

Como leer su Estado de Divulgación Anual de la Cuenta de Reserva

¿Qué es un Estado de Divulgación Anual de la Cuenta de Reserva?

Cada año, revisamos su cuenta de reserva para asegurarnos que la porción de reserva de su pago hipotecario programado cubre sus impuestos sobre la propiedad y/o primas de seguros. Los aumentos o disminuciones en sus impuestos anuales y/o primas de seguros pueden causar que la cantidad de su pago hipotecario cambie. Aquí están los detalles de la revisión más reciente de su cuenta de reserva.

Página 1

ESTADO DE DIVULGACIÓN ANUAL DE LA CUENTA DE RESERVA 19-05-14
PROYECCIONES PARA EL PRÓXIMO AÑO

1

1-TR-726

Cuenta [redacted] Pagada a 01-05-14
****Dirección de la Propiedad****

2

Este es un estimado de la actividad en su cuenta de reserva durante el próximo año basado en pagos anticipados que se harán desde y hacia su cuenta.

Mes	Pagos	Desembolso	Descripción	Balances
				Balances Inicial
Agosto	392.42	135.61	Seg FHA	1,436.46
Septiembre	392.42	135.61	Seg FHA	1,950.08
Octubre	392.42	135.61	Seg FHA	2,206.89
Noviembre	392.42	135.61	Seg FHA	2,463.70
Diciembre	392.42	135.61	Seg FHA	2,720.51
Enero	392.42	2,463.70	Impuesto Municipal	649.23
Febrero	392.42	135.61	Seg FHA	513.62
Marzo	392.42	135.61	Seg FHA	770.43
Abril	392.42	135.61	Seg FHA	1,027.24
Mayo	392.42	618.00	Seg FHA	1,284.05
Junio	392.42	135.61	Seg FHA	1,058.47
Julio	392.42	135.61	Seg FHA	922.86
				1,179.67
				1,436.46

3

Su balance anticipado de la cuenta de reserva incluyendo todos los pagos desde y hacia su cuenta de reserva hasta el mes de 07-14 es \$1,411.64. De acuerdo con este análisis, su balance inicial en 01-05-14 debe ser \$1,436.46.

4

Esto significa que usted tiene un déficit de \$24.82. Este déficit será recobrado de usted a lo largo de un periodo de 12 meses.

5

(Por favor, mantenga este estado para comparar con la actividad real en su cuenta al final del cómputo fiscal anual de la cuenta de reserva.)

6

Nuevo pago mensual de la hipoteca	Principales e Intereses	656.81
efectivo con el pago de 01-05-14:	Pago de la Reserva	392.42
	Pago del Déficit	2.07
	Pago Total	1,051.30
SI USTED PAGA LA TOTALIDAD DE SU DÉFICIT SU NUEVO PAGO SERÁ:		1,049.23

7

8

Página 2

18303 GRIDLEY ROAD
CERRITOS CA 90703-
562-924-7884 800-345-7884

ESTADO DE DIVULGACIÓN ANUAL DE LA CUENTA DE RESERVA 19-05-14
HISTORIAL DE LA CUENTA (con comparación)

Cuenta [redacted] Pagada a 01-05-14
Dirección de la Propiedad

Este es un estado de la actividad actual en su cuenta de reserva desde Julio 2013 a Julio 2014. Las proyecciones dadas a usted anteriormente están al lado de la actividad actual.

Mes	Pagos Proyectados a Reserva	Pagos Actuales a Reserva	Pagos Proyectados desde Reserva	Descripción	Pagos Actuales desde Reserva	Balances Proyectados Cuenta Reserva	Balances Actual Cuenta Reserva	
						Balances Inicial	1,203.90	1,065.28
.07/13	389.00	389.19	138.22	Seguro FHA	138.22	1,454.28	1,316.25	
.08/13	389.00	389.19	138.22	Seguro FHA	138.22	1,705.06	1,567.22	
.09/13	389.00	389.19	138.22	Seguro FHA	138.22	1,955.84	1,818.19	
.10/13	389.00	389.19	138.22	Seguro FHA	135.61	2,206.62	2,071.77	
.11/13	389.00	389.19	138.22	Seguro FHA	135.61	2,457.40	2,325.35	
.12/13	389.00	389.19		Impuesto Municipal	2,463.70	2,846.40	250.84	
.12/13			138.22	Seguro FHA	135.61	2,708.18	115.23	
.01/14	389.00	392.93	2,457.40	Impuesto Municipal	*	639.78	508.16	
.01/14			138.22	Seguro FHA	135.61	501.56	372.55	
.02/14	389.00	389.19	138.22	Seguro FHA	135.61	752.34	626.13	
.03/14	389.00	389.19	138.22	Seguro FHA	135.61	1,003.12	879.71	
.04/14	389.00	389.19	138.22	Seguro FHA	135.61	1,253.90	1,133.29	
.05/14	389.00	389.19	552.00	Seguro de Inicial	618.00	1,050.90	904.48	
.05/14			138.22	Seguro FHA	*	952.68	904.48	
.06/14	389.00	[389.19]	138.22	Seguro FHA	[135.61]	1,203.46	[1,158.06]	
.07/14	389.00	[389.19]	138.22	Seguro FHA	[135.61]	1,454.24	[1,411.64]	

Un asterisco (*) indica una diferencia de una proyección previa en la fecha o en la cantidad. Paréntesis [] indica una cantidad estimada.

***** Pago *****
Principal e Interés 656.81
Pago Reserva 389.19

9

Su pago mensual desde inicio 01-07-13 fue: 1,046.00

1. Fecha de Estado:

Esto se menciona en la esquina superior derecha del estado.

Fecha de Estado

ESTADO DE DIVULGACIÓN ANUAL DE LA CUENTA DE RESERVA 19-05-14
 PROYECCIONES PARA EL
 PRÓXIMO AÑO

0026020024012489017054115313730--Y1641D2748726
 - LTR1- 726
 Nombre del Deudor
[REDACTED]

Cuenta [REDACTED] Pagada a 01-05-14
 *****Dirección de la Propiedad *****
[REDACTED]

2. Resumen del Préstamo:

Esta sección muestra el número de cuenta junto con el último pago recibido a la fecha del estado. El nombre del deudor junto con su dirección postal y dirección física también se enumeran en esta sección.

ESTADO DE DIVULGACIÓN ANUAL DE LA CUENTA DE RESERVA 19-05-14
 PROYECCIONES PARA EL
 PRÓXIMO AÑO

Resumen del Préstamo

0026020024012489017054115313730--Y1641D2748726
 - LTR1- 726
[REDACTED]

Cuenta [REDACTED] Pagada a 01-05-14
 *****Dirección de la Propiedad *****
[REDACTED]

3. Proyecciones para el Próximo Año:

Esta sección es el estimado de la actividad proyectada para su cuenta de reserva para el próximo año.

Esto es un estimado de la actividad en su cuenta de reserva durante el próximo año basado en pagos anticipados que se harán desde y hacia su cuenta.

Mes	Pagos	Desembolso	Descripción	Balance
Agosto	392.42	135.61-	Balance Inicial	1,436.46
Septiembre	392.42	135.61-	Seg FHA	1,693.27
Octubre	392.42	135.61-	Seg FHA	1,950.08
Noviembre	392.42	135.61-	Seg FHA	2,206.89
Diciembre	392.42	135.61-	Seg FHA	2,463.70
Enero	392.42	2,463.70-	Impuesto Municipal	649.23
Enero		135.61-	Seg FHA	513.62
Febrero	392.42	135.61-	Seg FHA	770.43
Marzo	392.42	135.61-	Seg FHA	1,027.24
Abril	392.42	135.61-	Seg FHA	1,284.05
Mayo	392.42	618.00-	Seg FHA	1,058.47
Mayo		135.61-	Seg FHA	922.86
Junio	392.42	135.61-	Seg FHA	1,179.67
Julio	392.42	135.61-	Seg FHA	1,436.48

Proyecciones para el Próximo Año

4. Balance de Reserva Anticipado:

Esto se calcula tomando el balance de reserva al momento del Análisis de la Reserva, añadiendo todos los pagos hasta la fecha que en efecto se hizo el análisis y restando todos los desembolsos programados hasta la fecha en efecto del análisis.

Su balance anticipado de la cuenta de reserva incluyendo todos los pagos desde y hacia su cuenta de reserva hasta el mes de 07-14 es **\$1,411.64**. De acuerdo con este análisis, su balance inicial en 01-08-14 debe ser \$1,436.46.
 Esto significa que usted tiene un déficit de \$24.82. Este déficit será recolectado de usted a lo largo de un periodo de 12 meses.
 (Por favor, mantenga este estado para comparar con la actividad real en su cuenta al final del cómputo fiscal anual de la cuenta de reserva.)

5. Balance Deseado de la Reserva:

Esta es la cantidad de dinero que se requiere en su cuenta de reserva para la fecha efectiva del análisis con el fin de llevar el balance de su cuenta de reserva a su punto más bajo en los próximos 12 meses.

Su balance anticipado de la cuenta de reserva incluyendo todos los pagos desde y hacia su cuenta de reserva hasta el mes de 07-14 es \$1,411.64. De acuerdo con este análisis, su balance inicial en 01-08-14 debe ser **\$1,436.46**.
 Esto significa que usted tiene un déficit de \$24.82. Este déficit será recolectado de usted a lo largo de un periodo de 12 meses.
 (Por favor, mantenga este estado para comparar con la actividad real en su cuenta al final del cómputo fiscal anual de la cuenta de reserva.)

6. Déficit / Excedente:

El Balance de Reserva Anticipado se resta del Balance Deseado de la Reserva para determinar su déficit o excedente de la reserva.

Su balance anticipado de la cuenta de reserva incluyendo todos los pagos desde y hacia su cuenta de reserva hasta el mes de 07-14 es \$1,411.64. De acuerdo con este análisis, su balance inicial en 01-08-14 debe ser \$1,436.46.
 Esto significa que usted tiene un déficit de **\$24.82**. Este déficit será recolectado de usted a lo largo de un periodo de 12 meses.
 (Por favor, mantenga este estado para comparar con la actividad real en su cuenta al final del cómputo fiscal anual de la cuenta de reserva.)

Usted puede utilizar cualquiera de las siguientes opciones para restaurar su balance requerido de la cuenta.

Opción 1: Pague la totalidad del Déficit ahora

Opción 2: Pague el Déficit a través de los 12 meses.

Nuevo pago mensual de la hipoteca	Principal e Intereses	656.81	
efectivo con el pago de 01-08-14:	Pago de la Reserva	392.42	
	Pago del Déficit	2.07	
	Pago Total	1,051.30	⇒ Opción 1
SI USTED PAGA LA TOTALIDAD DE SU DÉFICIT SU NUEVO PAGO SERÁ:		1,049.23	⇒ Opción 2

7. Nuevo Pago Hipotecario Mensual:

En esta sección se muestra el desglose del nuevo pago mensual basado en el análisis actual de la reserva.

Nuevo pago mensual de la hipoteca efectivo con el pago de 01-08-14	Principal e Intereses 1,245.03
	Pago de la Reserva 431.25
	Pago Total 1,676.28

8. Comparando Proyecciones Anteriores a los Pagos Reales:

Esta sección compara la actividad de la cuenta de reserva que fue proyectada al momento de su último análisis de la reserva contra la actividad real de su cuenta de reserva.

Hay dos columnas importantes en esta sección:

- La columna de la **Proyección del Año Anterior** refleja la información de su último análisis de la reserva: las cantidades que se esperan pagar en la cuenta de reserva y los montos facturados que se esperan desembolsar desde su último análisis.
- La columna de la **Actividad Real** muestra los pagos reales efectuados en la cuenta de reserva y el monto real de la factura desembolsado de la cuenta de reserva durante ese mismo periodo de tiempo.

Las facturas que se van a desembolsar eran proyecciones – como resultado, los montos reales pagados pueden ser diferentes entre los montos proyectados y los montos reales afectarán el total del déficit o excedente de la cuenta de reserva.

Esto es un estado de la actividad actual en su cuenta de reserve desde Julio 2013 a Julio 2014. Las proyecciones dadas a usted anteriormente están al lado de la actividad actual.

Mes	Pagos Proyectados a Reserva	Pagos Actuales a Reserva	Pagos Proyectados desde Reserva	Descripción	Pagos Actuales desde Reserva	Balance Proyectado Cuenta Reserva	Balance Actual Cuenta Reserva
				Balance Inicial		1,203.50	1,065.28
.07/13	389.00	389.19	138.22	-Seguro FHA	138.22-	1,454.28	1,316.25
.08/13	389.00	389.19	138.22	-Seguro FHA	138.22-	1,705.06	1,567.22
.09/13	389.00	389.19	138.22	-Seguro FHA	138.22-	1,955.84	1,818.19
.10/13	389.00	389.19	138.22	-Seguro FHA	135.61-*	2,206.62	2,071.77
.11/13	389.00	389.19	138.22	-Seguro FHA	135.61-*	2,457.40	2,325.35
.12/13	389.00	389.19		Impuesto Municipal	2,463.70-*	2,846.40	250.84
.12/13			138.22	- SeguroFHA	135.61-*	2,708.18	115.23
.01/14	389.00	392.93	2,457.40	- Impuesto Municipal	*	639.78	508.16
.01/14			138.22	-Seguro FHA	135.61-*	501.56	372.55
.02/14	389.00	389.19	138.22	-Seguro FHA	135.61-*	752.34	626.13
.03/14	389.00	389.19	138.22	-Seguro FHA	135.61-*	1,003.12	879.71
.04/14	389.00	389.19	138.22	-Seguro FHA	135.61-*	1,253.90	1,133.29
.05/14	389.00	389.19	552.00	- Seguro deSiniestro	618.00-*	1,090.90	904.48
.05/14			138.22	- Seguro FHA	*	952.68	904.48
.06/14	389.00	[389.19]	138.22	- Seguro FHA	[135.61-	1,203.46	[1,158.06]
.07/14	389.00	[389.19]	138.22	- Seguro FHA	[135.61-	1,454.24	[1,411.64]

Un asterisco (*) indica una diferencia de una proyección previa en la fecha o en la cantidad. Paréntesis [] indica una cantidad estimada.

Nota: Si SWMC no originó su préstamo hipotecario o si su préstamo fue transferido recientemente a SWMC por otro administrador de hipotecas, la información de su proyección previa puede no estar disponible.



9. Pago Hipotecario Mensual Anterior:

Esta sección muestra el desglose del pago mensual anterior.

***** Pago *****	
Principal eInterés	656.81
Pago Reserva	389.19
Su pago mensual desde since 01-07-13 fue:	1,046.00



Por favor, lea esta información importante:

A. Si su pago mensual hipotecario está aumentando

Los aumentos en su pago mensual hipotecario, como resultado de un análisis de la reserva se deben comúnmente al aumento en los impuestos sobre la propiedad y/o seguro sobre la propiedad.

- Si usted tiene preguntas relacionadas al aumento en los impuestos de su propiedad, por favor contacte a su autoridad local de impuestos; ellos son la mejor fuente de información para explicar cualquier cambio en la factura de sus impuestos.
- Si usted tiene preguntas relacionadas al aumento en la prima del seguro de propietario de vivienda, por favor contacte a su compañía de seguro o su agente local; ellos son la mejor fuente de información para explicar cualquier cambio en el monto de su prima anual.

B. Si su pago mensual hipotecario está disminuyendo

Un Análisis de la Reserva puede resultar en un excedente por muchas razones. Bajo ciertas condiciones, usted puede desear devolver el excedente a su cuenta de reserva. Las razones más comunes son:

Un depósito inicial para la reserva es recolectado en el cierre, si su préstamo cerró dentro de los últimos 18 meses. Frecuentemente, los prestamistas deben estimar los montos para la reserva debido a que el monto real no está disponible al momento del cierre. Si las facturas reales pagadas de su cuenta de reserva son menores que las estimadas al cierre o el depósito inicial para la reserva recolectado al cierre es más de la cantidad necesitada, puede resultar en un excedente.

Valor de la Tierra/los montos de impuestos de bienes raíces parcialmente tasada para las viviendas de nueva construcción. Un excedente puede resultar si el depósito inicial de la reserva recolectado en el cierre es basado en un estimado del valor de una propiedad completamente tasada y el pago de impuesto real para el primer año es basado en el valor de la tierra solamente.

Disminución en el monto de la factura de la reserva. Si el monto de sus impuestos de bienes raíces o seguro disminuye desde la fecha de su último análisis de la reserva, puede resultar en un excedente.