

RESUMEN DE  
EVALUACIÓN DE RIESGOS  
PARA PUERTO RICO

EN VIGOR DESDE  
EL 21 DE MAYO  
DEL 2019

**Este resumen destaca nuestros programas de préstamos más comunes. No reemplaza nuestra Guía de Evaluación de Riesgos, la cual contiene definiciones y detalles completos ([mgic.com/uwguide](http://mgic.com/uwguide)).**

**Cuando los requisitos de este resumen sean distintos a los de nuestra Guía de Evaluación de Riesgos, se aplicarán los requisitos del resumen.**

Nosotros no aprobamos préstamos para el seguro hipotecario únicamente con base en la respuesta obtenida de la Agencia Automatizada de Sistemas de Evaluación (Agency AUS), Desktop Underwriter® (DU®) de Fannie Mae y Loan Product Advisor<sup>SM</sup> de Freddie Mac.

Nosotros permitimos ciertas concesiones para los préstamos que tengan una respuesta válida DU o Loan Product Advisor.

**MGIC Go! agiliza el seguro hipotecario (MI) para:**

- Préstamos con una respuesta válida DU Aprobado/Elegible o Aceptado/Elegible

Estos préstamos deben cumplir con los requisitos establecidos en nuestra Guía de Evaluación de Riesgos (Underwriting Guide, UWG), Sección 1 [All Loans](#) y Sección 2 [MGIC Go! Loans](#).

Seguimiento de los requisitos de Señalamientos/Comentarios para:

- Documentación
- Cuentas, historial crediticio
- Reservas
- Otros criterios

Solicite la cobertura MGIC Go! aplicable (pág. 3 en este documento); de lo contrario, consulte la guía del inversionista de la agencia respectiva para conocer los requisitos no suministrados en los Señalamientos/Comentarios.

**Los requisitos para los préstamos estándar se aplican a:**

- Todos los otros préstamos con una respuesta válida DU Aprobado o Loan Product Advisor Aceptado
- Préstamos no procesados a través de una Agencia AUS

Estos préstamos deben cumplir con los requisitos establecidos en *All Loans* (Sección 1 de la UWG) y *Standard Loans* (Sección 3 de la UWG).

Para los préstamos estándar con una respuesta válida DU Aprobado o Loan Product Advisor Aceptado, siga los requisitos de documentación de historial de empleo, ingresos y activos de la Agencia AUS respectiva.

## REFERENCIAS

A lo largo de este resumen, nos referiremos a la información de apoyo en nuestra Guía de Evaluación de Riesgos. Por ejemplo, (UWG 2.06) significa que usted encontrará la información relacionada en la subsección 6 de la sección 2 de la Guía.

## APOYO

Si tiene preguntas sobre la información presentada en este resumen, contacte al Centro de Servicio de Evaluación de Riesgos de MGIC-Puerto Rico, (787) 765-6545 o a:

- [ivonne\\_rodriguez-colon@mgic.com](mailto:ivonne_rodriguez-colon@mgic.com)
- [lorena\\_ortiz-valle@mgic.com](mailto:lorena_ortiz-valle@mgic.com)

# SEGURO HIPOTECARIO DE MGIC GO! DE PUERTO RICO – RESIDENCIA PRINCIPAL Y SEGUNDA VIVIENDA

RESUMEN DE EVALUACIÓN DE RIESGOS DE PUERTO RICO  
VIGENCIA:  
21 DE MAYO DEL 2019

Para préstamos con una RESPUESTA válida DU Aprobado/Elegible o un Loan Product Advisor Aceptado/Elegible, siga los requisitos de los señalamientos/comentarios para:

- Documentación
- Cuentas, historial crediticio
- Reservas
- Otros criterios

Solicite la siguiente cobertura MGIC Go!\*; de lo contrario, consulte la guía del inversionista de la agencia respectiva para conocer los requisitos no suministrados en los requisitos de los Señalamientos.

| DU Aprobado o Loan Product Advisor Aceptado          | Elegible   |          |                 |                           |
|--|--|----------|-----------------|---------------------------|
| Uso de la Propiedad                                  | Propósito del préstamo   | Unidades | LTV/CLTV máximo | Puntaje mínimo de crédito |
| Residencia principal                                 | Compra, Construcción-Permanente  | 1        | 95%             | 700                       |
|  |  | 2        | 95%             | 700                       |
|  | Tasa/Términos de refinanciamiento, Construcción-Permanente   | 1        | 90%             | 700                       |
|  |  | 2        | 90%             | 700                       |
| Segunda vivienda                                     | Compra, Tasa/Términos de refinanciamiento, Construcción-Permanente   | 1        | 90%             | 700                       |
| Opciones de envío                                    | Los préstamos requieren una evaluación/revisión completa de documentos para MI de MGIC (UWG 1.06.03)   |          |                 |                           |
| Tipo de préstamo                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Hipoteca de tasa ajustable (ARM, por sus siglas en inglés) de amortización completa con una duración inicial de 5 años o más</li> <li>· <b>Inelegible: Préstamo global, solo intereses</b></li> </ul>   |          |                 |                           |
| Crédito  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Use el informe del indicador del prestatario (informe del representante de crédito) más bajo entre todos los prestatarios con un informe de crédito aceptado por la agencia para determinar la elegibilidad y las tarifas de las primas. Vea UWG 2.03</li> <li>· Si ningún solicitante tiene una puntuación crediticia aprobada por la Agencia: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Siga los requisitos de la agencia respectiva para el crédito no tradicional; vea la UWG 2.03.03</li> <li>- El préstamo debe recibir una respuesta de DU Aprobado/Elegible o Loan Product Advisor Aceptado/Elegible para ser elegible para Go!</li> </ul> </li> </ul>   |          |                 |                           |
| Tipo de propiedad                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Los condominios deben cumplir, con todos los requisitos de proyectos de MGIC (UWG 3.12.04c) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Los condominios deben tener habitaciones separadas para la permanencia y para dormir</li> <li>- Todas las unidades del 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</li> </ul> </li> <li>· Todas las propiedades deben ser construidas con paredes de concreto reforzado y placas de concreto</li> <li>· Por lo menos 500 pies cuadrados de espacio de permanencia para unidades de vivienda conectadas</li> <li>· <b>Inelegible: Viviendas fabricadas, proyectos sin garantías, propiedades para inversión, propiedades de 3 a 4 unidades, cooperativas, propiedades de madera y zinc; apartamentos tipo estudio o eficientes</b></li> </ul>  |          |                 |                           |
| Contribución del solicitante                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Residencia principal: Mínimo 3% de los fondos propios del solicitante</li> <li>· Segunda vivienda: Mínimo 10% de los fondos propios del solicitante</li> </ul>  |          |                 |                           |
| Proporción de deuda a ingresos (Debt-to-Income, DTI) | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 45% DTI total</li> <li>· Cuando provea los datos de su prestatario para su seguro de garantía hipotecaria por aseguradora (Mortgage Guaranty Insurance Company, MGIC), tenga en cuenta que no requerimos que incluya la prima del seguro hipotecario en el cálculo de la relación deudas-ingresos (debt-to-income, DTI).</li> </ul>   |          |                 |                           |
| Notas del programa                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Los préstamos requieren una evaluación/revisión completa de documentos para MI de MGIC (UWG 1.06.03)</li> <li>· Los préstamos deben cumplir con los requisitos en la <b>Sección 1</b> y la <b>Sección 2</b> de la UWG</li> <li>· La información que usted presenta ante MGIC debe ser consistente con la respuesta final de la Agencia AUS</li> <li>· Las exoneraciones o variaciones negociadas con el prestador requieren la aprobación de MGIC, con la excepción de los siguientes programas preaprobados: Fannie Mae Homestyle® Renovation Mortgages, financiamiento secundario de vivienda</li> <li>· Cobertura máxima para MI: 95% LTV, 30%; 90% LTV, 25%; 85% LTV, 12%</li> <li>· La Exención de la inspección del propietario de DU (PIW, en sus siglas en inglés) -- Cuando emplea una PIW ofrecida por DU, el valor del propietario que pone en la Solicitud del seguro debe reflejar el valor del propietario que ingresó en DU</li> <li>· <b>Inelegible:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El aporte en mano de obra excede 5% del valor de la propiedad</li> <li>- Préstamos de alto balance de Fannie Mae, préstamos super conformistas de Freddie Mac</li> <li>- Refinanciamiento con sobrante</li> <li>- DU Refi Plus™ y préstamos Relief Refinance MortgageSM de Freddie Mac, Open Access</li> <li>- Solicitantes que ya tienen el número máximo de préstamos asegurados por MGIC (1.03.04) o tuvieron un préstamo donde MGIC pagó o negó una reclamación (UWG 1.03.05)</li> </ul> </li> </ul> <p>*Sujeto a evaluación a discreción de MGIC</p> |          |                 |                           |

## PUERTO RICO – RESIDENCIA PRINCIPAL

PARA PRÉSTAMOS INELEGIBLES PARA MGIC GO! DE PUERTO RICO.  
VEA MGIC.COM/UWGUIDE PARA CRITERIOS ADICIONALES.

RESUMEN DE EVALUACIÓN  
DE RIESGOS DE PUERTO RICO  
VIGENCIA:  
21 DE MAYO DEL 2019

| Propósito del préstamo  | Tipo de propiedad   | Unidades | LTV/CLTV máximo | Monto máximo del préstamo | Puntaje mínimo de crédito |
|---|---|----------|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Compra,<br>Construcción-Permanente                            | Independiente, anexo,<br>condominios  | 1        | 95%             | \$500.000                 | 700                       |
|   |   | 2        | 90%             | \$700.000                 | 700                       |
| Tasa/Términos de refinanciamiento,<br>Construcción-Permanente | Independiente, anexo,<br>condominios  | 1        | 95%             | \$700.000                 | 700                       |
|   |   | 2        | 90%             | \$700.000                 | 700                       |
| Documentación   | Complete el Expediente de Origen del Préstamo (UWG 1.06.03); vea la UWG 3.01 para la eficiencia de la documentación de la Agencia AUS   |          |                 |                           |                           |
| Opciones de envío   | Los préstamos requieren una evaluación/revisión completa de documentos para MI de MGIC (UWG 1.06.03)  |          |                 |                           |                           |
| Tipo de préstamo  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tasa fija</li> <li>ARM de amortización completa con una duración inicial de 5 años o más y un tope máximo inicial de 5%</li> <li>Préstamo global con una duración inicial de 5 años o más</li> <li>Reducción temporal de los pagos mensuales</li> <li><b>Inelegible: Solo intereses, hipoteca con pago graduado (GPM, por sus siglas en inglés), programado con amortización negativa, potencial amortización negativa</b></li> </ul>  |          |                 |                           |                           |
| Propósito del préstamo  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vea arriba los propósitos para préstamos elegibles</li> <li><b>Inelegible: Refinanciamiento con sobrante</b></li> </ul>  |          |                 |                           |                           |
| Crédito   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Use el indicador de puntuación del solicitante más bajo; la más baja entre 2 o el medio entre 3 puntuaciones de crédito válidas para cada solicitante. Vea la UWG 3.10.02</li> <li>Cuando alguno de los solicitantes no tiene puntaje de crédito válido, vea la UWG 3.10.02b</li> <li>Calificado con crédito no tradicional: Máximo de 90% LTV/CLTV; vea la UWG 3.10.04</li> </ul>   |          |                 |                           |                           |
| Tipo de propiedad   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Los condominios deben cumplir con todos los requisitos de proyectos de (UWG 3.12.04c) <ul style="list-style-type: none"> <li>Los condominios deben tener habitaciones separadas para la permanencia y para dormir</li> <li>Todas las unidades del 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</li> </ul> </li> <li>Todas las propiedades deben ser construidas con paredes de concreto reforzado y placas de concreto</li> <li>Por lo menos 500 pies cuadrados de espacio de permanencia para unidades de vivienda conectadas</li> <li><b>Inelegible: Viviendas fabricadas, propiedades para inversión, propiedades de 3 a 4 unidades, cooperativas, propiedades de madera y zinc; apartamentos tipo estudio</b></li> </ul> |          |                 |                           |                           |
| Contribución del solicitante                                  | Mínimo 3% de los fondos propios del solicitante aplicados al pago inicial, cierre de costos, prepagos y reservas  |          |                 |                           |                           |
| Reservas  | Principal, Interés, Impuestos y Seguro (PITI, por sus siglas en inglés) de un mínimo de 2 meses   |          |                 |                           |                           |
| Contribución del vendedor/<br>constructor                     | Contribución máxima: 95% LTV/CLTV, 3%; 90% LTV/CLTV, 6%   |          |                 |                           |                           |
| Proporción de DTI   | <ul style="list-style-type: none"> <li>41% DTI total, tasa/pagos variables &lt; 5 años</li> <li>45% DTI total, tasa/pagos fijos ≥ 5 años</li> <li>Cuando provea los datos de su prestatario para su seguro de garantía hipotecaria por aseguradora (Mortgage Guaranty Insurance Company, MGIC), tenga en cuenta que no requerimos que incluya la prima del seguro hipotecario en el cálculo de la relación deudas-ingresos (debt-to-income, DTI).</li> </ul>  |          |                 |                           |                           |
| Notas del programa  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Los préstamos requieren una evaluación/revisión completa de documentos para MI de MGIC (UWG 1.06.03)</li> <li>Cobertura máxima para MI: 95% LTV, 30%; 90% LTV, 25%; 85% LTV, 12%</li> </ul>  |          |                 |                           |                           |

## PUERTO RICO – SEGUNDA VIVIENDA

PARA PRÉSTAMOS INELEGIBLES PARA MGIC GO! DE PUERTO RICO.  
VEA, MGIC.COM/UWGUIDE PARA CRITERIOS ADICIONALES.

RESUMEN DE EVALUACIÓN  
DE RIESGOS DE PUERTO RICO  
VIGENCIA:  
21 DE MAYO DEL 2019

| Propósito del préstamo   | Tipo de propiedad   | Unidades | LTV/CLTV máximo | Monto máximo del préstamo | Puntaje mínimo de crédito |
|--|---|----------|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Compra, Tasa/Términos de refinanciamiento, Construcción-Permanente | Independiente, anexo, condominios   | 1        | 90%             | \$500.000                 | 700                       |
| Documentación  | Complete el Expediente de Origen del Préstamo (UWG 1.06.03); vea la UWG 3.01 para la eficiencia de la documentación de la Agencia AUS   |          |                 |                           |                           |
| Opciones de envío  | Los préstamos requieren una evaluación/revisión completa de documentos para MI de MGIC (UWG 1.06.03)  |          |                 |                           |                           |
| Tipo de préstamo   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tasa fija</li> <li>ARM de amortización completa con una duración inicial de 5 años o más</li> <li>Préstamo global con una duración inicial de 5 años o más</li> <li>Reducción temporal de los pagos mensuales</li> <li>Inelegible: Solo intereses, hipoteca con pago graduado (GPM, por sus siglas en inglés), programado con amortización negativa, potencial amortización negativa</li> </ul>  |          |                 |                           |                           |
| Propósito del préstamo   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vea arriba los propósitos para préstamos elegibles</li> <li>Inelegible: Refinanciamiento con sobrante</li> </ul>   |          |                 |                           |                           |
| Crédito  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Use el indicador de puntuación del solicitante más bajo; la más baja entre 2 o el medio entre 3 puntuaciones de crédito válidas para cada solicitante. Vea la UWG 3.10.02</li> <li>Inelegible: Cuando ningún solicitante tiene una puntuación crediticia válida, vea UWG 3.10.02b</li> </ul>   |          |                 |                           |                           |
| Tipo de propiedad  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Las propiedades elegibles deben: <ul style="list-style-type: none"> <li>Tener el uso y el disfrute pensado para el beneficio exclusivo del propietario</li> <li>Tener instalación de cocina completa con artefactos de tamaño estándar</li> <li>Estar fuera del área geográfica de la residencia principal</li> <li>Estar a una distancia razonable desde la residencia principal del solicitante</li> <li>Ser adecuada para ser ocupada durante todo el año</li> <li>Tener habitaciones separadas para vivir y dormir</li> <li>No tener habitaciones independientes</li> <li>No ser parte de un acuerdo de arrendamiento conjunto</li> <li>Estar ubicada en un área de complejos turísticos o recreacional</li> </ul> </li> <li>Los condominios deben cumplir con todos los requisitos de proyectos de (UWG 3.12.04c) <ul style="list-style-type: none"> <li>Los condominios deben tener habitaciones separadas para la permanencia y para dormir</li> <li>Todas las unidades del 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</li> </ul> </li> <li>Todas las propiedades deben ser construidas con paredes de concreto reforzado y placas de concreto</li> <li>Por lo menos 500 pies cuadrados de espacio de permanencia para unidades de vivienda conectadas</li> <li>Inelegible: Viviendas fabricadas, propiedades para inversión, propiedades de 2 a 4 unidades, cooperativas, propiedades de madera y zinc; apartamentos tipo estudio</li> </ul> |          |                 |                           |                           |
| Contribución del solicitante                                       | Mínimo 10% de los fondos propios del solicitante aplicados al pago inicial, cierre de costos, prepagos y reservas   |          |                 |                           |                           |
| Reservas   | Principal, Interés, Impuestos y Seguro (PITI, por sus siglas en inglés) de un mínimo de 2 meses   |          |                 |                           |                           |
| Contribución del vendedor/constructor                              | Contribución máxima: 3%   |          |                 |                           |                           |
| Proporción de DTI  | <ul style="list-style-type: none"> <li>41% DTI total, tasa/pagos variables &lt; 5 años</li> <li>45% DTI total, tasa/pagos fijos ≥ 5 años</li> <li>Cuando provea los datos de su prestatario para su seguro de garantía hipotecaria MGIC, tenga en cuenta que no requerimos que incluya la prima del seguro hipotecario en el cálculo de la relación DTI.</li> </ul>   |          |                 |                           |                           |
| Notas del programa   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Los préstamos requieren una evaluación/revisión completa de documentos para MI de MGIC (UWG 1.06.03)</li> <li>El solicitante no debe ser propietario de viviendas residenciales, salvo por la residencia principal</li> <li>Los ingresos por rentas no son considerados para fines de calificación</li> <li>Cobertura máxima para MI: 90% LTV, 25%; 85% LTV, 12%</li> </ul>  |          |                 |                           |                           |

## CRITERIOS DE EVALUACIÓN - TODOS LOS PRÉSTAMOS

RESUMEN DE EVALUACIÓN  
DE RIESGOS DE PUERTO RICO  
VIGENCIA:  
21 DE MAYO DEL 2019

### Planes de primas de seguro hipotecario

#### Primas mensuales pagadas por el solicitante

- Cuando se cancelan las primas mensuales, el pago mensual de la hipoteca se reduce en un monto igual al importe del pago de la prima del seguro hipotecario
- La cobertura se brinda hasta la fecha en que se cancela el seguro hipotecario
- Los solicitantes pagan \$0 al cierre
- Los solicitantes pagan mensualmente como parte de su pago hipotecario; MGIC le factura al prestador la prima debida
- La cobertura puede ser cancelada con base en los requisitos del inversor o de acuerdo con la Ley de Protección a Propietarios de Viviendas de 1998 (HPA, por sus siglas en inglés)
- Hay disponible una opción reembolsable con un ligero ajuste de primas; los reembolsos son prorrateados
- Si la cobertura se cancela o se da por terminada en los términos de la HPA, la prima no devengada se reembolsa

#### Primas únicas pagadas por el solicitante

- Se proporciona la cobertura hasta que la amortización programada alcance el 78% del valor original, a menos que la cobertura se haya cancelado anteriormente, pero la cobertura continuará para cualquier incumplimiento de pago existente
- Los solicitantes o un tercero, como un constructor o vendedor, pagan un solo pago único al cierre, o los solicitantes pueden financiarlo dentro del monto del préstamo
- La cobertura puede ser cancelada con base en los requisitos del inversor o de acuerdo con la Ley de Protección a Propietarios de Viviendas de 1998 (HPA, por sus siglas en inglés)
- Cuando la cobertura se cancela en los términos de la HPA, las primas no reembolsables se reembolsan de acuerdo con nuestra programación de reembolsos de la HPA, [mgic.com/rates/refunds.html](http://mgic.com/rates/refunds.html)

### Opciones de envío de seguros hipotecarios (UWG 1.06.03)

#### Evaluación/revisión completa de documentos para MI de MGIC

Envíe un Expediente de Origen del Préstamo a través del *Loan Center* o por otro servicio de entrega de documentos, fax o mensajería.

#### Documentos a enviar

- Envíe los documentos requeridos en la Sección 2 o Sección 3 de la UWG, incluyendo los siguientes:
- Solicitud de seguro hipotecario de MGIC
- Hallazgos/Reporte de retroalimentación de Agency AUS, si lo hay
- 1008/1077 Resumen Uniforme de Evaluación de Riesgos y Entrega
- 1003/65 Solicitud original de préstamo
- Reporte del crédito y toda la demás documentación crediticia, incluyendo la Verificación de Renta (VOR, por sus siglas en inglés) o la Verificación de Hipoteca (VOM, por sus siglas en inglés)
- Comprobantes de ingresos y empleo de todos los solicitantes
- Verificación de activos de todos los solicitantes
- Tasación, incluyendo todos los anexos, apéndices, tablas, fotografías y demás información incluida por el tasador
- Contrato de venta o equivalente
- Notas de aprobación de préstamo
- Evaluación de riesgos y notas de procesamiento
- Cualquier otro documento utilizado en el proceso de evaluación de riesgos y no incluido arriba

# CRITERIOS DE EVALUACIÓN - TODOS LOS PRÉSTAMOS

RESUMEN DE EVALUACIÓN  
DE RIESGOS DE PUERTO RICO  
VIGENCIA:  
21 DE MAYO DEL 2019

## Antigüedad de los documentos (UWG 3.06)

|  | Antigüedad de los documentos a partir de                      | Tasación  | Recertificación de la tasación | Todos los demás documentos |
|--|---|-----------|--------------------------------|----------------------------|
| Vivienda existente                             | Fecha de cierre del préstamo                                  | 12 meses  | 120 días                       | 120 días                   |
| Construcción nueva/<br>construcción-permanente | Fecha de activación del seguro hipotecario de MGIC (1.01.05a) | 12 meses* | 180 días*                      | 12 meses*                  |

\*\*Sobre documentación de más de 180 días de antigüedad para construcción-permanente:

- Obtener una verificación verbal de empleo dentro de los 10 días antes de la fecha de activación del seguro de MGIC
- Re-certificar el valor
- Proporcionar evidencia de que el préstamo provisional construcción está al corriente con 0 x 30 días de retraso en el historial de pago

## Propósito del préstamo

**Préstamo para compra (UWG 3.03.01)** - Un préstamo que se utiliza para comprar una propiedad residencial  
Los usos elegibles para el préstamo incluyen:

- Compra de una propiedad
- Compra y rehabilitación de una propiedad (UWG 3.03.04c)
- Pago de un contrato de compra-venta en cuotas
- Pago de financiamiento de construcción (UWG 3.03.04a)
- Conversión de un acuerdo de "arrendamiento con opción a compra" en un financiamiento permanente (arrendamiento/compra)
- Reembolso por el sobrepago de cuotas
- Se debe aplicar el excedente de las reservas por contingencias al saldo principal que queda por pagar

**Inelegibles:** Dinero en efectivo a cualquier solicitante

**Propósito del préstamo** *continuación*

**Refinanciamiento de tasas/términos (UWG 3.03.02)** - Pago de una hipoteca existente con lo obtenido por las ganancias de una nueva hipoteca utilizando la misma propiedad como garantía. Debe existir un interés de la propiedad.

Los usos elegibles de las ganancias del préstamo incluyen:

- Pago de un gravamen existente por primera hipoteca o financiamiento de construcción
- Pago de gastos elegibles de mejora/rehabilitación de la vivienda (UWG 3.03.04)
- Pago a un individuo con interés sobre la propiedad:
  - Como resultado de un divorcio, separación o disolución de una sociedad doméstica
  - Cuando el individuo haya tenido un interés de propiedad conjunta de la propiedad del sujeto al menos durante los 12 meses anteriores a la fecha de la firma de la solicitud de préstamo residencial, de acuerdo con un convenio
- Pago de un segundo gravamen para fines de compra del inmueble si:
  - El segundo gravamen se utilizó en su totalidad para comprar la propiedad
  - El único retiro de una Línea de Crédito sobre el Valor Neto de la Vivienda (HELOC, por sus siglas en inglés) fue para la compra de la propiedad
- Pago de un contrato de compraventa o contrato de conversión de escritura si el contrato de compraventa fue ejecutado más de 12 meses antes de la fecha de la solicitud de préstamo
- Costos de cierre y prepagos
- Dinero en efectivo a los solicitantes o a cualquier otro beneficiario, que no exceda de la cantidad menor entre \$2,000 o 2% del nuevo monto del préstamo
- Pago de un segundo gravamen para fines que no incluyen la compra del inmueble con una antigüedad de al menos 12 meses previos a la fecha de la solicitud de préstamo
  - Cuando el segundo gravamen es una Línea de Crédito sobre el Valor Neto de la Vivienda (HELOC, por sus siglas en inglés), los retiros totales en los últimos 12 meses no pueden exceder de \$2.000
  - Se debe aplicar el excedente de las reservas por contingencias al saldo principal que queda por pagar

**Inelegibles:**

- Los solicitantes pagarán un refinanciamiento a corto plazo obtenido en los últimos 6 meses que se combina con una primera hipoteca y con un segundo gravamen con fines que no incluyen la compra del inmueble
- Pago de un préstamo existente que fue reestructurado en los últimos 4 años



# CRITERIOS DE EVALUACIÓN - TODOS LOS PRÉSTAMOS

RESUMEN DE EVALUACIÓN  
DE RIESGOS DE PUERTO RICO  
VIGENCIA:  
21 DE MAYO DEL 2019

## Propósito del préstamo *continuación*

**Préstamo para construcción-permanente (UWG 3.03.04a)** - Las transacciones de construcción permanente podrían estructurarse como un cierre único (también llamado "cierre único" [one-time-close, OTC]) o "cierre doble" con 2 cierres separados. Las transacciones de cierre único incorporan ambos tipos de financiamiento, el de construcción interina y el permanente. El financiamiento interino puede incluir un período a corto plazo de solo intereses donde los prestamistas realizan pagos periódicos basados en la cantidad de fondos retirados hasta la fecha. El financiamiento interino se convierte automáticamente en financiamiento permanente apenas se termine la construcción. La elegibilidad se basa en los términos de financiamiento permanente. Las transacciones de cierre doble incluyen 2 transacciones de préstamos diferentes y 2 cierres de préstamos separados. El financiamiento de construcción interina no es una opción para el seguro hipotecario. La aplicación del seguro hipotecario debe reflejar los términos del financiamiento permanente.

### Requisitos de Evaluación de Riesgos

Tipos de propiedad disponibles:

- 1-unidad, separada para una familia
- 2-unidades
- Establecer el propósito del préstamo como construcción permanente para recibir un acuerdo/certificado de 12 meses. Revise la sección UWG 1.01.05c sobre las solicitudes de prórroga
- Revise la sección UWG 1.01.05a sobre las opciones de activación.

Transacción de cierre único

- Cumpla los requisitos de las subscripciones y presente la documentación para un:
- Préstamo de compra (UWG 3.03.01) cuando el prestamista no es el dueño del terreno al momento del cierre del préstamo.
- Refinanciamiento de la tasa de interés/plazo cuando el prestamista tiene propiedad legal sobre el terreno al momento de cerrar el préstamo.
- El préstamo debe cerrarse o modificarse a financiamiento permanente en o antes de la fecha de vencimiento del acuerdo/certificado y debe cumplir los requisitos de documentación en relación con la edad (UWG 3.06).

Transacción de cierre doble

- Exigimos que la planilla del seguro hipotecario refleje un financiamiento permanente en un escenario de cierre doble. Cumpla los requisitos de aseguramiento y presente la documentación para un:
- Refinanciamiento de la tasa de interés/plazo (UWG 3.03.02) Refinanciamiento en efectivo (UWG 3.03.02)

# CRITERIOS DE EVALUACIÓN - TODOS LOS PRÉSTAMOS

RESUMEN DE EVALUACIÓN  
DE RIESGOS DE PUERTO RICO  
VIGENCIA:  
21 DE MAYO DEL 2019

## Solicitante

### Elegibilidad del solicitante (UWG 1.03)

Todos los solicitantes deben:

- Ser personas físicas o estar representados por un fideicomiso inter vivos revocable
- Tener la capacidad legal para residir en los Estados Unidos y para contratar una hipoteca
- Tener un número de seguro social emitido por los Estados Unidos

### Contribución del solicitante (UWG 3.09.03)

Los solicitantes deben cumplir con el requisito de contribución mínima del solicitante para el pago inicial, los costos de cierre, los prepagos y las reservas, ya sea de sus propios fondos o de ciertas fuentes elegibles, cuando satisfagan los requisitos de suscripción del préstamo.

#### Fondos de donación de dinero en efectivo (UWG 3.09.04i)

- Elegible después de la contribución mínima del solicitante (UWG 3.09.03)
- El donativo debe estar libre de cualquier obligación de pago y de todo gravamen sobre la propiedad
- El donador no puede ser una parte interesada en la transacción
- Donadores elegibles:
  - Un pariente consanguíneo, político, adoptivo o por tutela legal
  - Un socio doméstico o prometido(a)
  - Una organización pública o sin fines de lucro, iglesia o gobierno local
  - Un empleador con un programa establecido de asistencia a empleados
- Verificar que los fondos del donador estén disponibles y accesibles
- Verificar que el solicitante recibió los fondos donados

#### Requisitos de documentación

- Carta de donación, firmada y fechada, que indique:
  - Fecha del donativo
  - Monto
  - Nombre, dirección y número telefónico del donador
  - Relación con el solicitante
  - No se espera ni requiere ningún pago
- Verificar los fondos del donador y las transferencias de los fondos donados con cualquiera de los siguientes documentos:
  - Cheque del donador y talón de depósito del solicitante
  - Talón de retiro del donador y el talón de depósito del solicitante
  - Cheque certificado del donador u otro cheque oficial a favor del agente de cierre
  - Estado de cuenta que muestre la recepción del cheque del donador
- Para donativos de un donador que ha residido con el solicitante:
  - Documentación que compruebe sus últimos 12 meses de residencia
  - Carta de intención del donador de seguir ocupando la propiedad del sujeto

# CRITERIOS DE EVALUACIÓN - TODOS LOS PRÉSTAMOS

RESUMEN DE EVALUACIÓN  
DE RIESGOS DE PUERTO RICO  
VIGENCIA:  
21 DE MAYO DEL 2019

## Crédito

### Reporte de crédito (UWG 3.10.01)

MGIC toma en cuenta la disposición y capacidad de los solicitantes para manejar sus deudas, revisando su historial crediticio.

Reporte de crédito - Reporte de crédito hipotecario residencial (RMCR) o un reporte crediticio archivado realizado por una agencia independiente de reportes de crédito, que incluya un historial del pago de deudas y registros públicos del solicitante

- Resolver las alertas de identidad que aparezcan en el RMCR
- Datos crediticios, incluyendo una búsqueda de registros públicos, de por lo menos 2 repositorios nacionales de reportes de crédito, como Equifax, Experian o TransUnion

### Puntaje de crédito (UWG 3.10.02)

**Puntaje de crédito** - Una calificación numérica que representa el historial crediticio de un solicitante, generado por un repositorio nacional de crédito

- Un puntaje de crédito válido, con base en 3 líneas de crédito o más, cada una con un historial mínimo de 12 meses de pagos
  - Las cuentas de usuario autorizadas y los préstamos en prórroga no son líneas de crédito
  - Los solicitantes sin un puntaje de crédito válido están sujetos a los criterios de elegibilidad para créditos no tradicionales (UWG 3.10.04)

**Indicador de puntuación del solicitante** - El puntaje de crédito del solicitante que se utiliza para determinar el puntaje de crédito representativo (UWG 3.10.02b)

- Por lo menos 2 puntajes de crédito válidos
  - Cuando se proporcionen 2 puntajes de crédito válidos, el puntaje menor es el indicador de puntuación del solicitante
  - Cuando se proporcionen 3 puntajes de crédito válidos, el puntaje intermedio es el indicador de puntuación del solicitante

**Puntaje de crédito representativo** - El indicador de puntuación del solicitante que sea más bajo entre todos los solicitantes. Utilizarlo para la evaluación de riesgos y para determinar la prima.

- Cuando todos los solicitantes tienen un puntaje de crédito válido:
  - Siga los requisitos de evaluación del riesgo para créditos tradicionales (UWG 3.10.03)
  - Use el indicador de puntuación del solicitante que sea más bajo entre todos los solicitantes como el puntaje de crédito representativo
- Cuando 1 o más de los solicitantes tienen un puntaje de crédito válido, pero 1 o más de los cosolicitantes no lo tienen:
  - Para los solicitantes que tienen un puntaje de crédito válido:
    - Siga los requisitos de evaluación del riesgo para créditos tradicionales (UWG 3.10.03)
    - Use el indicador de puntuación del solicitante que sea más bajo entre todos los solicitantes como el puntaje de crédito representativo, sin importar que el cosolicitante tenga un puntaje de crédito
  - Para los solicitantes sin un puntaje de crédito válido, siga los requisitos de evaluación del riesgo para créditos no tradicionales (UWG 3.10.04)
- Cuando ninguno de los solicitantes tiene un puntaje de crédito válido:
  - Siga los requisitos de evaluación del riesgo para créditos no tradicionales (UWG 3.10.04)
  - Se aplican las primas para créditos no tradicionales
  - El expediente requiere una evaluación/revisión completa de documentos para MI de MGIC (UWG 1.06.03)

# CRITERIOS DE EVALUACIÓN - TODOS LOS PRÉSTAMOS

RESUMEN DE EVALUACIÓN  
DE RIESGOS DE PUERTO RICO  
VIGENCIA:  
21 DE MAYO DEL 2019

## Crédito *continuación*

### Crédito tradicional (UWG 3.10.03)

**El crédito tradicional** comprende las obligaciones financieras recurrentes reportadas a una agencia de reportes de crédito

- Crédito establecido mínimo:
  - Puntajes de crédito válidos de por lo menos 2 repositorios nacionales de reportes de crédito
  - 3 o más líneas de crédito, cada una con un historial mínimo de 12 meses de pagos
- Las cuentas de usuario autorizadas y los préstamos en prórroga no son líneas de crédito
- Verificar todas las obligaciones identificadas en la solicitud de préstamo
- Determinar si las consultas a reportes de crédito en los últimos 90 días resultaron en nuevos créditos
- Los solicitantes que no satisfagan los requisitos para un crédito tradicional están sujetos a los criterios de elegibilidad para créditos no tradicionales (UWG 3.10.04)

### Crédito no tradicional (UWG 3.10.04)

**El crédito no tradicional** comprende las obligaciones financieras recurrentes no reportadas a una agencia de reportes de crédito

- Para préstamos que tengan créditos tanto tradicionales como no tradicionales, vea UWG 3.10.02b
- Por lo menos 3 referencias de crédito, incluyendo una referencia de pago de vivienda:
  - Abiertas y activas durante los últimos 12 meses
  - Que indiquen pagos semanales, mensuales o trimestrales
  - Pueden ser una combinación de créditos tradicionales y no tradicionales
- Los créditos no tradicionales no pueden utilizarse para compensar o mejorar el mal crédito reportado en un historial crediticio tradicional (tal como pagos tardíos, cuentas de cobranza o resoluciones judiciales)

#### Fuentes aceptables de créditos no tradicionales

- Referencias de vivienda o renta
- Cuentas de servicios básicos (por ejemplo, electricidad, gas, agua, teléfono, internet, televisión por cable/satélite)
  - Los pagos de vivienda con servicios incluidos sólo se consideran como 1 referencia de crédito
- Seguros (por ejemplo, automotriz, de vida, médico, de inquilino, excluyendo todas las deducciones de nómina)
- Cuentas de tiendas departamentales, de muebles, de electrodomésticos o especializadas
- Historial de pagos de colegiaturas o de guardería
- Historial de pagos por préstamos obtenidos de una persona individual

# CRITERIOS DE EVALUACIÓN - TODOS LOS PRÉSTAMOS

RESUMEN DE EVALUACIÓN  
DE RIESGOS DE PUERTO RICO  
VIGENCIA:  
21 DE MAYO DEL 2019

## Crédito *continuación*

### Crédito afectado (UWG 3.10.05)

#### **Bancarrota**

- Para préstamos para compra y refinanciamiento de tasas/términos:
  - La bancarrota según el Capítulo 7 fue liquidada o desestimada 4 años antes de la solicitud de préstamo
  - La bancarrota según el Capítulo 13 fue declarada 4 años antes de la solicitud de préstamo y liquidada o desestimada 2 años antes de la misma
- Crédito restablecido (UWG 3.10.06)

#### **Servicios de Asesoría Crediticia al Consumidor (CCCS, por sus siglas en inglés)**

- La asesoría debe concluirse 12 meses antes de la solicitud de préstamo

#### **Cuentas en litigio**

Para las cuentas en litigio con un saldo pendiente: Incluir el pago mensual en la deuda mensual total, a menos que exista evidencia de que el solicitante no tiene responsabilidad

#### **Ejecución hipotecaria/Entrega de la escritura para evitar la ejecución hipotecaria/Remate/Reestructura de préstamos**

- Para préstamos para compra: La ejecución hipotecaria, la entrega de la escritura o el remate o reestructura de préstamo se liquidó/completó/reestructuró 4 años antes de la solicitud de préstamo
- Para refinanciamiento de tasas/términos:
  - La ejecución hipotecaria, la entrega de la escritura, el remate o la reestructura de préstamo se liquidó/completó /reestructuró 4 años antes de la solicitud de préstamo

#### **Sentencias judiciales/Embargos de salario/Gravámenes**

- Las sentencias judiciales, embargos de salario o gravámenes con un saldo pendiente deben quedar liquidados antes del cierre o en el momento del mismo
  - Si existen evidencias de que el solicitante no tiene responsabilidad, omitir la deuda de la obligación mensual total

#### **Pagos tardíos**

- Todas las obligaciones deben estar al día en el momento de la aprobación del préstamo

#### **Vivienda — Hipoteca y/o alquiler**

|                  | Pagos tardíos máximos |                          |
|------------------|-----------------------|--------------------------|
|                  | 30 días de retraso    | 60 días o más de retraso |
| Últimos 12 meses | 0                     | 0                        |
| 13-24 meses      | 1                     | 0                        |

#### **Crédito rotativo o en plazos**

- Crédito tradicional - Los historiales de pago se toman en cuenta en el puntaje de crédito
- Crédito no tradicional:

|                  | Pagos tardíos máximos |                    |                          |
|------------------|-----------------------|--------------------|--------------------------|
|                  | 30 días de retraso    | 60 días de retraso | 90 días o más de retraso |
| Últimos 12 meses | 1                     | 0                  | 0                        |
| 13-24 meses      | 2                     | 1                  | 0                        |

#### **Crédito restablecido (UWG 3.10.06)**

- Por lo menos 3 líneas de crédito abiertas y activas después del incidente
  - 1 con un historial de pagos mínimo de 12 meses
  - 2 con un historial de pagos mínimo de 24 meses
- Ningún mal crédito o pago tardío en los últimos 24 meses
- Los créditos no tradicionales no son elegibles

# CRITERIOS DE EVALUACIÓN - TODOS LOS PRÉSTAMOS

RESUMEN DE EVALUACIÓN  
DE RIESGOS DE PUERTO RICO  
VIGENCIA:  
21 DE MAYO DEL 2019

## Deuda

### Relación entre deuda e ingresos (DTI, por sus siglas en inglés) (UWG 3.07)

Consulte las tablas resumidas anteriores para ver los requisitos del programa.

**Cálculo de la DTI** - La suma de las obligaciones mensuales totales del solicitante dividida entre sus ingresos brutos mensuales totales

**Cálculo de las obligaciones mensuales totales** - La suma de los gastos mensuales de vivienda propuestos y el total de todas las demás responsabilidades y deudas mensuales

### Cálculo de los gastos mensuales de vivienda propuestos

Utilice la suma de:

- Principal e interés
- Seguro contra riesgos, inundaciones, y seguro hipotecario
- Impuestos inmobiliarios
- Financiamiento secundario
- Cuotas de la asociación de propietarios de viviendas
- Cuota de la corporación cooperativa, neto de los cargos por servicios individuales
- Valoraciones especiales, si faltan más de 10 pagos mensuales
- Alquiler del terreno

### Cálculo total de todas las demás responsabilidades y deudas mensuales

Utilice la suma de todas las demás responsabilidades y deudas:

- Deudas en cuotas cuando falten más de 10 pagos mensuales UWG 3.11.04)
  - Deudas en cuotas cuando falten 10 pagos mensuales o menos, si la deuda afecta de manera importante la capacidad de pago del solicitante (UWG 3.11.04)
- Pagos mensuales esperados después de que termine la prórroga, para deudas en cuotas o préstamos estudiantiles con prórroga
- Préstamos estudiantiles (UWG 3.11.04) (en prórroga, indulgencia o pago):
  - Usar el pago mensual verificado del reporte de crédito o de otros documentos, incluyendo la carta de aprobación de pago basado en ingresos (IBR, por sus siglas en inglés)
  - Si el pago mensual no se verifica en el reporte de crédito o en otros documentos, utilice el 1% del saldo pendiente del préstamo
  - Puede excluir los pagos de préstamos estudiantiles del total de la obligación anual en las siguientes condiciones:
    - El pago será diferido por un mínimo de 12 meses después de la fecha de cierre del préstamo y
    - El prestamista responsable de la deuda es:
      - Médico residente
      - Médico
      - Médico en ciencias dentales
      - Médico en medicina dental o cirujano
      - Médico en optometría
      - Médico en oftalmología
      - Médico en medicina pediátrica
      - Médico en osteopatía
- Cuentas revolventes con un saldo pendiente (UWG 3.11.11)
- Pagos de arrendamientos, sin importar cuántos meses le falte al arrendamiento (UWG 3.11.06)
- Pagos de alimentos o manutención de hijos o familia, cuando queden más de 10 meses por pagar (UWG 3.11.01)
- Pagos por otras responsabilidades mensuales recurrentes
- Pérdidas netas en propiedades alquiladas (UWG 3.08.04)
- Gastos relacionados con la vivienda en otros inmuebles de su propiedad (UWG 3.11.09)

## CRITERIOS DE EVALUACIÓN - TODOS LOS PRÉSTAMOS

### Deuda *continuación*

#### Relación entre deuda e ingresos (DTI, por sus siglas en inglés) (UWG 3.07) *continuación*

Consulte las tablas resumidas anteriores para ver los requisitos del programa.

#### Liquidación o reducción de deudas

- Pagos de cuentas revolventes o abiertas (UWG 3.11.11, 3.11.08)
  - Los solicitantes no pueden reducir el saldo de sus cuentas para calificar
  - Los solicitantes pueden liquidar la cuenta y cerrarla para excluir la deuda de sus obligaciones mensuales totales
- Pagos de cuentas en cuotas (UWG 3.11.04)
  - Los solicitantes pueden liquidar la cuenta.
  - Los solicitantes pueden reducir la cuenta a 10 o menos pagos mensuales restantes
    - Excluir los pagos de las obligaciones mensuales totales si la deuda no afecta de manera importante la capacidad de pago del solicitante

#### Cálculo del ingreso bruto mensual total

- Utilice la suma de todas las fuentes elegibles de ingresos para calificar
- Reste los gastos no reembolsables relacionados con el trabajo (UWG 3.11.05)

#### DTI del cosolicitante no ocupante

- La tasa DTI del solicitante ocupante no puede exceder del máximo, después de excluir los ingresos y responsabilidades del cosolicitante no ocupante

### Ingresos y empleo (UWG 3.08)

#### Requisitos de documentación (UWG 3.08)

**En general, toda la documentación de los ingresos deben ser generada por computadora o contestada completamente por un representante autorizado del empleador o proveedor, y debe identificar lo siguiente:**

- Empleador/proveedor y solicitante
- Fecha y período cubierto
- Remuneración
- Ganancias brutas, incluyendo lo que va del año

**Los documentos que reciba por fax o que descargue de internet deben identificar con claridad el nombre de la institución y la fuente del información en el encabezado del fax o de la página de internet.**

*Para los préstamos con una respuesta válida DU Aprobado o Loan Product Advisor Aceptado (UWG 2.01), siga los requisitos de documentación de la Agencia AUS respectiva.*

# CRITERIOS DE EVALUACIÓN - TODOS LOS PRÉSTAMOS

RESUMEN DE EVALUACIÓN  
DE RIESGOS DE PUERTO RICO  
VIGENCIA:  
21 DE MAYO DEL 2019

## Ingresos y empleo *continuación*

### Ingresos por empleo (UWG 3.08.01)

Vea en UWG 3.08.01 una lista completa de fuentes elegibles de ingresos por empleo.

#### Para todos los ingresos por empleo

- Historial mínimo de 2 años de empleo
  - Los historiales de ingresos de 12 a 24 meses serán considerados si la solicitud de préstamo demuestra factores positivos que compensen razonablemente la brevedad del historial:
- Cuando la tendencia de los ingresos es constante o en aumento (y el aumento es razonable), utilizar cálculos estándar con base en los siguientes tipos de ingresos
- Cuando la tendencia de los ingresos es a la baja, utilizar el ingreso actual
- Analizar los ingresos y el empleo para determinar la estabilidad y la probabilidad de continuidad

#### Sueldo/salario base (UWG 3.08.01a)

- Antigüedad mínima de 2 años en el empleo
- Calcular el ingreso bruto mensual utilizando el sueldo actual
- Para los solicitantes que reciban una remuneración anual pagada en menos de 12 meses (por ejemplo, educadores):  $\text{Remuneración anual} \div 12 = \text{Ingreso bruto mensual}$

#### Requisitos de documentación

- Talonarios de nómina del período de 30 días más reciente con las ganancias del año hasta la fecha y copias del formulario W-2s/Sueldos e Ingresos del IRS para el año anterior O
- Verificación de empleo por escrito (VOE, por sus siglas en inglés), incluyendo las ganancias del año hasta la fecha y del año anterior

#### Comisiones (UWG 3.08.01c) - Remuneración basada en un porcentaje de los bienes o servicios vendidos

- Historial mínimo de 2 años
- Calificación: Calcular el ingreso bruto mensual utilizando el promedio mensual a lo largo de 2 años

#### Requisitos de documentación

- Talonarios de nómina del período de 30 días más reciente con las ganancias del año hasta la fecha y copias del formulario W-2s/Sueldos e Ingresos del IRS de los 2 años anteriores O
- Verificación de empleo por escrito (VOE, por sus siglas en inglés), incluyendo las ganancias del año hasta la fecha y del año anterior



# CRITERIOS DE EVALUACIÓN - TODOS LOS PRÉSTAMOS

RESUMEN DE EVALUACIÓN  
DE RIESGOS DE PUERTO RICO  
VIGENCIA:  
21 DE MAYO DEL 2019

## Ingresos y empleo *continuación*

### Ingresos por autoempleo (UWG 3.08.02)

- Para solicitantes que son dueños del 25% o más de una empresa
  - Historial mínimo de 2 años de autoempleo
  - Los ingresos de la empresa deben estar estables o en aumento
  - Para solicitantes con ganancias/pérdidas del formulario K-1:
    - Historial mínimo de 2 años de distribuciones de efectivo K-1 o
    - La liquidez de la empresa debe ser adecuada para sostener retiros/distribuciones y sus ingresos deben estar estables o en aumento, con probabilidades de continuar
  - Calcular el ingreso bruto mensual utilizando el promedio mensual a lo largo de 2 años

#### Requisitos de documentación

Hoja de trabajo con análisis de ingresos por autoempleo

- Declaraciones de impuestos federales personales firmadas de los últimos 2 años
- Para solicitantes que son dueños del 25% o más, las declaraciones corporativas, de corporación S, de compañía de responsabilidad limitada o de sociedad de los últimos 2 años, incluyendo los formularios K-1
- Comprobantes del historial de ventas y ganancias de la empresa y de su liquidez de los últimos 2 años
- Para solicitantes con ingresos por DBA:
  - Declaraciones de impuestos federales personales firmadas de los últimos 2 años
  - Estados financieros y de ingresos del año hasta la fecha
  - Estados de cuenta bancarios de los últimos 6 meses
- Para formularios K-1 sin distribuciones de efectivo ni pagos garantizados:
  - Declaraciones corporativas, de corporación S, de compañía de responsabilidad limitada o de sociedad de los últimos 2 años
  - Comprobantes de la capacidad del solicitante de obtener acceso y retirar fondos
  - Comprobantes del historial de ventas y ganancias de la empresa y de su liquidez
- Para solicitudes de préstamo fechadas más de 120 días después del final del año fiscal empresarial, estados financieros y de ingresos del año actual a la fecha
- Para solicitantes que han presentado una extensión de impuestos federales para el año fiscal más reciente:
  - Comprobante de la extensión
  - Estados financieros y de ingresos para el año fiscal no declarado
  - Estados financieros y de ingresos del año hasta la fecha
  - Declaraciones de impuestos federales personales firmadas de los 2 años anteriores

### Otros ingresos (UWG 3.08.03)

Vea en UWG 3.08.03 una lista completa de fuentes elegibles de otros ingresos.

### Pensión/mantenimiento/apoyo familiar/manutención de menores (UWG 3.08.03a)

- Historial de recibos por lo menos de 3 meses
- Continuidad al menos por 3 años a partir de la fecha de cierre del préstamo
- Si el ingreso está exento de impuestos, ver UWG 3.08.03q
- Calcular el ingreso bruto mensual utilizando la cantidad mensual actual

#### Requisitos de documentación

- Decreto de divorcio aprobado por la corte, acuerdo de separación u orden de manutención que documente los montos y los plazos
- Comprobantes de que el solicitante recibió pagos los últimos 3 meses

## CRITERIOS DE EVALUACIÓN - TODOS LOS PRÉSTAMOS

### Ingresos y empleo *continuación*

#### Otros ingresos (UWG 3.08.03) *continuación*

#### Prestación para automóvil (UWG 3.08.03b)

- Historial mínimo de 2 años de recibos de pago de alquiler
  - Incluir la prestación en los ingresos mensuales para calificar Y
  - Incluir el pago del automóvil/pago del arrendamiento en la obligación mensual total

#### Requisitos de documentación

- Talonarios de nómina del período de 30 días más reciente con las ganancias del año hasta la fecha y copias del formulario W-2s/Sueldos e Ingresos del IRS para los 2 años anteriores O
- Verificación de empleo por escrito (VOE, por sus siglas en inglés), incluyendo las ganancias del año hasta la fecha y de los 2 años anteriores

#### Ingreso por pensión o jubilación (UWG 3.08.03k)

- Continuidad al menos por 3 años a partir de la fecha de cierre del préstamo
- Si el ingreso está exento de impuestos, ver (UWG 3.08.03q), Ingresos exentos de impuestos
- Use el beneficio mensual actual para el cálculo del ingreso bruto mensual

#### Requisitos de documentación

- Talonario de pago o estado de cuenta del período más reciente de 30 días, que confirme la cantidad
- Acuerdo o verificación por escrita del pagador de los beneficios (por ejemplo, compañía de seguros, empleador u otra parte) para confirmar la elegibilidad actual y la continuidad de beneficio.

#### Ingreso por alquiler (UWG 3.08.04)

**Ingresos por inversiones en inmuebles** - Ingresos por alquileres recibidos por una propiedad que no es la residencia principal del solicitante

Los ingresos por alquileres que cumplan con estos requisitos de evaluación del riesgo son una fuente elegible de ingresos para calificar

#### Requisitos de documentación

- Propiedades adquiridas o una residencia principal convertida en una propiedad para inversión durante el año presente - Declaración de ingresos de operación o copias del contrato de arrendamiento vigente, si lo hay

**Propiedad ocupada por el propietario/2 unidades** - Ingresos por alquileres recibidos por una unidad que no es la residencia principal del solicitante

- Incluir el gasto propuesto mensual por vivienda (UWG 3.07.01a) en la obligación mensual total

#### Requisitos de documentación

- Propiedades adquiridas o durante el año presente - Declaración de ingresos de operación o copias del contrato de arrendamiento vigente, si lo hay

### Activos (UWG 3.09)

#### Fuentes de los fondos

Vea en UWG 3.09.04 una lista completa de fuentes elegibles de fondos.

Los fondos de los solicitantes para el pago inicial, costos de cierre, gastos prepagados y reservas pueden incluir:

- Efectivo - El efectivo acumulado pero no depositado en una institución financiera
- Cuentas de depósito - Fondos depositados en una institución financiera
- Depósito de garantía - Fondos de los solicitantes incluidos con una oferta de comprar una propiedad como muestra de buena fe para la realización de la transacción
- Subsidios - Fondos proporcionados por una agencia de vivienda federal, estatal o local, una organización sin fines de lucro, un programa de asistencia a empleados o un banco regional de préstamos federales para vivienda; puede incluir una disposición de pago
- Cuentas de retiro - Una cuenta establecida para beneficio del solicitante y destinada a su retiro

# CRITERIOS DE EVALUACIÓN - TODOS LOS PRÉSTAMOS

RESUMEN DE EVALUACIÓN  
DE RIESGOS DE PUERTO RICO  
VIGENCIA:  
21 DE MAYO DEL 2019

## Tasación

### Propiedad (UWG 3.12)

- Los condominios deben cumplir con todos los requisitos de proyectos de MGIC
  - Los condominios deben tener habitaciones separadas
  - Todas las unidades del 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 ser construidas con paredes de concreto reforzado y placas de concreto
- Por lo menos 500 pies cuadrados de espacio de permanencia para unidades de vivienda conectadas
- La propiedad debe ser habitable y estar en condiciones aceptables
- Las propiedades inelegibles incluyen, pero no se limitan a:
  - Cooperativas
  - Viviendas fabricadas
  - Propiedades de madera y zinc
  - Apartamentos tipo estudio o eficientes
  - Propiedades de 3 a 4 unidades
  - Condo-hoteles
  - Multipropiedad, propiedad fraccional o segmentada
  - Casas flotantes
  - Proyectos con:
    - Temas ambientales
    - Litigación sobre defectos de construcción ligados a la habitabilidad, solidez estructural y seguridad
    - Un estudio / presupuesto de la reserva que indica que los fondos vigentes son insuficientes para financiar los reemplazos previstos o para cubrir las necesidades actuales del presupuesto anual
    - 15 % o más de las unidades que tienen tasas en mora de la Asociación de Propietarios de Viviendas (Homeowners Association, o HOA por sus siglas en inglés) que exceden los 60 días
- Riesgo máximo de MGIC: 33% del total de las unidades vendidas en un proyecto

### Tasación

- Las comparables deben ser recientes
- Al menos 1 de las 3 comparables debe tener una antigüedad menor a 3 meses; las otras 2 deben tener una antigüedad menor a 6 meses. Consideraremos de manera individual las propiedades que no cumplan con este requisito
- Para condominios, al menos 1 comparable debe ser del mismo proyecto

## mortgage guaranty insurance corporation

MGIC Plaza  
Milwaukee, WI 53202  
mgic.com

©2019 Mortgage Guaranty  
Insurance Corporation  
Todos los derechos reservados.

15-21096 5/21/19