

Preguntas frecuentes acerca de Condo Project Manager

Encuentre respuestas a las preguntas más frecuentes acerca de Condo Project Manager™ (CPM™) mejorado.

Los cambios desde la última actualización se marcan como **NUEVO** o **ACTUALIZADO**. Los cambios menores (no sustanciales) en la redacción, el número y el encabezado no están marcados.

Tabla de contenidos

Acceso	1
General	2
Aprobaciones y políticas de Fannie Mae	6
Asistencia	7

Acceso

P1. ¿Cómo me registro en CPM si soy una institución bancaria/administrador de préstamos hipotecarios aprobado de Fannie Mae?

Las instituciones bancarias/administradores de préstamos hipotecarios aprobados de Fannie Mae deben comunicarse con el administrador corporativo de tecnología para registrarse como usuario en el Administrador de Tecnología de Fannie Mae y, así, poder acceder a CPM.

Para obtener más información, comuníquese con nosotros al 1-800-2Fannie y presione 1, luego 1 nuevamente.

P2. ¿Cómo puedo obtener acceso a CPM si soy una institución bancaria/administrador de préstamos hipotecarios aprobado de Fannie Mae?

Las instituciones bancarias/administradores de préstamos hipotecarios aprobados de Fannie Mae ya registrados para CPM pueden acceder a la aplicación a través del enlace en el portal Fannie Mae. Enlace aquí: [CPM Launch App](#) (Aplicación de inicio de CPM)

P3. ¿Cómo me registro para acceder a CPM si no soy una institución bancaria administrador de préstamos hipotecarios aprobado de Fannie Mae?

Anticipamos que los bancos o instituciones bancarias de originación que no sean una institución bancaria/administrador de préstamos hipotecarios aprobados de Fannie Mae podrán solicitar acceso antes del 1 de mayo del 2023. Estos ordenantes de terceros recibirán una comunicación aparte sobre cómo acceder a CPM a través del Administrador de Tecnología.

Los corredores hipotecarios no tendrán acceso a CPM, por lo que deben comunicarse con sus usuarios autorizados para obtener información sobre la elegibilidad del proyecto.



P4. **¿Cómo averiguo quién es el administrador corporativo del Administrador de Tecnología?**

Comuníquese con el Centro de Asistencia de Tecnología al 1-800-2FANNIE y presione 1; luego, vuelva a presionar 1.

General

P5. **¿Dónde puedo encontrar la lista de proyectos aprobados por Fannie Mae?**

La lista de proyectos “aprobados por Fannie Mae” ahora se encuentra en Condo Project Manager (CPM). Se quitó la lista que se encontraba anteriormente en la página del Servicio de revisión de elegibilidad del proyecto (PERS, por sus siglas en inglés) en Fanniemae.com. Quienes no sean usuarios de CPM pueden solicitar acceso de solo lectura con el objetivo de realizar búsquedas e imprimir informes, pero no para certificar un proyecto o una fase. Comuníquese con su administrador corporativo o de tecnología para obtener acceso a CPM.

P6. **¿Cómo tendrán acceso mis prestamistas o corredores corresponsales a los proyectos aprobados por Fannie Mae en CPM?**

Los prestamistas corresponsales pueden solicitar acceso a CPM para obtener información sobre proyectos aprobados por Fannie Mae. Consulte la P3 para obtener detalles sobre cómo solicitar acceso a CPM.

Los corredores deben comunicarse con sus usuarios autorizados para obtener información sobre la elegibilidad del proyecto.

P7. **¿Qué informes están disponibles en Condo Project Manager (CPM)?**

Para las instituciones bancarias/administradores de préstamos hipotecarios aprobados de Fannie Mae:

- Proyectos y fases no disponibles (Unavailable, por sus siglas en inglés): todos los proyectos y las fases a los que Fannie Mae ha aplicado el estado No disponible (unavailable, por sus siglas en inglés).
- Proyectos y fases aprobados (Approved, por sus siglas en inglés): todos los proyectos y las fases a los que Fannie Mae ha aplicado el estado Aprobado (Approved, por sus siglas en inglés)

Para todos los usuarios de CPM: (incluidos los prestamistas corresponsales)

- Actividad de certificación del prestamista (Lender Certification Activity, por sus siglas en inglés): proyectos y fases en los que los prestamistas han guardado certificaciones. Los informes están en formato Excel; esto le permitirá filtrar sus datos según sea necesario, por ejemplo, solo para su estado.

P8. **¿Necesito utilizar CPM para vender un préstamo asegurado por una propiedad de condominio a Fannie Mae?**

A partir de las solicitudes tomadas el 1 de julio de 2023, y después, los prestamistas deberán utilizar el Condo Project Manager (CPM) para determinar la elegibilidad del proyecto de condominio para todos los proyectos que bajo el proceso delegado de revisión completa (lender delegated Full Review Process) (excepto para proyectos que contengan viviendas fabricadas). La certificación vigente de CPM se debe mantener en el expediente del préstamo para documentar la decisión de CPM.

Tenga en cuenta lo siguiente: de acuerdo con la Guía de ventas (Selling Guide) B4-2.1-03, todos los prestamistas deben revisar CPM para asegurarse de que el proyecto que están revisando no esté en estado Unavailable (No disponible), independientemente del proceso de revisión del proyecto utilizado en la evaluación de la solicitud del préstamo hipotecario.



P9. **¿Cuáles son los requisitos técnicos para utilizar CPM?**

Los comentarios sugieren que Chrome proporciona la mejor experiencia de usuario. Consulte la página "Technology Requirements" ("Requisitos de tecnología") para obtener más detalles.

P10. **¿Cómo puedo imprimir una certificación?**

Consulte el capítulo 2 de la Guía del usuario. Imprima y guarde esta pantalla y conserve una copia de esta certificación específica del prestamista en el expediente del préstamo. .

P11. **¿Por qué no puedo encontrar un proyecto o fase que antes estaba en CPM?**

Para mejorar la integridad de los datos y adaptarse a los requisitos actualizados, los datos de certificación del proyecto del prestamista no se migrarán a la nueva plataforma. Los datos heredados estarán disponibles para los usuarios de CPM a través de FM Connect (o bien los usuarios pueden guardar sus datos antes de la transición de la plataforma). Las certificaciones de prestamistas activas del sistema heredado serán respetadas hasta su fecha de vencimiento existente. Para agregar un proyecto que tenía una certificación anterior, consulte el [CPM Request to Add or Update Projects and/or Phases job aid](#) (recurso de asistencia de CPM: Solicitud para agregar o actualizar proyectos o fases).

P12. **¿Cómo agrego o actualizo un nuevo proyecto o fase?**

Antes de solicitar el ingreso de un proyecto a CPM, debe comprobar si el proyecto ha sido aprobado por Fannie Mae o si ya se ha ingresado en CPM.

[Consulte CPM Request to Add or Update Projects and/or Phases job aid](#) (recurso de asistencia de CPM: Solicitud para agregar o actualizar proyectos o fases).

P13. **¿Cómo certifico un nuevo proyecto o fase?**

CPM lo guía a través del proceso de certificar un proyecto (o fase legal) mediante la presentación de preguntas en una serie de pantallas. Consulte la sección Recertifying a Project (or Phase) del capítulo 3 de la Guía del usuario de CPM.

P14. **¿Cómo puedo revisar el cuestionario del proyecto de condominio actualizado fuera de la aplicación CPM?**

Actualizamos el cuestionario del proyecto de condominio (formulario 1076) y se encuentra en la página de Condo Project Manager en fanniemae.com.

P15. **¿Cómo puedo buscar para confirmar que ya se ingresó un proyecto en CPM?**

En la pantalla de bienvenida de CPM, ingrese el nombre del proyecto y el estado en el que se encuentra. Luego, haga clic en el botón Search. En la página Search Results (resultados de búsqueda) se enumerarán los proyectos ingresados en CPM. Si el proyecto no se encuentra en CPM, aparecerá el mensaje No Results Found (No se encontraron resultados.) Para obtener más resultados, utilice una o dos palabras clave consecutivas para el nombre del proyecto.

NOTE: *Borre los resultados de la búsqueda antes de buscar otro proyecto.*

P16. **Busqué un proyecto y no recibí una coincidencia exacta, ¿debo solicitar que se agregue el proyecto a CPM?**



Cuando realice una búsqueda, utilice nombres parciales o palabras clave en el nombre del proyecto para obtener más resultados. Es posible que los datos del proyecto ya estén en CPM.

Por ejemplo, el nombre del proyecto es Amanecer en la playa; sin embargo, CPM lo tiene registrado como Amanecer desde la playa. La palabra clave “Amanecer” arrojará más proyectos en los resultados. Si el proyecto no aparece luego de su búsqueda, consulte el recurso CPM Request to Add or Update Projects and/or Phases job aid.

P17. Mi certificación actual tiene el estado Guía no elegible, ¿cómo puedo volver y realizar actualizaciones en CPM?

Busque el proyecto. Cuando lo encuentre, haga clic en Project/Phase Name and click View Certification.. En la pantalla “View Certification”, donde se muestran las respuestas de la certificación actual, haga clic en Recertify Project Ingrese la información nueva o actualizada y haga clic en Next Section para ver las siguientes pantallas.

Para obtener más detalles, consulte la sección Recertify a Project or Phase del CPM User Guide (Guía del usuario de CPM.)

P18. Según el Sistema de Administración de la Variación Crediticia (CVAS, por sus siglas en inglés), si obtenemos una excepción, ¿se reflejará en el registro del proyecto bajo Certification Activity?

No, las certificaciones de CPM y las excepciones de elegibilidad del proyecto en CVAS seguirán gestionándose por separado.

P19. ¿Veremos las adiciones de otros prestamistas en el CPM mejorado? ¿También podemos utilizar esas aprobaciones de CPM?

No, las certificaciones de los prestamistas solo son visibles para la organización que realiza la certificación.

P20. ¿Cómo se agrega un proyecto de condominio a CPM como un proyecto aprobado por Fannie Mae?

Los proyectos aprobados por Fannie Mae en CPM pueden haber pasado por una de las diversas rutas de aprobación, incluido el Servicio de Revisión de Elegibilidad de Proyectos (PERS). Los prestamistas aún pueden solicitar que Fannie Mae apruebe proyectos a través del PERS, ya que siempre lo han hecho. Además, Fannie Mae ha desarrollado procesos de revisión patentados para ampliar la cantidad de decisiones de elegibilidad de proyectos que podemos proporcionar a los prestamistas. Estas decisiones de elegibilidad del proyecto incluyen las aprobaciones de Fannie Mae y los proyectos que se enumeran como Unavailable (no disponibles.)

P21. ¿Cómo puedo saber si se completó la aprobación de un proyecto de Fannie Mae a través del proceso del PERS u otro proceso?

Los prestamistas verán que un proyecto tiene una aprobación de Fannie Mae en CPM. El estado de revisión de CPM no revela el tipo de aprobación de Fannie Mae utilizada.

P22. **ACTUALIZADA ¿Cómo deben documentar los prestamistas en el archivo del préstamo que se utilizó la aprobación de un proyecto de parte de Fannie Mae desde el CPM en lugar de una revisión de proyecto del prestamista?**

Los prestamistas deben insertar el CPM ID # (número de identificación de CPM) en el campo loan level FNMMCondominiumProjectManagerProjectIdentifier (SID 39) y entregar el préstamo con Project Type Code T (Tpe 2 for Co-ops), a fin de indicar que utilizaron la aprobación del proyecto Fannie Mae para la transacción. Incluir una impresión de pantalla de CPM u otro documento en el expediente del préstamo para demostrar que el proyecto está aprobado por Fannie Mae es opcional.



NOTE: Esto incluye Type 2 for Co-ops (tipo 2 para las cooperativas), aunque la descripción de SID 39 actualmente indique “condominiums” (“condominios”). La descripción se encuentra en proceso de actualización.

P23. **¿Cómo puedo certificar un proyecto en CPM cuando tiene una decisión de elegibilidad de Fannie Mae, como Project approval o unavailable (la aprobación de un proyecto o el estado no disponible)?**

La opción para que los prestamistas certifiquen la elegibilidad del proyecto se eliminó de CPM cuando Fannie Mae tomó la determinación de elegibilidad. Los prestamistas deben confiar en la decisión de Fannie Mae.

P24. **¿Por qué no está disponible el botón de project or phase certification (certificación de proyecto o fase?)**

Estas son las posibles razones por las que el botón project or phase certification puede no estar disponible:

- El proyecto tiene una decisión final de Fannie Mae (Approved by Fannie Mae & Unavailable). (Aprobado por Fannie Mae y No disponible).
- El proyecto tiene conditional approval (una aprobación condicional) en la que Fannie Mae debe aprobar el proyecto antes de comprar préstamos en el proyecto. Esto solo se aplica a algunos proyectos aprobados condicionalmente.
- El proyecto es una cooperativa, una vivienda prefabricada o consta de unidades separadas.
- En un nuevo proyecto, cuando un proyecto tiene una fase de construcción o marketing, no puede certificarse. Si una fase legal tiene una fase de construcción o marketing, no se puede certificar.
- En una fase, cuando el prestamista ya ha certificado todo el proyecto, la fase no puede certificarse porque el prestamista ya indicó que todo el proyecto cumple con los requisitos.

P25. **¿Qué debo hacer si encuentro entradas duplicadas de mi proyecto en CPM cuando realizo mi búsqueda?**

En estos casos, debe comunicarse con Fannie Mae a través de CPM_Manage@fanniemae.com con el nombre duplicado del proyecto y los ID asociados. Luego, investigaremos el asunto y responderemos con el ID del proyecto que se debe certificar.

P26. **¿Las revisiones Limited Review pasan por el proceso de CPM?**

No. Sin embargo, deberá buscar en CPM para asegurarse de que el estado del proyecto no sea Unavailable (No disponible.)

P27. **¿Se actualizó el cuestionario del proyecto de condominio para que podamos distribuirlo a las HOA?**

Se actualizó el cuestionario. Sin embargo, eso no es necesario. Deben evaluar la solicitud del préstamo hipotecario de acuerdo con los requisitos del Selling Guide (Guía de ventas.)

P28. **¿Qué sucede si no conozco la respuesta a una pregunta específica en la certificación?**

Puede utilizar la función Save and Exit (para salir e investigar más a fondo. Su progreso se guardará para la certificación del proyecto o fase. La información se puede actualizar mediante una búsqueda según ID de proyecto, nombre o dirección, o por el estado “Incomplete” (“Incompleto”) en los estados de certificación del prestamista.

P29. **¿Cómo busco un proyecto específico? ¿Puedo usar palabras clave diferentes?**



P30. **Para obtener más detalles sobre la búsqueda, consulte el capítulo 3 de la Guía del usuario en el apartado “Searching for Fannie Mae-Approved Projects, Projects Already Entered in CPM, and Requesting a Project to be added to CPM.” “¿Cómo puedo revisar el estado de los proyectos o las fases?”**

Consulte el capítulo 5 de la Guía del usuario en el apartado “Generating Reports” para ver el estado de los proyectos o las fases.

Nota: Las instituciones bancarias de origenación podrán buscar proyectos o fases para determinar el estado, pero no tendrán la capacidad de generar informes que no sean el informe de la actividad de certificación del prestamista. Los corredores deben comunicarse con su agregador para obtener información relacionada con los estados del proyecto o la fase.

P31. **¿Cómo puedo ver el estado de un proyecto o fase?**

Esto está disponible en la página Project or Phase details (página de detalles del proyecto o de la fase). Para obtener más detalles, consulte la Guía del usuario de CPM.

P32. **¿Qué significan los diversos estados en CPM?**

Los estados del proceso de revisión de Fannie Mae y de la certificación de prestamistas, junto con sus definiciones, se pueden encontrar en el CPM User Guide (Guía del usuario de CPM).

P33. **¿Habrá un enlace al Sistema de Administración de la Variación Crediticia (CVAS) en la aplicación CPM?**

No, no hay planes de vincular directamente a la plataforma CVAS desde CPM en este momento. Puede encontrar la plataforma CVAS en fanniemae.com.

P34. **¿Puedo exportar los resultados de búsqueda de CPM?**

La aplicación CPM mejorada no le permitirá exportar los resultados de búsqueda. Sin embargo, en la pestaña de informes (reports tab) podrá encontrar distintos informes, tales como Unavailable Report (Informe No disponible), Approved Projects and Phases Report (Informe de proyectos y fases aprobados) e Lender Certification Activity Report (Informe de actividad de certificación de prestamistas). Consulte el CPM User Guide (la Guía del usuario de CPM) para obtener más información sobre los informes.

P35. **¿El archivo de actividad se actualiza cada vez que se cambia un estado?**

Sí, todos los cambios de estado de Fannie Mae se actualizarán para reflejar el estado más reciente.

P36. **¿Hay una versión en PDF del CPM Quick Start Guide que se pueda guardar o imprimir?**

El CPM Quick Start Guide está configurado como una experiencia dinámica de aprendizaje en línea y no se puede imprimir. Sin embargo, la guía del usuario contiene todo el contenido disponible en Quick Start Guide y se puede imprimir.

Aprobaciones y políticas de Fannie Mae

P37. **¿Qué sucede si el estado de aprobación de Fannie Mae no diferencia entre las aprobaciones realizadas a través de PERS y las que no?**



Los proyectos con el estado “Approved by Fannie Mae” (“Aprobado por Fannie Mae”) se pueden tratar de la misma manera, independientemente del método de aprobación, y se pueden entregar como t type “T” (o type 2 para cooperativas).

P38. ¿De qué son responsables los prestamistas cuando utilizan la aprobación de un proyecto de Fannie Mae en CPM?

Cuando un proyecto de condominio o cooperativas tiene el estado Aprobado por Fannie Mae en CPM, el prestamista es responsable de confirmar que se cumplan los requisitos de elegibilidad del prestatario y la propiedad. Fannie Mae ha completado la revisión del proyecto. Los prestamistas deben validar que el proyecto y la unidad tengan la cobertura de seguro requerida, como se describe en el capítulo B7 del Selling Guide (la Guía de venta).

P39. También deben notificar a Fannie Mae si descubren una circunstancia que podría hacer que el proyecto no sea elegible. La notificación debe realizarse dentro de los cinco días hábiles posteriores a dicho descubrimiento. Estos requisitos se pueden encontrar en el Selling Guide B4-2.2-02: Additional Obligations of the Lender for Projects Approved by Fannie Mae Actualización: ¿¿Son responsables los prestamistas de confirmar que el proyecto cumple con B4-2.1.03 en relación con las reparaciones críticas, incluyendo las deficiencias de materiales, el mantenimiento diferido significativo y las estimaciones especiales?

No es necesario que los prestamistas completen una revisión del proyecto en un proyecto que tenga una aprobación de proyecto actual de Fannie Mae en CPM. Si el prestamista conoce o se entera de reparaciones críticas, incluidas las deficiencias de materiales y el mantenimiento diferido significativo o las estimaciones especiales, que no cumplen con las directrices y afectan a un proyecto que tiene una aprobación de Fannie Mae, debe notificar a Fannie Mae sobre las circunstancias. La notificación debe ocurrir dentro de los cinco días hábiles posteriores a dicho descubrimiento, de modo que Fannie Mae pueda determinar si es apropiado mantener o suspender la aprobación del proyecto.

P40. ¿Dónde puedo encontrar información en el Selling Guide) sobre las aprobaciones de proyectos de Fannie Mae?

Puede encontrar información adicional en Selling Guide B4-2.2-02: Additional Obligations of the Lender for Projects Approved by Fannie Mae y en B4-2.2-06, Project Eligibility Review Service (PERS).

Asistencia

P41. ¿Cuál es el propósito del buzón de correo de CPM?

Los tipos de solicitudes o preguntas que deben ir al buzón son las siguientes:

- Agregar un proyecto o una fase
- Actualizar un proyecto o una fase
- Información de respaldo sobre un proyecto aprobado por Fannie Mae
- Funcionalidad de CPM

P42. ¿Dónde puedo obtener respuestas a las preguntas relacionadas con la política?

P43. Visite AskPoli® para obtener respuestas a la mayoría de las preguntas sobre la política de condominios o consulte la sección B4-2 del Selling Guide (Guía de ventas). Todas las demás consultas, incluidas las preguntas de revisión del proyecto y otros asuntos relacionados con la guía, deben dirigirse al Equipo de asistencia de la guía de ventas o a su gerente de cuentas de cliente. ¿Cómo me comunico con Fannie Mae para hacer preguntas sobre CPM?



Si tiene preguntas técnicas o sobre el acceso, comuníquese con 1800-2Fannie. Para todas las demás preguntas sobre el proceso de certificación de condominios o los requisitos de entrega, comuníquese con nosotros a través de cpm_manage@fanniemae.com.

P44. **¿Qué materiales de asistencia o capacitación están disponibles?**

P45. **Hay varios materiales disponibles de capacitación y asistencia. Esto incluye lo siguiente: video promocional, hoja de datos, guía de inicio rápido, guía del usuario, instrucciones y formularios para agregar proyectos o fases, y estas preguntas frecuentes.**