



MGIC

Homeownership Today

Cómo
funciona
el seguro
hipotecario
privado



Cada año, millones de familias aprenden directamente los beneficios del seguro hipotecario privado (PrivateMI). El PrivateMI, como aquél comercializado por MGIC, es esencialmente una herramienta utilizada por los prestamistas para que ser propietario de una vivienda sea más fácil y más accesible.

Este folleto le mostrará exactamente cómo puede aprovechar el seguro hipotecario privado para poder ser propietario de una vivienda hoy mismo, y le responderá muchas preguntas respecto del seguro hipotecario.

¿Qué es el PrivateMI?

Los compradores de viviendas a menudo se desconciertan con el término seguro hipotecario.

En muchos casos, confunden el seguro hipotecario o seguro hipotecario privado con otros tipos de seguro en general asociados con la operación de préstamo. El PrivateMI no brinda cobertura en caso de fallecimiento del deudor del préstamo. Ese es un seguro de vida hipotecario. El PrivateMI tampoco es una protección en caso de pérdida debido a robo o daños por incendio y otros desastres. Ese tipo de protección se conoce como seguro de casa habitación.

Ahora que sabemos lo que NO es un seguro hipotecario, veamos lo que SÍ es.

Cuando la persona que adquiere un préstamo compra una vivienda con un pago inicial pequeño, el prestamista que otorga el crédito está en riesgo de perder dinero si el deudor del préstamo, por alguna razón, no puede hacer los pagos que cubren ese préstamo. En vista de ese riesgo, los prestamistas se ven obligados o bien a reducir el préstamo para el pago inicial o a limitar su riesgo de alguna otra manera. El PrivateMI es una respuesta a ese dilema. MGIC comparte el riesgo de pérdida del prestamista en caso de que una propiedad vaya a juicio hipotecario, de modo que los prestamistas pueden ofrecer más préstamos con menos requisitos para el pago inicial, criterios más flexibles sobre las condiciones del seguro hipotecario y tasas de interés competitivas. Con el PrivateMI, puede darse el lujo de adquirir una vivienda más costosa, y de adquirirla ahora, ¡y no más tarde!

Con el PrivateMI, puede darse el lujo de adquirir una vivienda más costosa, y de adquirirla ahora, ¡y no más tarde!





Y probablemente la mejor característica del PrivateMI, desde la perspectiva del propietario de una vivienda, es que su naturaleza es temporal, a diferencia de muchos otros tipos de seguros. El PrivateMI puede cancelarse una vez que ya no se necesita.

Cómo se beneficia con el PrivateMI

Compra antes. Para adquirir una vivienda sin el PrivateMI, los solicitantes de un préstamo en general necesitan dinero suficiente para hacer un pago inicial de no menos del 20% del precio de venta de la vivienda. Esto equivale a años y años de ahorro. Mientras tanto, el costo de la vivienda sube cada vez más. El PrivateMI lo ayuda a superar el obstáculo del pago inicial, comprar antes su vivienda y aprovechar el potencial de aumentar el valor de su propiedad.

Mayor poder de compra.

Supongamos, por ejemplo, que usted había ahorrado \$30,000. Podría usar ese dinero para un pago inicial del 20% para una vivienda de \$150,000, del 10% en una vivienda de \$300,000 o incluso 5% en una vivienda de \$650,000. ¿Qué vivienda elegiría? Con el PrivateMI usted puede tener la opción.

Opciones más amplias.

El PrivateMI no solamente le permite considerar una gama más amplia de viviendas, sino que además aumenta sus opciones una vez que encuentra una vivienda. Al trabajar con su prestamista, podría elegir hacer un pago inicial inferior y aún tener ahorros para otras inversiones, compras o reparaciones para el hogar.

El PrivateMI lo ayuda a superar el obstáculo del pago inicial, a comprar antes su vivienda y a aprovechar el potencial de aumentar el valor de su propiedad.





El verdadero costo del PrivateMI

Una objeción popular al seguro hipotecario es que es muy costoso. ¿Es el seguro hipotecario un gasto adicional? Seguro que sí, pero solo es temporal. Además, la recompensa es una vivienda ahora, en lugar de esperar años. Imagine una pareja que adelanta el 5% en una vivienda de \$150,000. Después del pago inicial de \$7,500, necesitan un préstamo de \$142,500. La pareja podría esperar hacer pagos de aproximadamente \$90 mensuales por el seguro hipotecario. ¿No vale la pena pagar \$90 por mes y tener la vivienda hoy en lugar de esperar años?

Usted decide. Con solo una revalorización pequeña del precio de la vivienda, los propietarios que usan un seguro hipotecario podrían esperar que el valor de su vivienda aumentara más de \$20,000 en poco más de tres años. Eso equivale a un retorno de más del 470% sobre el pago de su prima del seguro hipotecario.

No voy a dejar de cumplir con el pago; ¿por qué tengo que pagar un seguro hipotecario?

Si el prestamista o la compañía de seguros hipotecarios pensara que usted no va a cumplir con el pago, simplemente no efectuaría el préstamo.

Absolutamente todos, el prestamista, la compañía de seguros hipotecarios privados y el propietario, pierden cuando una hipoteca termina en juicio hipotecario. No obstante, el hecho es que lo impredecible ocurre. Y las compañías de seguros hipotecarios privados terminan pagando millones de dólares al año en reclamaciones. Por esta razón, los prestamistas necesitan reducir su riesgo para poder dar más préstamos.

Con *SingleFile*, puede ahorrar el tiempo y la energía que invierten muchos clientes en evitar el seguro hipotecario y aprovechar ese tiempo para mudarse a su nuevo hogar.

Hay otra razón a la pregunta de por qué usted, el consumidor, tendría que pagar el seguro hipotecario, y la respuesta es: usted no tiene que hacerlo.

MGIC introdujo un programa de seguro hipotecario que elimina completamente las primas del seguro hipotecario abonadas por el deudor del préstamo. Con *SingleFile*, puede ahorrar el tiempo y la energía que invierten muchos clientes en evitar el seguro hipotecario y aprovechar ese tiempo para mudarse a su nuevo hogar. Dígame a su prestamista que usted desea *SingleFile*.





¿No existen formas más económicas de comprar una vivienda?

Para ser absolutamente honestos, sí. Usted puede calificar para un préstamo de la Administración de Veteranos de Guerra (Veterans Administration o VA) o tener la suerte de tener un pariente dispuesto a regalarle el 20%. O podría encontrar un prestamista de cartera dispuesto a efectuar el préstamo sin un seguro hipotecario. Sin embargo, los préstamos sin seguro hipotecario son siempre más riesgosos para un prestamista, y ese riesgo por lo general se refleja en una tasa o puntos de interés más altos.

También existe una práctica comúnmente denominada hipoteca “concatenada”

(“piggyback”). En esta modalidad usted toma dos préstamos hipotecarios a la vez usando una Línea de Crédito sobre el Valor Neto de la Vivienda (Home Equity Line of Credit o HELOC) o segunda hipoteca para financiar su pago inicial. La primera hipoteca usualmente consiste en el 80% del monto del préstamo y la segunda en el 10%, 15% o incluso 20% del monto del préstamo. La segunda hipoteca toma el lugar del propio pago inicial del deudor del préstamo, o se utiliza en combinación con éste.

Obviamente, MGIC cree que el PrivateMI es una alternativa mucho mejor. En primer lugar, el deudor del préstamo que obtiene una segunda hipoteca ha aumentado el riesgo para el prestamista y el inversionista, sin proporcionar una red de seguridad, como lo es el PrivateMI.

Además, si bien puede parecer más económico a simple vista, en muchos casos termina siendo más costoso. Una gran mayoría de las hipotecas secundarias utilizadas en estos programas pagan solamente intereses y/o tienen tasas variables que están ligadas a la tasa PRIME. Lo que significa que usted no está disminuyendo el saldo. Y, cuando las tasas de interés suben, tiene el riesgo de cuotas sustancialmente más altas.

Y a diferencia del seguro hipotecario, una segunda hipoteca no se puede cancelar. Se debe abonar en su totalidad en base a los términos del instrumento. Si bien el deudor del préstamo puede tener las mejores intenciones de saldar esa segunda hipoteca rápidamente, muchos son incapaces de hacerlo dentro del plazo en el que podrían cancelar con PrivateMI.

¿No es difícil cancelar un seguro hipotecario?

En la mayoría de los casos, el PrivateMI se cancela automáticamente una vez que el saldo de la hipoteca llega al 78% del valor original de la propiedad.

Los millones de deudores de préstamo que lo han hecho, le pueden decir que es fácil cancelar. Incluso si no solicita información sobre la cancelación, los prestamistas, por ley, deben informarle sobre su derecho a cancelar. En la mayoría de los casos, el seguro hipotecario privado se cancela automáticamente una vez que el saldo de la hipoteca alcanza el 78% del valor original de la propiedad, pero la mayoría de los deudores de préstamo descubren que pueden hacerlo mucho antes. Y no olvide que puede iniciar la cancelación una vez que la relación de préstamo a valor alcanza el 80%. Repase los detalles específicos con su prestamista.







Mortgage Guaranty Insurance Corporation
270 E. Kilbourn Avenue, Milwaukee, WI 53202

#71-42381 (3/06)