

## Las cuentas de reserva le ofrecen tranquilidad

### ¿Qué es una cuenta de reserva?

Por lo general, el prestador o administrador hipotecario establece una cuenta de reserva en su nombre cuando usted obtiene un préstamo hipotecario. Sin embargo, si la cuenta de reserva no se estableció cuando usted obtuvo el préstamo, es posible que ahora tenga la oportunidad de hacerlo.

El propósito de la cuenta es cobrar y guardar los fondos para pagar sus impuestos sobre la propiedad, las primas de seguro sobre la propiedad o cualquier otro cargo en su fecha de vencimiento.

Los impuestos sobre bienes raíces y las primas del seguro sobre la propiedad se deben pagar regularmente (por lo general, los pagos vencen anualmente o dos veces al año) y si no se realizan estos pagos a tiempo, la consecuencia puede ser la imposición de penalizaciones fiscales o la suspensión de la cobertura de seguro.

### ¿Cuáles son los beneficios de una cuenta de reserva?

La mayoría de los prestadores exige una cuenta de reserva para préstamos hipotecarios con un pago inicial menor del 20 por ciento. Una cuenta de reserva le ayuda a:

- **Administrar su presupuesto:** Usted no tiene que realizar pagos globales en la fecha de vencimiento del pago de sus impuestos y prima de seguro porque parte de los fondos de los pagos mensuales que usted ha realizado durante el año se reservan para cubrir esas obligaciones.
- **Estar tranquilo:** Usted no tiene que preocuparse por la fecha de vencimiento del pago de sus impuestos o prima de seguro, ya que los pagos se realizarán a tiempo, en su nombre.
- **Estar seguro de que su vivienda estará protegida:** Usted protege la inversión en su vivienda y cumple con los requisitos del prestador, ya que tanto su cobertura de seguro como los impuestos se pagan a tiempo.

### ¿Cómo funciona una cuenta de reserva?

- Su pago hipotecario mensual incluye una cantidad para impuestos sobre la propiedad y seguro, además de la cantidad que usted adeuda por concepto de principal e intereses.
- Su prestador o el administrador de su préstamo hipotecario deposita una parte de su pago hipotecario mensual en una cuenta de reserva para el pago de impuestos y seguro; lo que significa que los fondos se deben usar solamente para el propósito de pagar en su nombre los impuestos y el seguro.
- Su prestador o administrador de su préstamo hipotecario paga en su nombre los impuestos y el seguro en su fecha de vencimiento.
- Su prestador o administrador del préstamo hipotecario analiza cualquier cambio en el costo de sus impuestos y seguro (por ejemplo, el gobierno de su localidad puede cambiar la cantidad de sus impuestos sobre bienes raíces). Su prestador o administrador del préstamo hipotecario le envía anualmente un estado de cuenta que muestra los montos correspondientes a la actividad del año anterior e incluye las cantidades que usted pagó y que se depositaron en la cuenta de reserva, al igual que los pagos que se hicieron en su nombre y cualquier ajuste necesario basado en los cambios en el costo de su seguro e impuestos.

**A continuación encontrará un ejemplo simplificado\* de cómo se calculan los pagos de las cuentas de reserva:**

Impuestos anuales sobre bienes raíces:  $\$1,800 \div 12 \text{ meses} = \mathbf{\$150 \text{ mensuales}}$

Seguro anual sobre la propiedad:  $\$720 \div 12 \text{ meses} = \mathbf{\$60 \text{ mensuales}}$

**Total mensual de impuestos y seguro: \$210**

En este ejemplo se deberían añadir \$210 al pago total mensual de la hipoteca y se deben depositar en su cuenta de reserva. Se referirán al pago total mensual de la hipoteca como su "PITI", que se refiere al principal, interés, impuestos y seguro (**p**incipal, **i**nterest, **t**axes, and **i**nsurance).

\*Las cantidades que usted adeuda por concepto de impuestos sobre bienes raíces y seguro varían. Este es un ejemplo simplificado, y es muy probable que su prestador use un método de cálculo más detallado que tenga en cuenta diversos factores. Pídale a su prestador una explicación completa y un cálculo estimado del pago de la cuenta de reserva de su hipoteca.

**¿Tiene usted una cuenta de reserva?**

Si usted no está seguro de si tiene una cuenta de reserva, revise su estado de cuenta mensual de la hipoteca o comuníquese directamente con su administrador del préstamo hipotecario. Por lo general, su estado de cuenta indica el "Saldo de cuenta de reserva" y la cantidad de su pago total mensual que se deposita en la "Reserva".

**¿Debe usted establecer una cuenta de reserva?**

Si usted no tiene una cuenta de reserva, es posible que le interese establecer una. Una vez más, le recomendamos que se comunique con su administrador del préstamo hipotecario para obtener más información.

Con una cuenta de reserva usted puede estar seguro de que sus impuestos y seguro se pagarán a tiempo. Usted también puede estar seguro de que dispondrá de los fondos necesarios para estos pagos porque los mismos se cobran automáticamente cada mes. Y más importante aún, usted puede protegerse en caso de serias consecuencias, como penalizaciones fiscales por pagos retrasados o falta de cobertura de seguro en su vivienda en caso de que ocurra un desastre cuando su póliza de seguro se encuentre suspendida.

**¿Desea más información?**

Para más información comuníquese con su prestador o administrador hipotecario para determinar si usted está depositando los fondos necesarios en su cuenta de reserva o si debería establecer una cuenta de reserva. Además, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. ofrece "Preguntas frecuentes acerca de las cuentas de reserva para los consumidores" en: [www.hud.gov/offices/hsg/sfh/res/respafaq.cfm](http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/res/respafaq.cfm).