraordinary, its capacity to respond couldn’t be better.”

Rodrigo Conesa,
partner at Ritch Mueller, S.C.

have a legally recognized form and governed by Mexican laws. The agreement is a commercial agency agreement which may be subject to, as the case may be, Mexican courts”, as indicated by Lucía Treviño, Head of Escrow.

The agent in this case is a Mexican company, with all the available legal locks in order to offer a transparent and safe transaction. Therefore, all the internal mechanisms adopted and the guaranty of bank accounts in Escrow, assure the protection and release of funds according to the needs of the client.

Escrow Services

The purchase of a property is an investment which demands care, most of all, when the parties do not know each other, and unquestionably certain questions arise, for example: is seller the legal owner of the property?, or also, will purchaser have the sufficient funds to pay for the property at the time it is transferred?, in summary, the questions are several and the Escrow grants total safety and confidence for all the parties.

The funds in Escrow is a concept which, even though it has been used in a lot of real estate transactions, is still unknown by others and, therefore, not trustworthy.

Therefore, since August, 2009, Fidelity National Escrow initiated its services, granting its clients more transparency and safety. “It is a fact that in the country it is the first time that a Mexican company grants this service with a guaranty and the back-up of being a subsidiary of one of the most prestigious world companies in the title insurance market”, is emphasized by Lucía Treviño, Head of Escrow

“We noticed that our clients needed to obtain services guaranteed by Escrow, since there are a high number of experiences, where real estate brokers, without any guaranty or support, acted as agents and at the time of releasing the funds, they disappeared and the clients were left with-

“Title insurance and Escrow, services provided by Fidelity, have become indispensable tools for all real estate transactions, since they provide certainty and a guaranty to all the parties involved.”

Victor Lachica,
CEO Cushman & Wakefield Mexico



Gerardo León y Gabriel Torres, del equipo de Suscriptores de Fidelity

“Once we had purchased the property, we noticed there was a donation of a portion of the land which would affect the development of the store and Fidelity National Title de Mexico, in a very friendly and efficient manner, immediately helped us to cure the defect. Today, the store is open and Fidelity has faithfully complied with its contractual obligation, by indemnifying us.”

Monica Bichara, Chief Legal Officer, Home Depot

out any protection since they had no company to claim for the illegal act” affirms Treviño.

The Escrow, in fact, is not only used in real estate transactions, since it insures funds for many other business transactions where it is necessary for a third party to receive goods. For example, one of the first Escrow services granted by Fidelity de Mexico, arose from a services agreement where, subject to the performance of a show, the company would release the funds in favor of the service provider.

On the other hand, when there is a purchase of a property, there is always the problem of what will be first, the payment or the delivery of the asset, which causes that the parties deny to sign, until the other party may dispose of the funds or otherwise, as the case may be. What Fidelity makes, through the Escrow, is to assure the funds, therefore, the transaction is guaranteed and all the process is transparent.

The answer of the clients has been favorable, as informed by Lucía Treviño, Head of Escrow: “I have been surprised by the interest we have had, we appreciate that Mexico lacked a form like this, which offers transparency and safety, but, most of all, what is more valued by our clients is the efficiency, since in the most sophisticated transactions the parties usually chose the guaranty trust as an option to deposit the funds to be released when certain obliga-

tions were fulfilled, which is more costly, takes more time and its incorporation demands more requirements than the Escrow. With our available accounts, there is no delay in the execution of the transactions, our relationship with our clients is personal and this gives them confidence; they are certain that their instructions will be followed exactly and both parties appreciate our neutral position in the transaction.

Juan Bernardo Garcia Garza, a partner at the firm Baker & McKenzie Abogados, S.C., expresses his opinion on the Escrow: “In addition to the excellent services provided currently by Fidelity in title insurance matters, the new Escrow service now offered positions them in an avant-garde position in the Mexican market. This service makes real estate transactions in Mexico easier in an extraordinary way, merging simplicity, confidence and legal certainty in a versatile instrument, with a rapid execution and at a reasonable cost, which undoubtedly helps lawyers to close the transactions of our clients, either national or international, in a more effective manner.”

In addition to transmitting certainty to seller and buyer, the other parties involved in the transaction receive benefits and their rights are preserved, as for example, the payment of fees for the notary public, the brokers’ commissions and the payment of duties, taxes and registra-



Lic. Gerardo León, Gerente de Suscriptoras y Juan Pablo Arroyuelo, Director de Fidelity en México

tion of the public deed before the Public Registry of Commerce is assured. With the foregoing, the parties guaranty, from the beginning, a successful closing and the due transfer of ownership of the property in question.

"The Escrow is not only for real estate transactions. We have had as well deposits originated from other types of agreements or

DEFECTS, ERRORS AND/OR LIENS WHICH MIGHT BE FOUND IN TITLE TO A PROPERTY

- Documents executed under false, revoked or expired powers of attorney.
- False assumption of the personality of the legal owner.
- Covered heirs.
- Legal documents poorly recorded.
- Loopholes in title chain.
- False deeds, mortgages, wills, mortgage releases and other instruments.
- Undue exercise of assets held jointly.
- Public service or right of way easements.
- False declaration of death or inheritance.
- Intestate succession.
- Agrarian encumbrances.
- Meets and bounds which are not the same as the ones recorded in the Public Registry and Cadastral Offices.
- Among others.

transactions, furthermore, it has more uses in the real estate market, one in particular that we identify as a need in the sector is for the advance sale (pre-venta) of residential units, in order to guaranty that the advance payment is kept in deposit and is a security for a loan and, in this way, the purchaser of the private unit is certain that its advance will not be applied to the development of the condominium or resort, as the case may be", concludes Lucía Treviño.

Fidelity grants the best Escrow service

There are several advantages that make the Escrow of Fidelity National Escrow Services, the best service offered in the country. Let's see.

Bank accounts in Mexico: The company has Escrow type accounts in pesos and dollars with Banamex and these have infinite sub-accounts for each transaction, therefore, each client has an individual account. This allows to directly and constantly supervise the deposited funds. On the other hand, for foreign clients or for those who prefer to carry out transfers in US accounts, Fidelity has an account with Citibank, which is operated by its representatives in Mexico, and this allows it to have more control and efficiency.

Disbursement of funds on the same day. In Fidelity, we are convinced that the client is looking for the due custody of its funds, therefore, unlike what most banks do when offering the service, Fidelity protects the funds and these are not used for any other purpose. They will always be available for the client; in this case, with a simple notice by the parties, Fidelity may release and distribute the funds on the same day.

"In addition to the excellent services provided currently by Fidelity in title insurance matters, the new Escrow service now offered positions them in an avant-garde position in the Mexican market. This service makes real estate transactions in Mexico easier in an extraordinary way, merging simplicity, confidence and legal certainty in a versatile instrument, with a rapid execution and at a reasonable cost, which undoubtedly helps lawyers to close the transactions of our clients, either national or international, in a more effective manner."

Juan Bernardo Garcia Garza, Baker & McKenzie Abogados, S.C.

"For the Touristic Real Estate Market, this tool is fundamental for the purchase of huge properties in destinations such as Cancun, furthermore, we have a large inventory and the financial sources have demonstrated that insurance is an indispensable requirement, it gives certainty to the International market and to obtain of funds. Fidelity plays a material role and its professionalism, as well as its knowledge of the matter, will materially assist the industry."

Rodrigo de la Peña, President of the Cancun Hotels Association and Developer

The best protection of disbursement of funds: Fidelity Mexico is a safe and efficient company to operate. Their representatives only act pursuant to the joint, written instructions of the parties, therefore, the client has certainty that its funds are safe and may only be disposed of by the consent of the parties. In this sense, Fidelity acts as trustee, at a price not comparable to the one of a trust, and without the bank procedures which take a lot of time.

Negotiable agreements and suitable for the specific needs of the client: In Fidelity they understand that each transaction is different and that each client has different needs and interests. Therefore, they take their time to review each agreement and they adapt it to the particular needs of each business.

Title Insurance

Undoubtedly, any real estate transaction may have the risk of transforming into a headache and more, when a claim is filed against the owner or lessor of the property, therefore, title insurance has a lot of meaning in the real estate market. For Pablo Marti, Head of Sales and Business Development, this concept is materialized and operates as an indemnity, since it protects the rights of the owner of a property.

Title insurance provides other benefits, as explained by the officer: "The insurance grants legal and economic certainty to the investment, it is, furthermore, a tool which speeds the transfer of ownership procedure and, on the other hand, it allows and promotes real estate investment which has become an essential requirement for the securitization of a mortgage portfolio."

There are several reasons why title insurance makes sense. Juan Pablo Arroyuelo, CEO of Fidelity National Title de Mexico, cites some

BENEFITS OF TITLE INSURANCE

Indemnity Agreement.

If the insured party is affected, it only needs to immediately deliver a notice of the claim, and the company will assume the legal expenses and, in the event of a loss or lien, the company will proceed to pay the corresponding indemnity.

Financial Security.

A legal opinion, especially in a complex transaction, is basically a disclosure of facts. An expert lawyer carefully defines the situation of title of the property and related matters, identifies uncertain or irregular areas and explains exceptions (for example, fraud), in this way, he/she makes the investor or lender "value" such risks. Title insurance provides a financial security of support to the legal opinion.

Costs of legal defense.

In the event of a claim by a third party, claiming title of the owner or of the mortgage lender, Fidelity

will be liable for the defense of the claim and its cost. If the result of the legal proceeding is unfavorable, Fidelity will indemnify the insured party for the loss, for up to the insured amount, in addition to the payment of procedural costs.

Scope of an expert opinion.

With an approved expert opinion, title insurance may provide insurance against unknown defects related to surface (meets and bounds) of the property and potential invasions.

Possession by the parties.

These policies guarantee that no lessor or person in possession has any rights with respect to the property.

Affirmative insurance.

Title insurance may cover certain defects of the title or risks by means of an affirmative coverage with endorsements which expressly insure known risks.

Endorsements.

Fidelity National Title de Mexico offers more additional endorsements to its policies, similar to the standard forms available in the United States. The foregoing means that the policies offered by Fidelity may include, as requested by the client, additional coverage for specific characteristics of the property to be insured.

Representations and warranties.

Occasionally, a bank or lender in distress may not provide confidence, based on the result of prior investigations, or provide representations and warranties due to insolvency risks. Title insurance may replace certain representations and warranties, which might speed up the transaction and reduce costs.

Clean Title.

Before insurance transactions, a lot of the properties insured

by Fidelity were not insured or reviewed by specialists on title to real estate properties. The subscribers of the company work with the seller's lawyer, to eliminate any defect in title or to insure unusual defects or errors in the title chain, as well as to facilitate a safe and quick business closing.

Reserves.

Fidelity National Title de Mexico is a part of the biggest insurance group of title insurance in the world, with an investment portfolio of approximately US\$4.7 billion dollars, a reserve for claims which is in excess of US\$2.7 billion dollars and with the highest financial rates granted by Standard & Poor's, Moody's and Fitch. Such financial strength, which is unequalled by any of our competitors, is crucial to cover any risk of our clients by means of title insurance.

Sourcee: Fidelity National de México

cases where the insurance protects the owner and, therefore, the transaction. "The insurance is effective when, for example, the documents are executed under false, revoked or cancelled powers of attorney, also when there is a false assumption of the personality of the legal owner, legal documents poorly recorded, omission of the persons which are necessary in certain judicial procedures, loopholes in the title chain and of course, when public deeds, mortgages, meets and bounds disputes, wills, mortgage releases and other instruments are false."

Furthermore, title insurance is also effective when there are deeds entered into by minors, when there are transfers by divorced spouses undercover, questions of legal possession of land, erroneous civil status and for public service easements, among other cases.

Therefore, what title insurance looks for is to guarantee real estate transactions. Fidelity National Financial and its affiliate in Mexico, with their products and services, intend to protect and perfect real estate transactions in the world.

Worldwide Experience

Fidelity has more than 160 years of experience and has transactions recorded not only in the United States and Mexico, but also in several countries in the Caribbean, Europe, Canada, Central America, South America and Asia, and its expansion plan continues around the world.

Moreover, it maintains the highest rates in payment capacity for the claims of the insured.

They also offer an integral service which allows to reinsure and extend its scope of services and products through six more insurance companies of its ownership, which are well known around the world and are the following:

"We have insured more than 25 properties with Fidelity and the experience has always been exceptional, since its team has a deep experience; its product, service and response timeframes are the best in the industry. MRP will continue investing in Mexico, developing commercial projects, which we will continue insuring with Fidelity."

Pedro Morera, Chief Legal Officer, MRP



Alamo Title Insurance Company
Commonwealth Land Title Insurance Company
Chicago Title
Lawyers Title Insurance Corporation
Security Union Title Insurance Company
Ticor Title

This makes it a company which may be involved in any real estate transaction, offering a suitable option according to the type of property and transaction, notwithstanding the size or sophistication of the same.

In fact, "the insurance may be hired by both individuals and entities, foreign and national, which are owners or who are purchasing real estate properties within Mexico", as expressed by Pablo Marti, Head of Sales and Business Development of Fidelity National Title de Mexico.

Fidelity National Financial is nowadays the worldwide company with more available reserves in the event of accidents or breaches and, with respect to its affiliate in Mexico, the services of the insurance company have been extended throughout the country several

months ago, which has transformed Fidelity Mexico in to the leading company to offer title insurance, with Escrow service, which no other company of the same line of business had offered before.

Fidelity de Mexico is a synonym of certainty, confidence, service, support and strength, in any type of real estate transaction.

Fidelity, besides understanding the real estate business in Mexico, understands the complexity in which the agreements may be negotiated and the type of conditions for closing. They have adapted to the type of release instructions which the client may deliver, they are, in summary, a company which makes things easier. ■

For more information Fidelity National de México

Bosque de Radiatas No. 50
Delegación Cuajimalpa
México D.F. - C.P.05120
Tel. 52 + 55 - 91770860

Juan Pablo Arroyuelo

Director General/CEO
jparroyuelo@fnf.com

Pablo Martí

Director de Ventas y Nuevos Negocios/Head of Sales and Business Development
pablo.marti@fnf.com

Lucía Treviño

Directora de Escrow/Head of Escrow
lucia.trevino@fnf.com