

El seguro hipotecario es cancelable



El seguro hipotecario privado, o MI, brinda a los compradores de vivienda elegibles la flexibilidad de un pago inicial más pequeño al reducir el riesgo para el prestamista que otorga un préstamo.

Sin la protección de MI, los prestamistas generalmente 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 muchos compradores. Con MI, los pagos iniciales pueden ser de tan solo el 3 % para aquellos que califican.



MI puede cancelarse de dos maneras

1

MI: Rescisión automática



En el caso del seguro de hipoteca pagado por el prestatario, la Ley de Protección de Propietarios de Viviendas (Homeowners Protection Act, HPA) de 1998 exige que los prestamistas cancelen el seguro de hipoteca cuando el préstamo se amortiza al 78 % del valor original de la vivienda, sujeto a ciertas condiciones. Una de las condiciones para la cancelación automática es que el prestatario debe estar al día con los pagos requeridos por los términos de la hipoteca.¹

2

Cancelación de MI iniciada por el prestatario

Cuando se cumplen requisitos específicos, un prestatario con buena reputación² puede solicitar una precancelación del MI cuando:

 la fecha en que el saldo de capital del préstamo está programado para alcanzar el 80 % del valor original de la propiedad;

O

 la fecha en que el saldo de capital del préstamo alcanza el 80 % del valor original de la propiedad basado en los pagos reales.

Los requisitos de cancelación adicionales iniciados por el prestatario incluyen:

- El prestatario está al día con los pagos del préstamo.
- El valor de la propiedad no ha disminuido por debajo del valor original.
- El capital del prestatario en la propiedad no está sujeto a un gravamen subordinado.

Los préstamos adquiridos por Fannie Mae y Freddie Mac pueden tener opciones de cancelación adicionales. Para obtener información más detallada sobre la cancelación de MI y la Ley de Protección de Propietarios de Viviendas, consulte al especialista en préstamos hipotecarios de su prestamista.

¹ En el nivel del 78 %, la rescisión automática del seguro hipotecario por parte del prestamista no se ve afectada por pagos atrasados pasados o posibles disminuciones en el valor de la propiedad. La regla simplemente establece que el prestatario debe estar al día con los pagos de la hipoteca, o estar al día, para que se produzca la rescisión.

² Un prestatario está al día si no hay pagos atrasados de 0x60 dentro de los primeros 12 meses de los últimos 24 meses antes de la fecha de cancelación, o la fecha en que el prestatario solicita la cancelación, o no hay pagos atrasados de 0x30 dentro de los meses 13 a 24, lo que ocurra en último término.