

¡Felicidades!
Ha decidido comprar una casa.

Esta es una decisión de vida importante que requiere una planificación cuidadosa.



Una pregunta importante que debe considerar:

¿Le gustaría la opción de un pago inicial más bajo en su vivienda?

Si la respuesta es sí, debe conocer el seguro hipotecario (MI) privado.

ASPECTOS BÁSICOS DEL SEGURO HIPOTECARIO PRIVADO




¿Qué es el seguro hipotecario privado?

El seguro hipotecario privado, o MI, reduce el riesgo para el prestamista que le otorga un préstamo. Sin la protección de MI, los prestamistas normalmente requieren que un prestatario realice un pago inicial de al menos el 20 % del precio de compra de una vivienda, lo que puede significar años de ahorro para algunos prestatarios.

¿Por qué mi prestamista necesita un seguro hipotecario privado para mi préstamo?

Al limitar el riesgo del prestamista, el seguro hipotecario privado permite al prestamista hacer que las hipotecas de pago inicial bajo sean asequibles y estén disponibles para usted.* MI también aumenta el poder adquisitivo de un prestatario. Un prestatario con \$20,000 disponibles para un pago inicial puede elegir entre varias opciones, que incluyen:

Su poder adquisitivo con un pago inicial de \$20,000

SIN MI	CON MI	
Podría hacer un pago inicial del 20% de una vivienda de \$100,000.	Podría hacer un pago inicial del 10% de una vivienda de \$200,000.	Podría hacer un pago inicial del 5% de una casa de \$400,000.
		

* Consulte con su prestamista para tomar una decisión de compra de vivienda que tenga sentido financiero para usted.

ASPECTOS BÁSICOS DEL SEGURO HIPOTECARIO PRIVADO

¿Quién paga este seguro?

Su prestamista se encarga de solicitar la cobertura de seguro hipotecario de su préstamo después de determinar el tipo de plan que mejor se adapte a sus necesidades.

Normalmente, el prestamista enviará el pago de la prima de seguro hipotecario al asegurador hipotecario, de manera similar a la que un administrador hipotecario puede pagar los impuestos sobre la propiedad y la prima del seguro del propietario de vivienda.

El costo puede agregarse a su pago mensual de capital e intereses (junto con sus impuestos sobre la propiedad y seguro para propietarios de viviendas) o las primas pueden financiarse en el monto del préstamo. Las primas pueden pagarse mensualmente, anualmente o en un solo pago por adelantado, según el plan de pago.

¿Por qué se denomina MI privado?

Se denomina "privado" porque se ofrece a través de compañías privadas de MI. Hay productos similares disponibles de agencias públicas como la Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration, FHA) o la Administración de Veteranos (Veterans Administration, VA).

¿Cuáles son las ventajas de usar MI privado en lugar de los programas públicos?

- MI puede cancelarse cuando se cumplen ciertas condiciones.**
- La mayoría de las primas de seguro de la FHA no son cancelables, por lo que los prestatarios pagan más durante toda la duración del préstamo.
- La FHA exige primas mensuales y por adelantado.
- Para los prestatarios con buenos perfiles de crédito que realizan al menos un pago inicial del 5 %, la cobertura de MI privada generalmente es menos costosa que la FHA.

¿Esta póliza realizará pagos hipotecarios en caso de mi fallecimiento o discapacidad?

No. El seguro de vida de crédito y el seguro por discapacidad de crédito lo protegen de perder su vivienda en caso de muerte o discapacidad, de acuerdo con los términos de la póliza de seguro. MI protege solo al prestamista en caso de que usted pierda su vivienda debido a un incumplimiento.

¿Cómo se calcula el costo del MI?

Su prima de MI se basa en el monto y los términos de la hipoteca y también variará en función de otros factores como el monto de su pago inicial, el historial de crédito del (de los) prestatario(s), el tipo de préstamo y el nivel de cobertura de seguro requerido por su prestamista.***

¿Cómo se pagan las primas?

Las primas pueden pagarse de varias maneras diferentes:

- Un plan mensual, donde no se requiere prima inicial, pero se agrega una prima mensual regular a su pago hipotecario mensual y su prestamista la envía a la compañía de MI. Este plan puede minimizar los fondos necesarios al momento del cierre.
- Un plan anual, que es menos costoso que el seguro de hipoteca mensual, que requiere que usted pague una prima inicial al cierre y una prima de renovación cada año. La prima de renovación se incluirá en el pago mensual de su hipoteca y se colocará en la cuenta de reserva y custodia para el cobro anual. La prima inicial puede financiarse en el préstamo hipotecario. Puede recibir un reembolso de la prima no devengada cuando se cancele la cobertura.
- Un plan de prima única, en el que la prima completa se paga de una sola vez, por adelantado y según el monto de su pago inicial, puede financiarse en el monto del préstamo al momento del cierre. Esta opción generalmente minimiza los pagos hipotecarios mensuales del prestatario, y una parte puede ser reembolsable en caso de que su préstamo se cancele o cumpla con los requisitos de cancelación de MI que se describen a continuación.
- Las primas también pueden ser pagadas por su prestamista sin transferirle directamente el costo. En tales circunstancias, el prestamista puede compensar el costo de MI aumentando los cargos financieros del préstamo por un monto correspondiente.

¿Se pagan los costos de MI privados durante la vigencia de la hipoteca?

No cuando el MI es pagado por el prestatario. La Ley de Protección de Propietarios de Viviendas de 1998 exige que los prestamistas cancelen el seguro hipotecario cuando un préstamo hipotecario se amortiza al 78 % del valor original de la vivienda, sujeto a ciertas condiciones.

Cuando se cumplen requisitos específicos de cancelación, los prestatarios tienen derecho a solicitar la cancelación de su MI privado. Ciertas hipotecas de alto riesgo se tratan por separado. Para obtener información más detallada sobre la Ley de Protección de Propietarios de Viviendas, consulte al especialista en préstamos hipotecarios de su prestamista.***

Consulte a su agente de préstamos sobre los diversos productos y opciones de pago privados de MI disponibles en Arch MI.

** Consulte la Ley de Protección de Propietarios de Viviendas de 1998 para obtener más información.

*** Se aplican ciertas condiciones. Consulte a su prestamista.