

GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: ¿CUÁNDO ES NECESARIO UN SEGURO HIPOTECARIO PRIVADO?

Al comprar una vivienda por primera vez, hay muchos términos que es necesario incorporar. Uno de esos términos que puede causar confusión es el *seguro hipotecario privado* o *PMI*. Es una póliza de seguro que cubre a la entidad de crédito en caso de que el deudor deje de pagar el préstamo. Es muy probable que le pidan que contrate un PMI si compra una vivienda mediante una hipoteca tradicional y paga por adelantado menos del 20% del precio de compra.

¿Cómo funciona?

La entidad de crédito tramita la póliza PMI como parte del préstamo tradicional. Es un seguro que suelen ofrecer las compañías de seguro hipotecario privado. Por lo general, la prima está incluida en la cuota mensual de la hipoteca. Algunas entidades de crédito dan la opción de pagar una suma global en el momento del cierre para cubrir esta póliza, o bien una combinación de un pago inicial y una serie de cuotas mensuales.

¿Cuánto cuesta?

El costo varía en función de diversos factores, como el monto del préstamo, el importe del pago inicial, la calificación crediticia y el tipo de hipoteca (fija o variable). Suele ser del 0.2% al 2% del monto anual del préstamo. Freddie Mac pone a disposición una [calculadora de seguro de hipoteca](#) que permite estimar el valor mensual del PMI en función de un pago inicial del 5%, 10% o 15%.

¿Puede evitarse su pago?

Sí. Si el pago inicial es del 20% del precio de compra o un porcentaje superior, no es necesario pagar este seguro. Otras opciones para evitar su pago incluyen obtener un préstamo VA o USDA (en caso de reunir los requisitos), un seguro hipotecario a cargo de la entidad de crédito (llamado LPMI) o un préstamo complementario (es decir, un segundo préstamo que permita llegar a un pago inicial del 20% del valor de la propiedad). Sin embargo, todas estas alternativas tienen sus respectivos costos, por lo que deben evaluarse cuidadosamente.

¿Se puede cancelar este tipo de seguro?

Sí. Cuando el saldo del capital de la hipoteca (el monto original adeudado) cae por debajo del 80% del valor original de la vivienda, puede solicitarse a la entidad de crédito que cancele la póliza. Si el valor de la vivienda aumenta, es posible cumplir con el requisito del 20% del capital con anticipación, ya sea mediante una nueva tasación de la propiedad o la refinanciación del préstamo. Las entidades de crédito están obligadas a cancelar automáticamente el PMI cuando la relación préstamo-valor (LTV) es menor al 78 % o cuando se haya cumplido la mitad del plazo del préstamo, lo que ocurra primero. Es recomendable ser proactivo y consultar a la entidad de crédito cuando se considere que se ha llegado a ese punto. Nota: Los préstamos asegurados por la Administración Federal de Vivienda (préstamos FHA) exigen una prima de seguro hipotecario inicial (MIP) y un MIP anual durante la vigencia del préstamo.

¿Cómo afecta a este seguro la ley "One Big Beautiful Bill Act"?

El 4 de julio de 2025, se promulgó la ley "One Big Beautiful Bill Act", que dispone una reforma fiscal que afecta a los titulares de viviendas. La ley vuelve permanente la deducción de los intereses hipotecarios que se pagan sobre un valor de hasta \$750,000 para determinado tipo de deudas (\$375,000 para los cónyuges que declaran impuestos por separado) y [cuadriplica de manera temporal la deducción de impuestos estatales y locales](#). A partir de 2026, la ley también permite a los contribuyentes deducir el seguro PMI como parte de la deducción de intereses hipotecarios. Sin embargo, esta deducción no está disponible para todos por igual: el PMI puede ser completamente deducible para quienes no tengan más de \$100,000 de ingreso bruto ajustado (\$50,000 para los cónyuges que declaran impuestos por separado) y luego se reduce gradualmente. La deducción se elimina por completo para aquellos ingresos brutos ajustados que superen los \$109,000 (para el caso de declaraciones conjuntas). Estas deducciones están disponibles solo para los contribuyentes que detallan sus deducciones, no así para quienes aplican la deducción estándar en sus declaraciones impositivas. Le recomendamos consultar a un profesional habilitado en materia fiscal para definir la mejor estrategia tributaria según su situación en particular.

Su agente de bienes raíces está preparado para asesorarlo en todo lo relacionado con la compra de una vivienda, consulte a un abogado respecto de las leyes del estado donde se realice la operación. Y recuerde que, en virtud del Código de Ética de la NAR, los agentes REALTORS® se comprometen a actuar siempre en favor del mejor interés de sus clientes. Visite [facts.realtor](#) para obtener más información y recursos.