

Resumen de reaseguros de Puerto Rico

ENTRADA EN VIGENCIA:
24 DE ENERO DE 2024

Este resumen incluye nuestros programas de préstamos más comunes. No reemplaza nuestra Guía de reaseguro, que contiene detalles sobre nuestras guías y requisitos (mgic.com/uwguide).

No aprobamos préstamos para seguros de hipoteca basados exclusivamente en una respuesta obtenida de los sistemas automatizados de reaseguro de la Agencia (Agencia AUS), Desktop Underwriter® (DU®) de Fannie Mae y Loan Product Advisor® de Freddie Mac.

Permitimos ciertas eficiencias para los préstamos que tienen una respuesta válida de un DU o Loan Product Advisor.

MGIC Go! optimiza el MI para préstamos con una respuesta válida de aprobación/elegible de DU o de aceptación/elegible de Loan Product Advisor.

Estos préstamos deben cumplir con los requisitos indicados en nuestra Guía de reaseguro (UWG), Sección 1, Hacer negocios con MGIC, y la Sección 2, Préstamos MGIC Go!.

Siga los requisitos sobre Hallazgos/Comentarios para:

- Documentación
- Líneas comerciales, historiales de crédito
- Contribución del prestatario, que incluye fondos de obsequio
- Reservas
- Otros criterios

Aplique las coberturas correspondientes de MGIC Go! (página 2 en este documento); de lo contrario, consulte la guía de venta de la Agencia correspondiente para ver los requisitos no provistos en los Hallazgos/Comentarios.

Nuestras Guías de reaseguro estándar se aplican a los préstamos no procesados mediante una Agencia AUS (conocidos como préstamos reasegurados manualmente) o préstamos que no son elegibles para el reaseguro optimizado de MGIC Go!

Estos préstamos deben cumplir con los requisitos establecidos en UWG Sección 1, Hacer negocios con MGIC, y UWG Sección 3, Préstamos estándar.

Para préstamos estándar, si se indica en esta Guía, puede seguir las guías estándar de la Agencia y los requisitos de documentación de la guía de venta de la Agencia (UWG 1.03.03), junto con las guías y requisitos especificados por MGIC.

Referencias

En este resumen, haremos referencia a la información de respaldo en nuestra Guía de reaseguro. Por ejemplo, (UWG 3.06) significa que encontrará información relacionada en la Sección 3, subsección 6 de la Guía. Los cambios con respecto a la versión anterior de nuestra Guía se indican en **violeta**.

Ayuda

Si tiene preguntas sobre la información presentada en este resumen, contacte a su representante de MGIC o a su Centro de Servicio de MGIC, mgic.com/contact.

Puerto Rico MGIC Go! MI optimizado – Residencia primaria y segunda vivienda

Para préstamos con una respuesta válida de Aprobación/ELEGIBLE de DU o Aceptación/
ELEGIBLE de Loan Product Advisor

Siga los requisitos sobre Hallazgos/Comentarios para:

- Documentación
- Líneas comerciales, historiales de crédito
- Contribución del prestatario, que incluye fondos de obsequio
- Reservas
- Otros criterios

Aplice las siguientes coberturas de MGIC Go!; de lo contrario, consulte la guía de venta de la Agencia correspondiente para ver los requisitos no provistos en los Hallazgos/Comentarios.

Ocupación	Propósito del préstamo	Unidades	LTV/CLTV máx.	Puntaje crediticio mín.	Total DTI ¹ máx.
Residencia primaria	Compra, construcción-permanente	1-2	95%	700	45%
	Refinanciación de tasas-plazo, construcción-permanente	1-2	90%	700	45%
Segunda vivienda	Compra, refinanciación de tasas-plazo, construcción-permanente	1	90%	700	45%
Opciones de reaseguro	No delegado (UWG 1.08)				
Crédito	Si ningún prestamista tiene un puntaje crediticio aceptable para la Agencia, siga los requisitos de la Agencia correspondiente para crédito no tradicional.				
Tipo de propiedad	<ul style="list-style-type: none"> – Siga las pautas de la Agencia y los requisitos de documentación de la guía de ventas de la Agencia y estas pautas de MGIC – Los condominios deben tener salas separadas para vivir y dormir – Todas las unidades de condominio deben tener al menos un espacio de estacionamiento propio o asignado, o los proyectos de condominio deben tener al menos un espacio de estacionamiento por unidad – Exposición máxima del proyecto de condominio de MGIC: 33% de unidades vendidas – Todas las propiedades deben construirse con paredes de concreto reforzado y losas de concreto – Área mínima de 500 pies cuadrados para unidades de vivienda adjuntas – No elegible: Viviendas fabricadas, proyectos no garantizables, propiedades de inversión, propiedades de 3 a 4 unidades, cooperativas, propiedades construidas con madera y zinc, apartamentos tipo estudio o de eficiencia 				
Fondos propios del prestatario	<ul style="list-style-type: none"> – Residencia primaria: Mínimo 3% de fondos propios del prestatario – Segunda vivienda: Mínimo 10% de fondos propios del prestatario 				
Otros requisitos	<ul style="list-style-type: none"> – Los préstamos deben seguir los requisitos de la Sección 2 de UWG – Fannie Mae RefiNow y Freddie Mac Refi Possible son elegibles cuando MGIC asegura el préstamo que se está refinanciando – Las renunciaciones de la Agencia o variaciones negociadas por el prestador requieren la aprobación de MGIC – Cobertura máxima de MI – 95% LTV, 30%; 90% LTV, 25%; 85% LTV, 12% – Los prestatarios que no son residentes permanentes de los Estados Unidos deben tener un mínimo de 2 años de historial de residencia en dicho país y, si se requiere evidencia de ingresos para calificar, también deben tener permiso para trabajar allí – Cálculo de LTV de compra: Se utiliza el menor del precio de venta o valor estimado independientemente de la presencia de un fideicomiso de tierras comunitarias, una hipoteca de Community Seconds con un precio de venta subvencionado o una restricción de escritura que no supere la ejecución hipotecaria – No elegible: <ul style="list-style-type: none"> – Capital de trabajo que excede el 5% del valor de la propiedad – Préstamos de saldo alto de Fannie Mae, préstamos de supercumplimiento de Freddie Mac – Préstamos con refinanciamiento con alto LTV de Fannie Mae y préstamos de refinanciamiento con alivio mejorado de Freddie Mac – Prestatarios a quienes se ha emitido un Número Individual de Identificación Fiscal (Individual Tax Identification Number, ITIN) en lugar de un Número de Seguro Social – Prestatarios que son ciudadanos extranjeros con inmunidad diplomática 				
Notas	<p>¹ Al solicitar su seguro de hipoteca del prestatario para MGIC, tenga en cuenta que no tiene la obligación de incluir la prima del seguro de la hipoteca en el cálculo de DTI.</p> <p>Nos reservamos el derecho de rechazar una solicitud por exposición excesiva del prestatario o antecedentes de reclamos o rescisión.</p>				

Puerto Rico - Residencia primaria

Para préstamos no elegibles para Puerto Rico MGIC Go! MI optimizado. Visite mgic.com/uwguide para ver criterios adicionales.

Propósito del préstamo	Tipo de propiedad	LTV/CLTV máx.	Importe máximo del préstamo	Puntaje crediticio mín.	Total DTI ¹ máx.	Reservas mín. (N.º de meses de PITI)
Compra, construcción-permanente, mejora/renovación de la vivienda	1 unidad separada, adjunta, condominio	95%	\$766,550	700	45%	2
	2 unidades separadas, adjuntas, condominio	95%	\$850,000	700	45%	2
Refinanciamiento de tasas/plazo	1 unidad separada, adjunta, condominio	90%	\$766,550	700	45%	2
	2 unidades separadas, adjuntas, condominio	90%	\$850,000	700	45%	2
Opciones de reaseguro	No delegado (UWG 1.08)					
Tipo de préstamo	<ul style="list-style-type: none"> - Tasa fija - ARM de amortización completa con un plazo inicial de 5 años o más - 5 años califican al mayor de la tasa de interés de la nota + 2% o FIAR; > 5 años califican a la tasa de interés de la nota - Globo con un plazo inicial de 5 años o más 					
Propósito del préstamo	<ul style="list-style-type: none"> - Fannie Mae RefiNow y Freddie Mac Refi Possible son elegibles cuando MGIC asegura el préstamo que se está refinanciando - Construcción permanente – No elegible: Adjuntas, condominio 					
Crédito no tradicional	Cuando ningún prestatario tiene un puntaje crediticio válido: <ul style="list-style-type: none"> - Siga nuestras guías de crédito no tradicional (UWG 3.11.04) - LTV máximo 90% 					
Tipo de propiedad	<ul style="list-style-type: none"> - Siga las pautas de la Agencia y los requisitos de documentación de la guía de ventas de la Agencia y estas pautas de MGIC - Los condominios deben tener salas separadas para vivir y dormir - Todas las unidades de condominio deben tener al menos un espacio de estacionamiento propio o asignado, o los proyectos de condominio deben tener al menos un espacio de estacionamiento por unidad - Exposición máxima del proyecto de condominios de MGIC: 33% de las unidades vendidas - Todas las propiedades deben construirse con paredes de concreto reforzado y losas de concreto - Área mínima de 500 pies cuadrados para unidades de vivienda adjuntas - No elegible: Viviendas construidas, proyectos no elegibles para garantía, propiedades de inversión, propiedades construidas de madera y zinc, apartamentos tipo estudio o de eficiencia 					
Fondos propios del prestatario	Mínimo 3% de fondos propios del prestatario para el anticipo, costos de cierre, prepagos y reservas					
Contribuciones de partes interesadas	Contribución máxima <ul style="list-style-type: none"> - > 90% LTV/CLTV – 3% - ≤ 90% LTV/CLTV – 6% 					
Cobertura de MI	Cobertura máxima <ul style="list-style-type: none"> - 95% LTV – 30% - 90% LTV – 25% - 85% LTV – 12% 					
Notas	¹ Al solicitar su seguro de hipoteca del prestatario para MGIC, tenga en cuenta que no tiene la obligación de incluir la prima del seguro de la hipoteca en el cálculo de DTI. Nos reservamos el derecho de rechazar una solicitud por exposición excesiva del prestatario o antecedentes de reclamos o rescisión.					

Puerto Rico – Segunda vivienda

Para préstamos no elegibles para Puerto Rico MGIC Go! MI optimizado. Visite mgic.com/uwguide para ver criterios adicionales.

Propósito del préstamo	Tipo de propiedad	LTV/CLTV máx.	Importe máximo del préstamo	Puntaje crediticio mín.	Total DTI ¹ máx.	Reservas mín. (N.º de meses de PITI)
Compra, refinanciamiento de tasas-plazo, construcción-permanente, mejora/renovación del hogar	1 unidad separada, adjunta, condominio	90%	\$766,550	700	45%	2
Opciones de reaseguro	No delegado (UWG 1.08)					
Tipo de préstamo	<ul style="list-style-type: none"> – Tasa fija – ARM de amortización completa con un plazo inicial de 5 años o más – 5 años califican al mayor de la tasa de interés de la nota + 2% o FIAR; > 5 años califican a la tasa de interés de la nota – Globo con un plazo inicial de 5 años o más 					
Propósito del préstamo	Construcción permanente – No elegible: Adjuntas, condominio					
Tipo de propiedad	<ul style="list-style-type: none"> – Siga las pautas de la Agencia y los requisitos de documentación de la guía de ventas de la Agencia y estas pautas de MGIC – Las propiedades elegibles deben: <ul style="list-style-type: none"> – Tener el uso y goce indicado para el beneficio exclusivo del propietario – Tener instalaciones completas en la cocina con equipos eléctricos de tamaño estándar – Estar fuera de la ubicación geográfica de la residencia primaria – Tener salas separadas para vivir y dormir – No tener habitaciones independientes – No ser parte de un acuerdo de alquiler grupal – Todas las unidades de condominio deben tener al menos un espacio de estacionamiento propio o asignado, o los proyectos de condominio deben tener al menos un espacio de estacionamiento por unidad – Exposición máxima del proyecto de condominios de MGIC: 33% de las unidades vendidas – Todas las propiedades deben construirse con paredes de concreto reforzado y losas de concreto – Área mínima de 500 pies cuadrados para unidades de vivienda adjuntas – No elegible: Viviendas construidas, proyectos no elegibles para garantía, propiedades de inversión, propiedades construidas de madera y zinc, apartamentos tipo estudio o de eficiencia 					
Crédito no tradicional	No elegible: Cuando ningún prestatario tiene un puntaje crediticio válido					
Fondos propios del prestatario	Mínimo 10% de fondos propios del prestatario para el anticipo, costos de cierre, prepagos y reservas					
Contribuciones de partes interesadas	Contribución máxima 3%					
Cobertura de MI	Cobertura máxima <ul style="list-style-type: none"> – 90% LTV – 25% – 85% LTV – 12% 					
Otros requisitos del programa	<ul style="list-style-type: none"> – El prestatario no debe ser propietario de propiedades residenciales además de la residencia primaria – Los ingresos de alquiler no se consideran para los fines de elegibilidad 					
Notas	¹ Al solicitar su seguro de hipoteca del prestatario para MGIC, tenga en cuenta que no tiene la obligación de incluir la prima del seguro de la hipoteca en el cálculo de DTI. Nos reservamos el derecho de rechazar una solicitud por exposición excesiva del prestatario o antecedentes de reclamos o rescisión.					

Criterios estándar para el reaseguro

Para préstamos no elegibles para Puerto Rico MGIC Go! MI optimizado.

Planes de primas de seguro de hipoteca

Primas mensuales pagadas por el prestatario

- Cuando se cancelan las primas mensuales, el pago mensual de la hipoteca se reduce por el importe de la prima de MI
- La cobertura se proporciona hasta la fecha en que se cancela el MI
- Los prestatarios pagan \$0 en el cierre
- Los prestatarios pagan mensualmente como parte del pago de su hipoteca; MGIC factura al prestador la prima a pagar
- La cobertura puede cancelarse de acuerdo con los requisitos del inversor o en virtud de la Ley de Protección de los Propietarios de 1998 (HPA)
- Una opción reembolsable está disponible con un leve ajuste de la prima; los reembolsos son prorrateados
- Si la cobertura se cancela o rescinde en virtud de la Ley HPA, se reembolsa la prima no devengada

Primas únicas pagadas por el prestatario

- La cobertura se proporciona hasta que la amortización programada alcanza el 78% del valor original, a menos que la cobertura se haya cancelado previamente, pero la cobertura continuará para la mora existente
- El prestatario o un tercero, como un constructor o vendedor, realiza un pago único por única vez en el cierre o los prestatarios pueden financiar el importe del préstamo
- La cobertura puede cancelarse de acuerdo con los requisitos del inversor o en virtud de la Ley de Protección de los Propietarios de 1998 (HPA)
- Cuando la cobertura se cancela en virtud de la Ley HPA, las primas únicas no reembolsables se reembolsan en base a nuestros esquemas de reembolso de la Ley HPA, mgic.com/refund

Documentos del archivo de origen (UWG 1.06.02)

Los documentos siguientes (en papel o formato electrónico), según corresponda, deben conservarse en el archivo del préstamo hipotecario y deben entregarse a nosotros por pedido:

- Solicitud de seguro hipotecario de MGIC
- Informe final y válido de Hallazgos/Comentarios de la Agencia AUS (si corresponde)
- Resumen uniforme de reaseguro y transmisión 1008/1077
- Solicitud de préstamo 1003/65 completada y firmada
- Informe de crédito y todos los demás documentos de crédito, como la Verificación de renta (VOR) o Verificación de hipoteca (VOM)
- Verificación de ingresos y empleo para todos los prestatarios
- Verificación de activos para todos los prestatarios
- Documentación de tasación u otros documentos de valuación de la propiedad, que incluyen todas las adendas, anexos, apéndices, fotografías y otra información incluida por el tasador
- Hallazgos del reasegurador de garantías (CU) o Informe resumido de presentación (SSR), si corresponde
- Contrato de venta o equivalente, si corresponde
- Aprobación del préstamo, notas de reaseguro o procesamiento, si están disponibles
- Cualquier otro documento utilizado en el proceso de reaseguro no mencionado en la lista anterior

Reaseguro no delegado/Reaseguro de MI de MGIC (UWG 1.08)

Todos los titulares actuales de la Póliza Maestra son elegibles para presentar solicitudes para reaseguro no delegado, conocido también como reaseguro de MI de MGIC. Presente los documentos con su solicitud de seguro de MGIC mediante el Centro de Préstamos u otro servicio para la entrega de documentos. Somos responsables de determinar si la información que presenta cumple con nuestras Guías de reaseguro. En la revisión, podemos solicitar documentación adicional.

Cuando solicita el seguro hipotecario de MGIC mediante nuestro reaseguro no delegado, usted declara lo siguiente:

- La documentación presentada para el préstamo es verdadera y correcta
- La información que no ha presentado cumple con nuestras Guías de reaseguro

Criterios estándar para el reaseguro

Para préstamos no elegibles para Puerto Rico MGIC Go! MI optimizado.

Edad de la documentación (UWG 3.03)

Aplique las fechas de vigencia y los requisitos de la documentación de acuerdo con el esquema siguiente:

Propósito del préstamo	Al momento de	Tipo de documentación		
		Tasación	Recertificación de la tasación	Todo el resto de la documentación
Compra	Fecha de cierre del préstamo	12 meses	Obligatorio si la tasación tiene fecha >4 meses y <12 meses desde la fecha de cierre del préstamo	4 meses
Refinanciamiento de tasas/plazo				
Cierre doble, construcción-permanente	Fecha de cierre del préstamo de financiamiento permanente			
Cierre único, construcción-permanente*	Fecha de activación del seguro	12 meses	Obligatorio si la tasación tiene fecha >6 meses y <12 meses desde la fecha de activación del seguro	12 meses

*Consulte UWG 3.06.04 para ver los requisitos adicionales de documentación.

Prestamistas (UWG 3.04)

Elegibilidad general de los prestamistas (UWG 3.04.01)

- Para ser elegible para el seguro hipotecario de MGIC, cada prestamista debe:
 - Ser una persona natural o estar representado por un fideicomiso revocable inter vivos
 - Tener la capacidad legal de residir en los Estados Unidos y contrato para una hipoteca
 - Tener un número de seguro social válido emitido en los EE. UU.
- Los prestamistas **no son elegibles** si:
 - Se les ha emitido un Número Individual de Identificación Fiscal (Individual Tax Identification Number, ITIN) en lugar de un Número de Seguro Social
 - Tienen inmunidad diplomática
 - Son ciudadanos extranjeros
 - Son corporaciones, LLC o asociaciones
 - Son fideicomisos irrevocables
 - No son ciudadanos de EE. UU. y no tienen estado legal para vivir y trabajar en los Estados Unidos

Co-prestatario no ocupante (UWG 3.04.03)

- El prestatario ocupante debe cumplir con todas las Guías de reaseguro de MGIC sin incluir los ingresos y activos del co-prestatario no ocupante con fines de elegibilidad (3.12.01)
- El crédito del co-prestatario no ocupante se considerará para la elegibilidad y el precio de la prima
- Los activos del coprestatario no ocupante se tomarán en cuenta después de que el prestatario ocupante cumpla con sus propios requisitos en cuanto a fondos (3.10.01)
- El co-prestatario no ocupante puede no ser una parte interesada (p. ej., vendedor, constructor, agente inmobiliario)

Propósito del préstamo (UWG 3.06)

Transacción de compra (UWG 306.01)

Siga las [guías de la Agencia](#) y los [requisitos de la documentación de la guía de venta de la Agencia](#) y los Resúmenes estándar de reaseguro de MGIC en este documento.

Criterios estándar para el reaseguro

Para préstamos no elegibles para Puerto Rico MGIC Go! MI optimizado.

Propósito del préstamo, continuación

Transacción de refinanciación de tasas/plazo (UWG 3.06.02)

Siga las [guías de la Agencia](#) y los [requisitos de la documentación de la guía de venta de la Agencia](#), los Resúmenes estándar de reaseguro de MGIC en este documento y estas guías:

- Permitiremos la cancelación de un embargo subordinado por dinero no relacionado con la compra si:
 - Se ha obtenido al menos 12 meses antes de la fecha de solicitud del préstamo Y
 - Si HELOC, las extracciones totales en los últimos 12 meses fueron inferiores a \$2,000
- Permitiremos que el prestatario salde un préstamo subordinado no estacional, si el monto total de dicho préstamo subordinado fue utilizado para mejoras en el hogar documentadas, de acuerdo con nuestras normas de Mejoras y renovación del hogar
 - Someta el préstamo pertinente para pedir la garantía no delegada
- Permitiremos la compra del interés de un dueño si se cumple lo siguiente:
 - Es el resultado de un divorcio, una separación o la disolución de una sociedad doméstica
 - La propiedad pertinente fue adquirida conjuntamente al menos 12 meses antes de la emisión del nuevo préstamo
 - Todas las partes han firmado un acuerdo escrito en el que se establecen los términos de la transferencia de propiedad y la asignación propuesta de los fondos obtenidos del refinanciamiento
- La devolución al prestatario se limita a \$2,000 o el 2% del importe del préstamo, el importe que sea menor

Transacción de construcción permanente (UWG 3.06.04)

Transacciones de cierre único (UWG 3.06.04a)

Las transacciones de cierre único (o cierre de una vez) incluyen el financiamiento provisorio de la construcción y el financiamiento de la hipoteca permanente. El financiamiento provisorio puede incluir un período de corto plazo de solo intereses donde los prestatarios realizan pagos periódicos por el importe de los fondos retirados hasta la fecha. El financiamiento provisorio se convierte automáticamente en financiamiento permanente al completar la construcción.

La elegibilidad de MGIC y las tasas de las primas se basan en los términos del financiamiento permanente.

Siga nuestros Resúmenes estándar de reaseguro en este documento y estas guías:

- Use las guías sobre Transacciones de compra (UWG 3.06.01) cuando el prestatario no es el propietario del lote en la fecha de cierre del préstamo
- Use las guías sobre Transacción de refinanciamiento de tasa-plazo (UWG 3.06.02) cuando el prestatario tiene la titularidad legal del lote en la fecha de cierre del préstamo
- Cuando la documentación tiene más de 180 días y menos de 12 meses a la fecha de activación, requerimos:
 - Verificación verbal de empleo dentro de 10 días de la activación del seguro
 - Documentación de respaldo de que el préstamo de construcción está vigente en la fecha de activación y de que no hubo pagos fuera de término de 30 días o más
- Envíe el propósito del préstamo como construcción permanente para recibir un compromiso/certificado de 12 meses. Consulte UWG 1.10.04 para ver las extensiones
- **No elegible:** adjuntos, condominios, cooperativas

Transacciones de cierre doble (UWG 3.06.04b)

Las transacciones de cierre doble incluyen 2 transacciones de préstamo diferentes y 2 cierres de préstamos separados.

El financiamiento de construcción provisorio no es elegible para el seguro hipotecario. La solicitud debe reflejar los términos del financiamiento permanente.

Siga nuestros Resúmenes estándar de reaseguro en este documento y estas guías:

- Use las guías para Transacciones de refinanciamiento de tasa-plazo (UWG 3.06.02) o Transacciones de refinanciamiento de retiro de efectivo (UWG 3.06.03) según corresponda
- Envíe el propósito del préstamo como construcción permanente para recibir un compromiso/certificado de 12 meses. Consulte UWG 1.10.04 para ver las extensiones
- **No elegible:** adjuntos, condominios, cooperativas

Criterios estándar para el reaseguro

Para préstamos no elegibles para Puerto Rico MGIC Go! MI optimizado.

Ingresos y empleo (UWG 3.09)

La estabilidad de los ingresos es un indicador clave de la capacidad del prestatario de devolver y mantenerse al día con un préstamo. La fluctuación y las tendencias de ingresos, ya sean crecientes o decrecientes, merecen un análisis cuidadoso al determinar las ganancias mensuales de un prestatario.

Guías generales sobre los ingresos (UWG 3.09.01)

- Historial mínimo de empleo de 2 años
 - Consideraremos historiales más cortos si la solicitud de préstamo demuestra factores que compensan razonablemente el historial más corto (por ejemplo, un prestatario que recientemente completó un título universitario o de posgrado, una residencia médica o un aprendizaje y está comenzando a trabajar en su campo)
 - Los historiales de ingresos de menos de 24 meses requieren reaseguro no delegado (UWG 1.08)
- Los ingresos elegibles deben presentar la probabilidad de continuar por 3 años después de la fecha de la nota

Ingresos elegibles

Consulte UWG 3.09.02 para ver una lista completa de fuentes de ingresos elegibles.

Siga las [guías de la Agencia](#) y los [requisitos de documentación de la guía de venta de la Agencia](#) para ver los tipos de ingresos elegibles que figuran en UWG 3.09.02, junto con guías adicionales de MGIC donde se señale.

Activos (UWG 3.10)

Los tipos de activos que utiliza un prestatario para completar la transacción del préstamo hipotecario contribuyen al nivel de riesgo del préstamo, y la verificación de esos fondos es esencial. En general, los activos devengados o ahorrados con el tiempo están asociados con un menor riesgo, ya que establecen un historial de estabilidad financiera.

Fondos propios del prestatario (UWG 3.10.01)

Los requisitos mínimos de fondos propios del prestatario se expresan como un porcentaje del Valor Original, que puede variar según el tipo de propiedad y el monto del préstamo (consulte los Resúmenes de reaseguro estándar en este documento). Nuestra tabla de tipos de activos elegibles (UWG 3.10.04) identifica las fuentes aceptables para los fondos propios del prestatario que se utilizan para el anticipo, costos de cierre, gastos prepagos y reservas.

Activos elegibles

Consulte UWG 3.10.04 para ver una lista completa de tipos de activos elegibles.

Todos los activos que figuran en UWG 3.10.04 son fuentes aceptables de fondos para las reservas (UWG 3.10.02) o para completar la transacción del préstamo hipotecario una vez que se han cumplido los requisitos de fondos propios del prestatario. Donde se indica, son elegibles para cumplir con los requisitos de fondos propios del prestatario (UWG 3.10.01).
Siga las [guías de la Agencia](#) y los [requisitos de documentación de la guía de venta de la Agencia](#) junto con guías adicionales de MGIC donde se señale.

Donaciones (UWG 3.10.04b)

Siga las [guías de la Agencia](#) y los [requisitos de la documentación de la guía de venta de la Agencia](#), los Resúmenes estándar de reaseguro de MGIC en este documento y las guías siguientes.

Las fondos de donaciones en efectivo son una fuente elegible de fondos para el requisito mínimo de fondos propios del prestatario, sujeto a lo siguiente:

- Si el donante no reside con el prestatario:
 - Debe ser una residencia primaria de 1 unidad
 - Relación máxima de DTI: 41%
 - Puntaje crediticio mínimo: 720
 - Importe máximo del préstamo: \$766,550
 - Hipoteca de tasa fija o ARM con un período fijo inicial de al menos 5 años
 - **No elegible:** Financiamiento subordinado
- Si el donante ha residido con el prestatario durante los últimos 12 meses y tiene la intención de continuar haciéndolo, proporcione:
 - Documentación que respalde la residencia de los últimos 12 meses
 - Una carta de intención de continuar ocupando la propiedad firmada por el donante

Crterios estándar para el reaseguro

Para préstamos no elegibles para Puerto Rico MGIC Go! MI optimizado.

Crédito (UWG 3.11)

Evaluamos la disposición y la capacidad de los prestatarios para administrar la deuda revisando su historial crediticio.

Informe crediticio (UWG 3.11.01)

- Obtenga un informe crediticio de EE. UU. para cada prestatario en la solicitud de préstamo de los datos proporcionados por al menos 2 de las 3 agencias de crédito nacionales: Equifax, Experian o TransUnion
- El prestatario debe abordar las consultas de informes de crédito dentro de los últimos 90 días; si se otorgó un nuevo crédito, verifique los términos y condiciones

Puntaje crediticio (UWG 3.11.02)

Una calificación numérica que representa el historial crediticio de un prestatario, provisto por una agencia nacional de crédito

Confiamos en los puntajes de crédito para determinar la elegibilidad de la hipoteca y las tasas de primas para los prestatarios con un historial de crédito tradicional aceptable.

Siga nuestros Resúmenes de reaseguro estándar en este documento y estas guías de MGIC:

- Se requiere un mínimo de 2 puntajes de crédito para cada prestatario del préstamo
- Un puntaje de crédito se considera utilizable y válido cuando se informa un mínimo de 3 líneas comerciales tradicionales, cada una con un historial de pago mínimo de 12 meses
 - Una cuenta de usuario autorizado puede considerarse una línea comercial válida si el prestatario ha realizado los pagos, y los pagos se han realizado según lo acordado durante los últimos 12 meses
- El **Puntaje indicador del prestatario**, utilizado para determinar el puntaje de crédito representativo, se determina usando un mínimo de 2 puntajes de crédito válidos:
 - Cuando se proporcionan 2 puntajes de crédito válidos, el puntaje más bajo es el puntaje indicador del prestatario
 - Cuando se proporcionan 3 puntajes de crédito válidos, el puntaje intermedio es el puntaje indicador del prestatario
- El **Puntaje de crédito representativo**, utilizado para reaseguros y para determinar la tasa de la prima, es el puntaje más bajo del indicador del prestatario entre todos los prestatarios del préstamo (independientemente de si todos los prestatarios tienen puntajes de crédito válidos)
- Siga las Guías de reaseguro de MGIC para el crédito tradicional o no tradicional en función de si los prestatarios tienen puntajes de crédito válidos:
 - Cuando todos los prestatarios de un préstamo tienen un puntaje de crédito válido, siga las Guías de reaseguro para crédito tradicional (UWG 3.11.03)
 - Cuando ningún prestatario en un crédito tiene un puntaje de crédito válido, siga las Guías de reaseguro para crédito no tradicional (UWG 3.11.04)
 - Cuando 1 o más prestatarios tienen un puntaje de crédito válido, pero 1 o más co-prestatarios no:
 - Para los prestatarios con un puntaje de crédito válido, siga las Guías de reaseguro para crédito tradicional (UWG 3.11.03)
 - Para los prestatarios sin un puntaje de crédito válido, siga las Guías de reaseguro para crédito no tradicional (UWG 3.11.04)
 - Un prestatario sin puntaje válido no se considera al determinar el puntaje de crédito representativo

Crédito tradicional (UWG 3.11.03)

Incluye obligaciones financieras recurrentes informadas a una agencia de informes crediticios

- Revise los informes de crédito para determinar si todos los prestatarios:
 - Tienen un puntaje crediticio válido (UWG 3.11.02) que cumpla con nuestros requisitos
 - Cumplen con nuestros requisitos de crédito adverso (UWG 3.11.05)
- Concilian todas las alertas en el informe crediticio

Criterios estándar para el reaseguro

Para préstamos no elegibles para Puerto Rico MGIC Go! MI optimizado.

Crédito, continuación

Crédito no tradicional (UWG 3.11.04)

Incluye obligaciones financieras recurrentes no informadas a una agencia de informes crediticios

Consideraremos a cualquier prestatario que no tenga una calificación crediticia válida o que no cumpla con nuestros requisitos de crédito tradicional si ha establecido un perfil crediticio no tradicional.

Siga nuestros Resúmenes estándar de reaseguro en este documento y estas guías:

- Los prestatarios deben establecer un perfil de crédito no tradicional que incluya 3 o más referencias de crédito documentadas abiertas y activas como se detalla en nuestras guías a continuación (UWG 3.11.04a)
- Cuando todos los prestatarios de un préstamo tienen un crédito no tradicional:
 - Los perfiles de crédito no tradicional deben incluir una referencia de pago de vivienda
 - LTV máximo: 90%
 - Importe máximo del préstamo: \$766,550
 - Requiere reaseguro no delegado (UWG 1.08)
- El crédito no tradicional no puede utilizarse como un medio para compensar o mejorar el crédito respectivo que se encuentra en un historial crediticio tradicional
- Los prestatarios que excedan cualquiera de los siguientes créditos adversos **no son elegibles**:
 - Sin pagos atrasados por referencias de crédito para vivienda o no vivienda en los últimos 24 meses
 - Sin cobros, juicios o cancelaciones en los últimos 24 meses
 - Excepción: cobros médicos impagos de hasta \$1,000
 - Hasta la fecha, sin procedimientos de quiebra, ejecución hipotecaria, escritura o venta por menor valor

Perfiles de crédito no tradicional (UWG 3.11.04a)

- Debe incluir 3 o más referencias de crédito abiertas y activas, sin deducciones de nómina, con un historial mínimo de 12 meses y sin pagos atrasados. Las referencias de crédito pueden incluir:
 - Vivienda (obligatorio si todos los prestatarios de un préstamo tienen crédito no tradicional)
 - Cuentas de servicios (electricidad, gas, agua, teléfono, cable, internet, etc.)
 - Seguro (automóvil, médico, de vida, póliza del inquilino)
 - Matrícula escolar
 - Cuidado de niños
 - Cuentas de tiendas departamentales, de muebles, equipos eléctricos y tiendas especializadas
 - Préstamo de una persona (no puede ser una parte interesada en la transacción)
- Documentación de referencias de crédito
 - Puede ser una combinación de crédito tradicional y no tradicional
 - Vivienda: Pagos realizados al propietario o compañía administradora o pagos de escritura de una hipoteca privada a través de cheques cancelados o verificación directa del destinatario
 - Para otras referencias de crédito, cualquiera de los siguientes:

Estados de cuenta que incluyan	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre del prestador de crédito - Fecha de apertura - Importe del crédito alto - Importe del pago - Saldo impago y fecha de pago; o historial de pagos; o copia del contrato de crédito y cheques cancelados por 12 meses 		
Informe de crédito no tradicional proporcionado por una agencia de informes del consumidor que incluya	<table style="width: 100%; border: none;"> <tbody> <tr> <td style="border: none;"> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre y dirección del prestatario - Búsqueda de registros públicos - Nombres de prestadores de créditos - Fecha de apertura - Fecha del último informe - Importe del crédito alto - Saldo impago - Frecuencia de pago </td> <td style="border: none;"> <ul style="list-style-type: none"> - Importe del pago - Fecha del último pago - Historial de pagos, que debe indicarse en el "número de pagos vencidos" (es decir, formateado como pagos atrasados de 30, 60 y 90 días) - Información de contacto del proveedor </td> </tr> </tbody> </table>	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre y dirección del prestatario - Búsqueda de registros públicos - Nombres de prestadores de créditos - Fecha de apertura - Fecha del último informe - Importe del crédito alto - Saldo impago - Frecuencia de pago 	<ul style="list-style-type: none"> - Importe del pago - Fecha del último pago - Historial de pagos, que debe indicarse en el "número de pagos vencidos" (es decir, formateado como pagos atrasados de 30, 60 y 90 días) - Información de contacto del proveedor
<ul style="list-style-type: none"> - Nombre y dirección del prestatario - Búsqueda de registros públicos - Nombres de prestadores de créditos - Fecha de apertura - Fecha del último informe - Importe del crédito alto - Saldo impago - Frecuencia de pago 	<ul style="list-style-type: none"> - Importe del pago - Fecha del último pago - Historial de pagos, que debe indicarse en el "número de pagos vencidos" (es decir, formateado como pagos atrasados de 30, 60 y 90 días) - Información de contacto del proveedor 		

Criterios estándar para el reaseguro

Para préstamos no elegibles para Puerto Rico MGIC Go! MI optimizado.

Crédito, continuación

Eventos de crédito adverso e historial de pagos (UWG 3.11.05)

Consideraremos a los prestatarios que han tenido eventos de crédito adverso anteriores o historiales de pagos morosos si han tomado medidas correctivas para evitar la recurrencia. Los casos recurrentes de crédito adverso pueden indicar un incumplimiento de las obligaciones financieras y pueden afectar negativamente la decisión del préstamo.

- Pagos retrasados
 - Vivienda: Últimos 24 meses antes de la fecha de solicitud del préstamo: 1X30, 0X60, 0X90
 - No se necesita ninguna acción sobre cuotas de no vivienda e historiales de pagos recurrentes, ya que se consideran en el puntaje de crédito
- Cobros, cancelaciones, sentencias, embargos: Deben pagarse en su totalidad al cierre o antes
- Las cancelaciones de deudas de cobranzas y no hipotecarias pueden permanecer sin pagar al cierre, hasta \$250 por cuenta y \$1,000 acumulados
- Cuentas vencidas: Deben actualizarse o pagarse en su totalidad al cierre o antes
- Quiebra, servicio de asesoramiento de crédito al consumidor, ejecución hipotecaria, escritura en lugar de ejecución hipotecaria, venta por menor valor:

Evento adverso	Propósito del préstamo	Requisitos del período de espera
Quiebra - Capítulo 7 o 11	Compra, refinanciamiento de tasas-plazo	Pagado o desestimado 4 años antes de la solicitud de préstamo
	Refinanciamiento de retiro de efectivo	Pagado o desestimado 7 años antes de la solicitud de préstamo
Quiebra - Capítulo 13	Compra, refinanciamiento de tasas-plazo	Presentado 4 años antes de la solicitud del préstamo y pagado o desestimado 2 años antes de la solicitud de préstamo
	Refinanciamiento de retiro de efectivo	Presentado 7 años antes de la solicitud del préstamo y pagado o desestimado 2 años antes de la solicitud de préstamo
Servicio de Asesoramiento de Crédito al Consumidor (CCCS)*	Compra, refinanciamiento de tasas/plazo, refinanciamiento de retiro de efectivo	Completado 12 meses antes de la fecha de solicitud del préstamo
Ejecución hipotecaria, escritura en lugar de ejecución hipotecaria, venta por menor valor	Compra, refinanciamiento de tasas-plazo	Completado 4 años antes de la solicitud del crédito
	Refinanciamiento de retiro de efectivo	Completado 7 años antes de la solicitud del crédito

*Los servicios de asesoramiento de crédito al consumidor no son elegibles como líneas comerciales para restablecer el crédito

Crédito restablecido (UWG 3.11.05a)

Requerimos que los prestatarios restablezcan su crédito después de la quiebra, la ejecución hipotecaria, la escritura en lugar de la ejecución hipotecaria o la venta por menor valor de acuerdo con estas guías:

- Mínimo de 3 líneas abiertas y activas que cumplan con nuestros requisitos de período de espera
 - 1 con un historial de pago mínimo de 12 meses
 - 2 con un historial de pago mínimo de 24 meses
 - **No elegible** como línea comercial: servicios de asesoramiento de crédito al consumidor
- Sin crédito adverso o pagos atrasados en los 24 meses anteriores a la fecha de la solicitud
- **No elegible:** Prestatarios con crédito no tradicional

Criterios estándar para el reaseguro

Para préstamos no elegibles para Puerto Rico MGIC Go! MI optimizado.

Pasivos y deudas (UWG 3.12)

Relación deuda-ingreso (DTI) (UWG 3.12.01)

La relación DTI es un factor clave para determinar la capacidad del prestatario para pagar la obligación de la hipoteca.

Para los fines de cálculo:

- Al solicitar su seguro de hipoteca del prestatario para MGIC, no tiene la obligación de incluir la prima del seguro de la hipoteca en el cálculo de DTI.
- Total de obligaciones mensuales = Gastos mensuales de vivienda más la obligación mensual de la deuda (UWG 3.12.03)
- Ingresos brutos mensuales totales = La suma de todos los ingresos de fuentes elegibles

$$\text{Cálculo de DTI} = \frac{\text{Total de obligaciones mensuales}}{\text{Total de ingresos brutos mensuales}} = \text{\% de relación de DTI}$$

Siga estas guías:

- Nuestra relación máxima de DTI varían según la ocupación, el tipo de préstamo, el monto del préstamo y otras características (consulte nuestros Resúmenes de reaseguro estándar en este documento)
- Para las transacciones con un co-prestatario no ocupante, el DTI del prestatario ocupante debe cumplir con nuestros requisitos de relación DTI máxima sin tener en cuenta los ingresos y obligaciones del co-prestatario no ocupante

Gastos mensuales de vivienda (UWG 3.12.02)

[Siga las guías de la Agencia y los requisitos de documentación de la guía de venta de la Agencia](#) y estas guías de MGIC.

Los gastos mensuales de vivienda son la suma de:

- Capital e interés (P & I)
- Seguro de propiedad e inundación
- Impuestos a los bienes inmuebles
- Seguro hipotecario
- Renta terrestre
- Gravámenes especiales (si quedan más de 10 pagos mensuales)
- Aranceles de la Asociación de Propietarios (HOA)
- Aranceles mensuales de cooperativa, netos de cargo de servicios
- Financiamiento subordinado

Nota: Al solicitar su seguro de hipoteca del prestatario para MGIC, no tiene la obligación de incluir la prima del seguro de la hipoteca en el cálculo de DTI.

Criterios estándar para el reaseguro

Para préstamos no elegibles para Puerto Rico MGIC Go! MI optimizado.

Pasivos y deudas, continuación

Obligación de deuda mensual
(UWG 3.12.03)

Siga las [guías de la Agencia](#) y los requisitos de documentación de la [guía de venta de la Agencia](#).

La obligación de la deuda mensual incluye, entre otros:

- Pensión alimenticia/manutención infantil/pagos de mantenimiento por separado
 - Puede reducir el ingreso calificado por el monto de la obligación de pensión alimenticia en lugar de incluirlo como un pago mensual en el cálculo del índice DTI
- Deuda comercial a nombre del prestatario
- Asignación de deuda ordenada por el tribunal
- Deuda pagada por terceros
- Deuda en cuotas diferidas
- Deudas en cuotas del impuesto federal a la renta
- Embargos
- Pagos de HELOC
- Deuda en cuotas
- Pagos de arrendamiento
- Otros bienes inmuebles propios
- Deuda recurrente
- Préstamos estudiantiles (vea la página siguiente para ciertas exclusiones)
- Gastos comerciales no reembolsados

Exclusión de ciertos pagos de préstamos estudiantiles
(UWG 3.12.03a)

Siga las [guías de la Agencia](#) y los requisitos de documentación de la [guía de venta de la Agencia](#) y estas guías de MGIC:

- Puede excluir los pagos de los préstamos estudiantiles de la obligación total de la deuda mensual si se cumplen las siguientes condiciones:
 - Los pagos se aplazarán, por lo menos, 12 meses después de la fecha de la solicitud o la residencia médica del prestatario continuará, al menos, 6 meses después de la fecha de cierre
 - El prestatario responsable de la deuda está en una de las siguientes profesiones:
 - Residente médico
 - Médico
 - Odontólogo
 - Cirujano dental
 - Oftalmólogo
- Debe incluir los pagos del préstamo estudiantil en la obligación total de la deuda mensual al calificar al prestatario con ingresos futuros

Pago o anticipo de la deuda para ser elegible (UWG 3.12.03b)

Evalúe el uso del crédito pasado, los activos líquidos y los patrones de ahorro para determinar si es razonable excluir la deuda pagada o pagada para que un prestatario sea elegible dentro de nuestras guías de DTI.

- Las exclusiones de obligaciones de deudas mensuales se limitan a:
 - Préstamos a plazos pagados o con 10 o menos pagos mensuales
 - Cuentas recurrentes pagadas en el cierre o antes

Criterios estándar para el reaseguro

Para préstamos no elegibles para Puerto Rico MGIC Go! MI optimizado.

Tasación (UWG 3.14)

Determinar si la propiedad es garantía suficiente para el préstamo es un elemento clave de la evaluación de riesgos. La valoración de la propiedad determinará si el valor se respalda adecuadamente y representa una descripción precisa del vecindario, el sitio, las características físicas, la condición y la comerciabilidad de la propiedad.

Condominio (3.13.05)

- Siga las pautas de la Agencia y los requisitos de documentación de la guía de ventas de la Agencia y estas pautas de MGIC
- Los condominios deben tener salas separadas para vivir y dormir
- Todas las unidades de condominio deben tener al menos un espacio de estacionamiento propio o asignado, o los proyectos de condominio deben tener al menos un espacio de estacionamiento por unidad
- Todas las propiedades deben construirse con paredes de concreto reforzado y losas de concreto
- Área mínima de 500 pies cuadrados para unidades de vivienda adjuntas
- La propiedad debe ser habitable y en condiciones aceptables
- **Las propiedades no elegibles** incluyen, entre otros:
 - Cooperativas
 - Unidades de vivienda fabricadas
 - Propiedades construidas con madera y zinc
 - Apartamentos tipo estudio o de eficiencia
 - Propiedades de 3 a 4 unidades
 - Hoteles en condominio
 - Tiempo compartido, propiedad fraccionada o segmentada
 - Casas flotantes
 - Centro de cuidado continuo
 - Proyectos con:
 - Problemas ambientales
 - Litigios relacionados con defectos relacionados con la construcción que afectan la habitabilidad, la integridad estructural o la seguridad
 - Un estudio de reserva o presupuesto actual inadecuado para financiar el presupuesto actual o el reemplazo de reservas
 - 15% o más de las unidades que tienen cuotas de HOA morosas que exceden los 60 días
 - Evaluaciones especiales relacionadas con la seguridad, la solidez, la integridad estructural o la habitabilidad, cuando no se han completado todas las reparaciones relacionadas
 - Estado "no disponible" de Fannie Mae CPM, si procede
- Exposición máxima de MGIC: 33% de unidades totales vendidas en un proyecto