

¿Por Qué Subió Mi Pago Hipotecario? Escrow, Explicado

Su tasa es fija pero el pago cambió — entienda por qué. Cómo funciona la cuenta escrow, qué es el análisis anual y qué hacer cuando impuestos y seguro suben.

JULIO DE 2026 · POR EL EQUIPO DE ALVORADA MORTGAGE

Usted tiene una hipoteca de 30 años con tasa *fija*. Y llega una carta: su pago va a subir \$180 al mes. ¿El banco rompió el trato? No — y entender por qué empieza con una palabra: **escrow**.

■ Su Pago Tiene Dos Partes

Lo que paga cada mes es el **PITI**: Principal + Interés (el préstamo en sí — esa parte *Sí* es fija para siempre) e Impuestos + Seguro (recolectados mensualmente en una **cuenta escrow**, de donde el prestamista paga el impuesto de la propiedad y el seguro cuando vencen). El préstamo nunca cambia. **Los impuestos y el seguro sí** — y son los que mueven su pago.

■ El Análisis Anual del Escrow

Una vez al año, el servicer compara lo que recolectó con lo que realmente pagó, y proyecta el próximo año. Dos cosas pueden empujar el pago hacia arriba:

- **Un shortage (faltante)** — los impuestos o el seguro del año pasado costaron más de lo recolectado. Usted debe la diferencia (repartida en 12 meses, o pagable de una vez).
- **Proyecciones más altas** — las cuentas del próximo año serán mayores, así que el depósito mensual sube también.

Muchas veces llegan juntos — por eso un aumento de \$40/mes en impuestos puede aparecer como un salto de \$120/mes en el pago por un año, y después asentarse.

¿Primer año completo en casa nueva? Espérelo. Quien compra construcción nueva muchas veces paga impuestos solo del terreno el primer año; la primera reevaluación con la casa lista sube los impuestos con fuerza. Quien compra casa usada puede perder las exenciones y topes del dueño anterior — la cuenta se reinicia a SU estatus. Presupuestando el ajuste del segundo año, no duele.

■ ■ Por Qué Ha Pasado Tanto

- **Valorización de las casas** — valores tasados más altos significan impuestos más altos (Georgia y Florida subieron mucho).
- **Primas de seguro** — sobre todo en Florida, donde el seguro de vivienda encareció dramáticamente.

■ ■ Lo Que Sí Puede Hacer

1. **Registre su homestead exemption.** La mayor victoria gratuita — baja el valor gravable y, en Georgia y Florida, activa topes a los aumentos futuros. Vea nuestras guías por estado. Si nunca la registró, ese es el paso uno.
2. **Cotice el seguro.** Puede cambiar de seguro de vivienda en cualquier momento — no solo en la renovación. En Florida especialmente, recotizar cada año o dos vale dinero real. La prima nueva entra al escrow y el pago baja en el próximo análisis.
3. **Revise la tasación.** Si el valor que el condado le puso a su casa parece muy alto, puede apelar — hay una ventana cada año (45 días desde el aviso en Georgia; plazos por condado en Florida).
4. **Lea el estado del análisis de escrow.** Muestra exactamente qué línea se movió. Algo raro — una cuenta duplicada, un seguro que ya canceló — llame al servicer.
5. **Pague el faltante de una vez** si el flujo lo permite — mantiene la mensualidad más baja que repartirlo.

El pago de un propietario en Orlando saltó \$210/mes en su primer análisis de escrow. Las causas: el impuesto se reinició después de la compra (la exención de adulto mayor del dueño anterior desapareció) y el seguro renovó \$400 más caro. Las soluciones: registró el homestead antes del 1 de marzo y recotizó el seguro, ahorrando \$500/año. En el siguiente análisis, el pago bajó \$95 — y el valor gravable quedó con tope de ahí en adelante.

■ ■ Cuándo el Cambio de Pago Es Pregunta de Refinanciamiento

El escrow explica la mayoría de los saltos de pago — pero si su tasa es ajustable, su seguro hipotecario puede quitarse, o las tasas bajaron desde que compró, la solución puede estar del lado del préstamo. Mándenos su estado de cuenta y le decimos en español claro cuál palanca mover.

Hablemos de Su Hipoteca

Nuestro equipo le atiende en español, inglés y portugués — sin costo ni compromiso.



Jade Taylor

BROKER / PROPIETARIA

NMLS # 1822210

(678) 753-5233 • jade@alvoradamortgage.com

English • Português • Español

ALVORADA MORTGAGE, LLC

OFICINA

2326 Wisteria Drive
Suite 210
Snellville, GA 30078

CONTACTO

Teléfono: (770) 742-6000
Fax: (770) 285-5530
WhatsApp:
+1 (678) 753-5233

ONLINE

alvoradamortgage.com
info@alvoradamortgage.com
[Google Business Profile](#)

LICENCIAS

NMLS # 2137907
Georgia # 2137907
Florida # MBR5158

¿Listo para comenzar?

Aplique en línea en unos 15 minutos: alvorada.my1003app.com/1822210/register

Este reporte tiene fines exclusivamente educativos y no constituye un compromiso de préstamo ni una oferta de términos específicos. Los requisitos, tasas y condiciones varían según el prestamista y están sujetos a cambios sin previo aviso. No todos los solicitantes calificarán. Alvorada Mortgage, LLC es un bróker hipotecario con licencia en los estados de Georgia y Florida. NMLS # 2137907 | Georgia - Licencia # 2137907 | Florida - Licencia # MBR5158.

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY LENDER