



Originación y Proceso

I. Doing Business with FHA

A: Lenders and Mortgagees

B: Other Participants in FHA Transactions

II. Origination through Post-Closing/Endorsement

A: Title II Insured Housing Programs Forward Mortgages

B: Appraiser and Property Requirements for Title II Forward and Reverse Mortgages

C: Condominium Project Approvals

D: Title II Insured Housing Programs Reverse Mortgages

E: Title I Insured Housing Programs

III. Servicing and Loss Mitigation

A: Title II Insured Housing Programs Forward Mortgages

IV. Claims and Disposition – Title II Forward Mortgages

A: Claims

B: Disposition

Continued from previous column

V. Quality Control, Oversight and Compliance

A: Quality Control of Lenders and Mortgagees

B: Quality Control of Other Participants

C: Mortgagee Monitoring

D: Monitoring of Other Participants

E: Enforcement

Appendix 1.0: Mortgage Insurance Premiums

Appendix 2.0: Analyzing IRS Forms

Appendix 3.0: Post-Endorsement Fees and Charges by HOC (Servicing Only)

Appendix 4.0: HUD Schedule of Standard Attorney Fees (Servicing Only)

Appendix 5.0: First Legal Actions to Initiate Foreclosure and Reasonable Diligence Timeframes (Servicing Only)

Appendix 6.0: Maximum Property Preservation Allowances (Servicing Only)

Glossary

Acronyms

Continued next column



Published as of 8/5/15



Partially Published as of 8/5/15



In Progress



Vigencia de Documentos

- Los documentos utilizados para un préstamo FHA no deben tener más de 120 días a la fecha del desembolso.

Recuerden considerar esto en los préstamos que aplique el Periodo de Recisión.



Validez de la Tasación

- La tasación es válida por 120 días para todos los productos, incluyendo nueva construcción (anterior 180 días), a partir de la fecha en que el tasador inspecciona la propiedad (“Date of Inspection”).



Extensión de la Tasación

- El periodo válido de 120 días de una tasación se puede extender por 30 días si cumple con lo siguiente:
 - La aprobación del préstamo o el “commitment” es realizado antes de la expiración de la tasación original, o
 - El cliente firma el contrato de compraventa antes de la fecha de expiración de la tasación y el contrato esta aun vigente.



Actualización de Tasación

- La actualización de tasación se debe realizar **antes de la fecha de expiración de la tasación actual.**
- No es permitido actualizar la tasación si ya se había realizado una extensión de 30 días.
- El tiempo válido de una actualización es 240 días después de la fecha de la tasación inicial.



Manejo de Documentos

- El banco no debe aceptar o utilizar documentos que sean entregados a la mano o transmitidos a través de algún tercero o parte interesada en la transacción. (Ej: Agentes de Bienes Raíces, Vendedores, familiares...)
- Esta política incluye la documentación de activos, empleo, ingresos o crédito.



Nuevo

Solicitud de Préstamo

- “Uniform Residential Loan Application” (URLA) y el “ HUD/VA Addendum” a la URLA.
- **El banco debe obtener la URLA Inicial y el “Addendum” firmado por el(los) cliente(s), antes de someter el préstamo al oficial de crédito. (underwriter)**
- Debe estar firmada por el originador con su NMLS.



- 4000.1: FHA Single Family Housing Policy Handbook
- II. ORIGINATION THROUGH POST-CLOSING/ENDORSEMENT
- A. TITLE II INSURED HOUSING PROGRAMS FORWARD MORTGAGES (09/14/15)
- 1. Origination/Processing (09/14/15)
- a. Applications and Disclosures (09/14/15)



Requisito Antes de Underwriting

- **Mortgage Application and Initial Supporting Documentation**(1) **URLA and HUD/VA Addendum to the URLA** Unless otherwise noted, *URLA* and *HUD/VA Addendum to the URLA* refer to both initial and final applications. The Mortgagee must obtain the Borrower's initial complete, signed *URLA* ([Fannie Mae Form 1003](#)/[Freddie Mac Form 65](#)) and page two of form [HUD-92900-A](#) **before underwriting** the mortgage application.



Form HUD-92900-A

Part IV - Borrower Consent for Social Security Administration to Verify Social Security Number

I authorize the Social Security Administration to verify my Social Security number to the Lender identified in this document and HUD/FHA, through a computer match conducted by HUD/FHA.

I understand that my consent allows no additional information from my Social Security records to be provided to the Lender, and HUD/FHA and that verification of my Social Security number does not constitute confirmation of my identity. I also understand that my Social Security number may not be used for any other purpose than the one stated above, including resale or redisclosure to other parties. The only other redisclosure permitted by this authorization is for review purposes to ensure that HUD/FHA complies with SSA's consent requirements.

I am the individual to whom the Social Security number was issued or that person's legal guardian. I declare and affirm under the penalty of perjury that the information contained herein is true and correct. I know that if I make any representation that I know is false to obtain information from Social Security records, I could be punished by a fine or imprisonment or both.

This consent is valid for 180 days from the date signed, unless indicated otherwise by the individual(s) named in this loan application.

Read consent carefully. Review accuracy of social security number(s) and birth dates provided on this application.

Signature(s) of Borrower(s)

Date Signed

Signature(s) of Co - Borrower(s)

Date Signed

//

//



Form HUD-92900-A

25. I, the Undersigned Borrower(s) Certify that:

(1) I have read and understand the foregoing concerning my liability on the loan and Part III Notices to Borrowers.

(2) Occupancy: (for VA only -- mark the applicable box)

(a) I now actually occupy the above-described property as my home or intend to move into and occupy said property as my home within a reasonable period of time or intend to reoccupy it after the completion of major alterations, repairs or improvements.

(b) My spouse is on active military duty and in his or her absence, I occupy or intend to occupy the property securing this loan as my home.

(c) I previously occupied the property securing this loan as my home. (for interest rate reductions)

(d) While my spouse was on active military duty and unable to occupy the property securing this loan, I previously occupied the property that is securing this loan as my home. (for interest rate reduction loans)

Note: If box 2b or 2d is checked, the veteran's spouse must also sign below.

(3) Mark the applicable box (not applicable for Home Improvement or Refinancing Loan) I have been informed that (\$) is:

the reasonable value of the property as determined by VA or;

the statement of appraised value as determined by HUD / FHA.

Note: If the contract price or cost exceeds the VA "Reasonable Value" or HUD/FHA "Statement of Appraised Value", mark either item (a) or item (b), whichever is applicable.

(e) I was aware of this valuation when I signed my contract and I have paid or will pay in cash from my own resources at or prior to loan closing a sum equal to the difference between the contract purchase price or cost and the VA or HUD/FHA established value. I do not and will not have outstanding after loan closing any unpaid contractual obligation on account of such cash payment;

(b) I was not aware of this valuation when I signed my contract but have elected to complete the transaction at the contract purchase price or cost. I have paid or will pay in cash from my own resources at or prior to loan closing a sum equal to the difference between contract purchase price or cost and the VA or HUD/FHA established value. I do not and will not have outstanding after loan closing any unpaid contractual obligation on account of such cash payment.

(4) Neither I, nor anyone authorized to act for me, will refuse to sell or rent, after the making of a bona fide offer, or refuse to negotiate for the sale or rental of, or otherwise make unavailable or deny the dwelling or property covered by his/ her loan to any person because of race, color, religion, sex, handicap, familial status or national origin. I recognize that any restrictive covenant on this property relating to race, color, religion, sex, handicap, familial status or national origin is illegal and void and civil action for preventive relief may be brought by the Attorney General of the United States in any appropriate U.S. District Court against any person responsible for the violation of the applicable law.

(5) All information in this application is given for the purpose of obtaining a loan to be insured under the National Housing Act or guaranteed by the Department of Veterans Affairs and the information in the Uniform Residential Loan Application and this Addendum is true and complete to the best of my knowledge and belief. Verification may be obtained from any source named herein.

(6) For HUD Only (for properties constructed prior to 1978) I have received information on lead paint poisoning. Yes Not Applicable

(7) I am aware that neither HUD /FHA nor VA warrants the condition or value of the property

Signature(s) of Borrower(s) -- Do not sign unless this application is fully completed. Read the certifications carefully & review accuracy of this application.

Signature(s) of Borrower(s)

Date Signed

// /

Signature(s) of Co - Borrower(s)

Date Signed

// /

(Borrowers Must Sign Both Parts IV & V) Federal statutes provide severe penalties for any fraud, intentional misrepresentation, or criminal connivance or conspiracy purposed to influence the issuance of any guaranty or insurance by the VA Secretary or the HUD/FHA Commissioner.



Autorización para Obtener Copia de Planilla

- El banco debe obtener la firma de todos los clientes en la autorización de planillas; según aplique la forma 4506T o la equivalente para PR. Se sugiere se tomen las firmas a la originación pero se requiere que estas formas se firmen nuevamente al cierre.



Foto de Identificación

- El banco debe incluir una declaración donde certifica la identidad del cliente, utilizando una identificación emitida por el gobierno; o
- También se puede incluir una copia de la identificación con foto del cliente en el expediente.



FHA Case Number

- Es necesario obtener un número de FHA para todos los préstamos.
- El número de FHA es asignado a la propiedad, no al cliente.



Transferencia del Número de FHA entre Bancos

- El banco original debe asignar el número de FHA al nuevo acreedor, inmediatamente el cliente lo solicite.



Transferencias de Tasaciones entre Bancos

- Si el cliente solicita transferencia de tasación, el banco original tiene 5 días laborables para enviarla al banco escogido por el cliente.
- El banco original podría no cobrarle ningún cargo por la transferencia de los documentos.
- El cargo puede ser negociable entre el banco original y el nuevo. Sin embargo, el cargo por la transferencia de documentos para los refinanciamientos Streamline no es permitido.



Co-deudor o Co-firmante

- Personas interesadas en la transacción como vendedor o corredor de bienes raíces, no puede ser co-deudor o co-firmante.
- Se considera como excepción los miembros de la familia.



Puntuación Mínima de Crédito

- Cuando tenemos en el reporte de crédito las **tres** puntuaciones diferentes, la representativa es la **mediana**.
- Si tenemos solamente **dos** puntuaciones diferentes, escogemos la **menor**.
- Cuando solo hay **una**, esa es la representativa.



Puntuación de Crédito Mínima

- Cliente no es elegible para un financiamiento FHA si su puntuación de crédito es menor de 500.



Elegibilidad de Militares

- Clientes que son militares y no pueden residir la propiedad porque están en servicio activo, **son considerados ocupantes** y elegibles para el máximo de financiamiento si:
 - Algún familiar del cliente ocupará la propiedad como su residencia principal, o
 - El cliente tiene la intención de ocupar la propiedad una vez termine su servicio como militar.



Nuevo

Elegibilidad de Militares (cont.)

- El banco tiene que:
 - Obtener copia de las órdenes militares evidenciando el estatus de activo;
 - Documentar que el lugar donde el cliente se encuentre activo es más de 100 millas de la propiedad sujeto; y
 - Obtener carta del cliente con la intención de ocupar la propiedad una vez termine su servicio militar; esto es si ningún miembro de la familia ocupa la propiedad como su residencia principal.



Estatus Migratorio

- El banco debe determinar el estatus migratorio del cliente basado en la información provista en la entrevista inicial.
- En ningún caso la tarjeta de seguro social es suficiente evidencia para probar la inmigración o estatus de trabajo.



Residentes Permanentes Extranjeros

- Son elegibles para financiamiento de FHA igual que los ciudadanos americanos.
- El banco debe incluir evidencia de la residencia permanente e identificarlo en la URLA.



Residentes No Permanentes

- Clientes con residencia no permanente son elegibles para un financiamiento FHA si:
 - La propiedad va a ser su residencia principal.
 - Cliente debe tener seguro social.
 - Cliente debe evidenciar su estatus laboral mediante su “Employment Authorization Document” (EAD) emitido por el Departamento de Inmigración. (USCIS)



Extranjeros Ilegales

- No son elegibles para un financiamiento FHA.



Excepciones a la Política de FHA que Limita el Número de Hipotecas por Prestatario

- 1. Relocalización
- 2. Aumento en la Composición Familiar
- 3. Desocupando permanentemente una propiedad que se comparte titularidad con otra persona
- Co deudor no ocupante



Relocalización

- Un cliente puede ser elegible para obtener otro préstamo FHA sin tener que vender su propiedad actual asegurada por HUD si:
 - Se relocaliza por alguna razón de empleo; y
 - Su nueva residencia principal está a más de 100 millas de la actual.



Relocalización

- Si el prestatario regresa al área donde residió en el pasado, el prestatario no está obligado en vivir en la casa original y podrá obtener una nueva hipoteca asegurada por la FHA en una nueva residencia principal, siempre y cuando el traslado reúna los dos requisitos anteriores.



Aumento en la Composición Familiar

Un prestatario puede ser elegible para adquirir otra propiedad con una hipoteca asegurada por la FHA si el prestatario proporciona evidencia satisfactoria de que:

- ✓ el prestatario ha tenido un aumento en dependientes legales y la propiedad ahora es incapaz de satisfacer las necesidades familiares; y
- ✓ la relación préstamo a valor (LTV) en la residencia Principal actual es igual o inferior al 75% o sea pagada hasta ese monto, basado en el saldo de la hipoteca y una tasación residencial actual.



Desocupando Permanentemente una Propiedad que se Es Titular con Otro.

- Un prestatario puede ser elegible para otra hipoteca asegurada por la FHA si el prestatario es quien desocupa (con ninguna intención de volver) la residencia principal que seguirá siendo ocupado por un co-prestatario existente.



Co-Deudor No Ocupante

- Un co-prestatario no ocupando una hipoteca asegurada por la FHA existente puede calificar para una hipoteca asegurada por la FHA en una nueva propiedad a ser su residencia principal.



“Property Flipping”

- Se refiere a una propiedad comprada y revendida en un periodo corto de tiempo.
- Periodo de Restricción/ Limitación
 - El periodo se determina desde que el vendedor adquiere la propiedad legalmente y la fecha en que se firma el nuevo contrato de compra venta.



“Property Flipping” (cont.)

- Para los números asignados desde el 1 de enero del 2015 las propiedades en reventa dentro de los 90 días o menos de la fecha en que el vendedor adquirió, no son elegibles para FHA.
- Se eliminó la excepción de menos de 90 días.



“Property Flipping” (cont.)

Se solicita una segunda tasación realizada por otro tasador si:

- La reventa de una propiedad está en el periodo entre 91-180 días de la fecha en que el vendedor adquiere la propiedad; y
- El precio de la reventa es 100% o más por encima del precio que el vendedor adquirió la propiedad.



“Property Flipping” (cont.)

- Si el valor de la segunda tasación es 5% o menos del valor de la primera, el valor utilizado será el menor. El costo de la segunda tasación no puede ser pagado por el cliente.
- Si vende por debajo de la adquisición no lleva 2nda tasación.

El manual describe las excepciones a esta regla.



Inducir a la Venta

“Inducement to Purchase”

Se refiere a regalos, cosas de valor, gastos pagados por el vendedor u otra parte interesada en el préstamo para el cliente que resulta en una reducción dólar a dólar en el valor ajustado.



Ejemplos de “Inducement to Purchase”

- Aportación de gastos que excede el 6%
- Exceso de crédito de renta
- Propiedades personales (carro, bote...)
- Otros



Material de Referencia

http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/handbook_4000-1

Single Family Housing Policy Handbook (HUD Handbook 4000.1) Information Page

Single Family Housing Policy Handbook Now On Line

As of May, 18, 2015 users can access the online SF Handbook for free from the link provided on HUD's Client Information Policy Systems (HUDCLIPS) web page. The online SF Handbook makes it easier for mortgagees and other stakeholders in FHA transactions to:

- Find precise policy information, with an organizational structure, searches and other features that allows users to go directly to the information they're seeking.
- Compare current FHA Single Family Housing policy with future effective policy, and with policy and effective date notations that allow for easy comparisons.
- Share information among organizations and teams using enhanced features for emailing specific SF Handbook sections or subsections directly from content pages.

A Preview of New SF Handbook FAQs--Detailed Answers to Some of the Most Common Questions

For mortgagees and other stakeholders looking for detailed policy and underwriting questions, there's a new tool on this page just for you. On June 17, 2015, FHA posted a **preview** of its detailed answers to some of the most common questions it has received on policies in the published sections of the SF Handbook that become effective on September 14, 2015. Continue to access the **FHA Resource Center** for answers to questions on FHA policy currently in effect.

SF Handbook Organizational Structure

The SF Handbook has an organizational structure of five main categories that follow the logical flow of a mortgagee or lender's process. Click on any of the boxes in the graphic below to see an expanded organizational view.



Single Family Housing Policy Handbook (HUD Handbook 4000.1)

I. Doing Business with FHA

II. Origination through Post-Closing/Endorsement

SF Policy Handbook 4000.1



Access the Online SF Handbook

Updates and Revisions

On August 26, 2015, FHA published three new sections to its **Single Family Housing Handbook** (SF Handbook; HUD Handbook 4000.1):

- ▶ Doing Business with FHA - Other Participants in FHA Transactions;
- ▶ Quality Control, Oversight, and Compliance - Other Participants in FHA Transactions; and,
- ▶ HUD Real Estate Owned (REO) Purchasing.

The SF Handbook was last updated on August 14, 2015.

The following information has not yet been incorporated into the online SF Handbook:

- ▶ Electronic Appraisal Delivery Portal March 18, 2015 SF Handbook Transmittal

Handbook Resources

- ▶ SF Handbook Detailed FAQ Preview (Updated version 6/30/15)
- ▶ List of Linked References
- ▶ SF Handbook Overview FAQs (Updated version 8/26/15)
- ▶ Origination-Endorsement Pre-recorded Training Modules
- ▶ Servicing and Loss Mitigation Section Highlight of Changes