



Requisitos o normas del proyecto

Preguntas frecuentes

Este documento de preguntas frecuentes contiene las respuestas a preguntas comunes relacionadas con los métodos y las políticas de revisión del proyecto de Fannie Mae para determinar la elegibilidad del proyecto para las hipotecas aseguradas por unidades en proyectos de condominios, cooperativas y desarrollo de unidades planificadas (PUD, por sus siglas en inglés).

Índice

General.....	1
Proyectos que requieren reparaciones críticas (incluidas las deficiencias de materiales y el mantenimiento diferido significativo) y estimaciones especiales	3
Condo hotel	10
Revisiones de proyectos.....	11
Envíos de PERS.....	13
Recursos adicionales	14

General

P1. **Actualizado:** ¿Cómo pueden los prestamistas usar la lista de proyectos “aprobados” publicados en el sitio web de 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.

Incluso cuando un proyecto tiene la aprobación de Fannie Mae, los prestamistas aún son responsables de verificar y documentar que el proyecto tenga un seguro adecuado (por ejemplo, proyecto, responsabilidad civil, fidelidad, inundación, etc.) según lo requerido en la parte B7 del *Selling Guide*. Los prestamistas requieren una aprobación especial para vender préstamos cooperativos a Fannie Mae.

P2. ¿Fannie Mae requiere un identificador de proyecto único?

No. Sin embargo, se les recomienda a los prestamistas incluir el número de identificación fiscal federal (TIN, por sus siglas en inglés) del IRS para el condominio o la cooperativa en el archivo del préstamo. CPM incluye un campo para ingresar el TIN del condominio. Esta información ayuda a distinguir entre proyectos con nombres similares y a identificar el proyecto.



P3. ¿Cuál es la diferencia entre las fases legales y las fases de construcción o marketing?

Un proyecto legalmente dividido en fases requiere que se registre en los registros públicos un suplemento o una enmienda a la escritura o declaración principal para realizar adiciones formales al proyecto. Los prestamistas pueden aprobar las fases legales para los proyectos siempre que la fase legal de la unidad en cuestión cumpla con todos los requisitos del proceso de revisión completa (Full Review Process, por sus siglas en Inglés). Las fases de construcción o marketing suelen existir para la conveniencia del desarrollador inmobiliario y están cubiertas por una sola escritura o declaración principal. Los prestamistas no están autorizados a revisar las fases de construcción o marketing, y los nuevos proyectos completados en una fase de marketing o construcción deben enviarse al PERS para su revisión.

P4. ¿Qué es un proyecto de condominio “recién convertido”?

Un condominio de renovación integral o no integral que no cumple con los criterios “establecidos” se considera “recién convertido”. Los proyectos de renovación no integral recién convertidos con más de cuatro unidades se deben enviar a Fannie Mae para su revisión a través de PERS.

P5. Cuando se calculan las preventas para proyectos nuevos o recién convertidos, ¿se deben transmitir las unidades (con título de propiedad transferido) como parte de la cantidad total de preventas?

No. Las preventas se calculan según las unidades que están bajo contrato y las que se transfirieron (es decir, con título de propiedad transferido).

P6. ¿Cómo se calcula la asignación de reservas del 10% en el presupuesto?

Para determinar si la asociación tiene una asignación anual mínima de reservas de reemplazo presupuestada del 10%, divida la asignación de reservas de reemplazo presupuestada anual por el ingreso presupuestado anual de evaluación de la asociación. Puede encontrar información adicional sobre el cálculo de reserva en Selling Guide B4-2.2-02 (Full Review Process). **¿Los ingresos no incidentales de las operaciones comerciales para proyectos de condominios incluyen acuerdos de alquiler con empresas de teléfono, cable e Internet?**

Los ingresos obtenidos por la asociación de propietarios de viviendas (HOA, por sus siglas en inglés) que son el resultado de acuerdos de alquiler con compañías de teléfono, cable e Internet no cumplen con la definición de propiedad activa, funcionamiento de comodidades o servicios disponibles para propietarios de unidades y el público en general. Por lo tanto, el límite del 15% (en relación con el presupuesto operativo del proyecto) no se aplica a este tipo de ingresos.

P7. ¿Se aplican las limitaciones para ingresos no incidentales cuando la HOA recibe ingresos del alquiler de un espacio comercial a una entidad comercial?

Cuando una HOA recibe ingresos porque alquila un espacio ubicado dentro de su proyecto a una entidad comercial, los ingresos por alquiler no están sujetos a restricciones para los ingresos comerciales porque la HOA alquila el espacio y no opera de manera “activa” ni posee un negocio. Las restricciones de los ingresos no incidentales de las operaciones comerciales se aplican solo cuando la HOA obtiene ingresos de la posesión o funcionamiento activo de una empresa comercial.



P8. ¿Fannie Mae permite servicios compartidos?

Por lo general, los servicios compartidos no están permitidos entre la HOA y un tercero, como el desarrollador inmobiliario, el patrocinador o la compañía de administración. Se permiten servicios compartidos cuando dos o más HOA comparten servicios para el uso exclusivo de los propietarios de la unidad.

Las asociaciones deben tener un acuerdo vigente que rija el acuerdo de servicios compartidos que incluya:

- una descripción de los servicios compartidos;
- una descripción de los términos para compartir los servicios;
- disposiciones para el financiamiento, la administración y el mantenimiento de los servicios compartidos; y
- disposiciones para resolver conflictos entre las asociaciones.

P9. ¿Fannie Mae permite a la HOA alquilar espacios de estacionamiento para que los propietarios de las unidades de condominio los utilicen?

Sí. Se aceptan los servicios de estacionamiento que se ofrecen en virtud de alquileres comerciales o acuerdos de permisos de estacionamiento con partes no relacionadas con el desarrollador inmobiliario.

P10. ¿Permite Fannie Mae que el espacio de estacionamiento del propietario de una unidad sea financiado por la hipoteca?

Sí. Fannie Mae permite el financiamiento de uno o varios espacios de estacionamiento con la hipoteca, siempre y cuando el espacio de estacionamiento y la unidad residencial se incluyan en una escritura, tal como lo demuestra la descripción legal de la hipoteca. En tales casos, la relación préstamo-valor (ltv, por sus siglas en inglés), relación combinada de préstamo-valor (cltv, por sus siglas en inglés) y préstamo a valor combinado sobre el valor de la vivienda (Home Equity Loan to Value Ratio, por sus siglas en inglés) se basan en el valor combinado de préstamo a valor combinado de la unidad residencial y los espacios de estacionamiento.

Proyectos que requieren reparaciones críticas (incluidas las deficiencias de materiales y el mantenimiento diferido significativo) y estimaciones especiales

P11. **Actualizado: ¿Por cuánto tiempo entrarán en vigor los requisitos temporales anunciados Lender Letter LL-2021-14?**

Los requisitos temporales se retirarán el 18 de septiembre del 2023. Después de esta fecha, para todas las nuevas aplicaciones, los prestamistas deben cumplir con los nuevos requisitos de la Guía para proyectos que necesitan reparaciones críticas y estimaciones especiales. Sin embargo, pueden incorporar estos cambios de la política en el proceso de revisión de forma inmediata. Si el prestamista decide adoptar la nueva política antes del 18 de septiembre del 2023, puede reanudar el uso de un estudio de reservas que cumpla con los criterios de elegibilidad descritos en B4-2.2-02 del *Selling Guide*.

P12. **Actualizado: ¿Se espera que los prestamistas apliquen estos requisitos a las aprobaciones de proyectos existentes?**

Se espera que los prestamistas apliquen estos requisitos a los préstamos con fechas de solicitud a partir del 18 de septiembre del 2023. Sin embargo, pueden incorporar estos cambios de la política en el proceso de revisión de forma inmediata. Si un prestamista tiene una revisión completa de proyecto que no está vencida antes del 18 de septiembre del 2023, debe validar que se hayan cumplido estos nuevos requisitos para las solicitudes de préstamo a partir de esta fecha. Esto se aplica a todos los tipos de revisión para proyectos que constan de cinco o más unidades adosadas.



P13. **¿Qué requisitos se aplican si un proyecto tiene una certificación de prestamista que no está vencida en CPM a partir del 18 de septiembre del 2023?**

CPM se actualizará el fin de semana del 15 de septiembre del 2023, con nuevos elementos de datos relacionados con reparaciones críticas, deficiencias de materiales, mantenimiento diferido significativo, informes de inspección, órdenes de evacuación y estimaciones especiales. Para todas las certificaciones de elegibilidad del proyecto de CPM vigentes, el prestamista debe actualizar la certificación con los nuevos requisitos para solicitudes de préstamos con fecha a partir del 18 de septiembre del 2023. Los nuevos requisitos de datos se aplican a todas las presentaciones iniciales de revisión del proyecto a CPM a partir del 18 de septiembre del 2023, independientemente de la fecha de solicitud del préstamo. Los préstamos con fechas de solicitud anteriores al 18 de septiembre del 2023 para cuales el prestamista tiene una revisión completa de proyecto vigente en CPM cumplida antes de esa fecha se pueden suscribir de acuerdo con las políticas descritas en LL-2021-14 y la certificación de CPM que no está vencida.

P14. **Nuevo: En virtud de la exención de la revisión del proyecto (Waiver of Project Review, por sus siglas en ingles) , como se describe en B4-2.1-02, se deben revisar los refinanciamientos con retiro de efectivo limitado de Fannie Mae a Fannie Mae para las reparaciones críticas y las órdenes de evacuación. ¿Esto se aplica a todos los tipos de proyectos?**

El requisito solo se aplica a proyectos de condominios y cooperativas que constan de cinco o más unidades adosadas.

Sin embargo, aún se requiere que los prestamistas se aseguren de que la propiedad cumpla con nuestros requisitos descritos en B2-3, Property Eligibility Requirements , que establecen que la propiedad debe ser segura, sólida y estructuralmente segura

Nota: No se podrá ejercer una aceptación de valor (exención de tasación) (value acceptance (appraisal Waiver,) por sus siglas en inglés) si el prestamista considera que se justifica una tasación en función de la información adicional que tiene sobre la propiedad o los eventos posteriores. Si existen reparaciones críticas o derramas extraordinarias, puede ser necesario realizar una tasación para determinar el impacto en la comerciabilidad. Consulte B4-1.4-10, Value Acceptance (Appraisal Waiver) para obtener más información.

P15. **Nuevo: En virtud de la exención a la revisión del proyecto (Waiver of Project Review, por sus siglas en ingles), los prestamistas no están obligados a determinar el cumplimiento de los requisitos relacionados con los proyectos que necesitan reparaciones críticas y estimaciones especiales para los préstamos asegurados por unidades de condominio independientes (detached condos, por sus siglas en ingles). ¿Qué sucede si la unidad de condominio independiente está ubicada en un proyecto de condominio que consta de ambos unidades de condominio independiente (detached condo, por sus siglas en ingles) y adosadas (attached condo unit)? ¿Debe el prestamista revisar el proyecto para reparaciones críticas y estimaciones especiales?**

Si la unidad en cuestión está separada, no es necesario que el prestamista cumpla con los requisitos para proyectos que necesitan reparaciones críticas y estimaciones especiales. Sin embargo, aún se requiere que los prestamistas se aseguren de que la propiedad cumpla con nuestros requisitos descritos en B2-3, Property Eligibility Requirements , que establecen que la propiedad debe ser segura, sólida y estructuralmente segura.

Nota: No se podrá ejercer una aceptación de valor (exención de tasación) (A value acceptance (appraisal waiver) por sus siglas en inglés) si el prestamista considera que se justifica una tasación en función de la información adicional que tiene sobre la propiedad o los eventos posteriores. Si existen reparaciones críticas o derramas extraordinarias, puede ser necesario realizar una tasación para determinar el impacto en la comerciabilidad. Consulte B4-1.4-10, Value Acceptance (Appraisal Waiver) para obtener más información.



P16. **Nuevo:** En virtud de la exención a la revisión del proyecto (Waiver of Project Review, por sus siglas en inglés), tal como se describe en B4-2.1-02, no se requiere la revisión de las reparaciones críticas y estimaciones especiales para los préstamos asegurados por unidades independientes (detached units, por sus siglas en inglés), proyectos de 2 a 4 unidades, y el refinanciamiento con desembolso de efectivo limitado de Fannie Mae a Fannie Mae para proyectos que constan de menos de cinco unidades adosadas. ¿Qué sucede si el proyecto y la propiedad cumplen con los requisitos de exención de revisión del proyecto (Waiver of Project Review, por sus siglas en inglés), pero solo las comodidades, como la casa club, requieren reparaciones críticas? ¿El proyecto no es elegible?

Los préstamos asegurados por unidades separadas (detached units, por sus siglas en inglés), una unidad en un proyecto de 2 a 4 unidades y los refinanciamientos con desembolso de efectivo limitado de Fannie Mae (limited cash out refinance) en proyectos que consisten en menos de cinco unidades adosadas no están obligados a cumplir con el requisito de revisión para reparaciones críticas y proyectos con órdenes de evacuación. Sin embargo, aún se requiere que los prestamistas se aseguren de que la propiedad cumpla con nuestros requisitos descritos en B2-3, Property Eligibility Requirements, que establecen que la propiedad debe ser segura, sólida, y estructuralmente segura. Si, durante el proceso normal de evaluación de la solicitud del préstamo hipotecario, el prestamista descubre una circunstancia que afecta las instalaciones comunes, debe realizar la debida diligencia adicional para garantizar que no haya un impacto negativo en la comerciabilidad, como se describe en B4-1 Appraisal Requirements.

Nota: No se podrá ejercer una aceptación de valor (exención de tasación) (value acceptance (appraisal waiver) por sus siglas en inglés) si el prestamista cree que se justifica una tasación en función de la información adicional que tiene sobre la propiedad o los eventos posteriores. Si existen reparaciones críticas o derramas extraordinarias, puede ser necesario realizar una tasación para determinar el impacto en la comerciabilidad. Consulte B4-1.4-10, Value Acceptance (Appraisal Waiver) para obtener más información.

P17. **Actualizado:** La política revisada establece que las reparaciones críticas incluyen “cualquier proyecto que no haya aprobado inspecciones obligatorias jurisdiccionales de estado, condado u otra jurisdicción, o certificaciones específicas de seguridad estructural, solidez y habitabilidad”. ¿Existen excepciones para excluir las inspecciones municipales?

No, las inspecciones municipales no se excluyen de la política. Los proyectos que no hayan pasado ninguna inspección regulatoria local no son elegibles.

Nota: Es posible que las inspecciones regulatorias locales no abarquen todos los componentes del proyecto o edificio que requieren revisión para reparaciones críticas. Por ejemplo, un informe de inspección de fachada no sustituye a un informe o inspección de condiciones del edificio, ya que es muy probable que no contenga información relacionada con la condición de todos los elementos estructurales del edificio. Es posible que los prestamistas deban revisar documentación adicional para determinar que los otros elementos estructurales del edificio no necesitan reparaciones críticas.

P18. **¿Existe alguna opción si un proyecto no obtuvo la recertificación requerida por la jurisdicción local?**

No. El proceso de recertificación se debe completar con evidencia de que el proyecto aprobó todas las inspecciones requeridas. Por lo general, la jurisdicción local emitirá una carta que indicará que el proyecto pasó el proceso de recertificación.

P19. **Nuevo:** ¿Qué sucede si una jurisdicción clasifica un proyecto como inseguro, no conforme o cualquier otra calificación similar? ¿Significa que el proyecto no es elegible?

Sí. Cualquier proyecto que no pase las inspecciones o certificaciones obligatorias por jurisdicción del estado, condado u otra jurisdicción específica de la solidez estructural, la seguridad y la habitabilidad no es elegible como se describe en B4-2.1-03 del Selling Guide.



P20. **Nuevo: ¿Qué sucede si una jurisdicción clasifica un proyecto como seguro o cualquier otra clasificación similar, pero hay reparaciones críticas que no se completaron? ¿El proyecto no es elegible?**

El proyecto sigue sin ser elegible hasta que se hayan completado las reparaciones críticas. Nuestra política requiere que los prestamistas determinen que el proyecto es seguro, que no necesita reparaciones críticas y que aprueba cualquier inspección reglamentaria. La política no es específica de ninguna jurisdicción y se debe aplicar de manera coherente en todas las jurisdicciones, según corresponda.

P21. **¿Cómo pueden los prestamistas obtener información sobre reparaciones críticas, deficiencias de materiales, mantenimiento diferido significativo y estimaciones especiales?**

Existen varias fuentes que pueden proporcionar la información, incluidas las minutas de las reuniones de la asociación de propietarios de viviendas (HOA), los estados financieros, los informes de los ingenieros u otros documentos, como se describe en B4-2.1-03. Estas fuentes no son prescriptivas ni exhaustivas. Los prestamistas son responsables de determinar qué documentos deben revisar. Las partes que estén interesadas en la transacción, como el agente de bienes raíces, el vendedor, el comprador o el propietario de la unidad, pueden proporcionar la documentación.

P22. **Nuevo: Cuando la HOA o la empresa de administración devuelve un cuestionario de proyecto que no responde preguntas relacionadas con defectos críticos ni mantenimiento diferido significativo o establece que la información es desconocida o no aplicable, ¿es necesario que los prestamistas obtengan documentación adicional para justificar que no se requieren reparaciones críticas?**

El cuestionario de proyecto de condominios de GSE y el anexo asociado son formularios opcionales.

- Los prestamistas suelen utilizar sus propios formularios o encuentran otros tipos de documentación que los ayude a completar la evaluación de la solicitud del proyecto.
- Cuando un prestamista utiliza un cuestionario durante su proceso de evaluación de riesgo y el cuestionario no proporciona la información que este necesita para hacer la representación y garantía de que el proyecto cumple con nuestras pautas de elegibilidad, el prestamista deberá obtener información o documentación adicional para tomar la decisión.
- Nuestro Selling Guide B4-2.1-03 proporciona ejemplos de documentación adicional que puede ser útil revisar. Si el prestamista no puede tomar la determinación de que el proyecto no necesita reparaciones críticas, entonces los préstamos en las unidades del proyecto no son elegibles para la venta a Fannie Mae.

P23. **Si un prestamista revisa un proyecto pequeño en el proceso de revisión limitada que no tiene un presupuesto ni registros financieros o un estudio de reserva, ¿cómo puede el prestamista determinar que no hay reparaciones críticas ni estimaciones especiales?**

Fannie Mae no es prescriptiva con respecto a la documentación que los prestamistas obtienen para tomar la decisión. Consulte la P22 más arriba y conozca varias fuentes que pueden proporcionar esta información. Si el prestamista no puede obtener la información para tomar la decisión, los préstamos sobre las unidades del proyecto no son elegibles para la venta a Fannie Mae.

P24. **¿Qué opciones existen si la asociación o el gerente de propiedad no están dispuestos a proporcionar una copia de cualquier informe de inspección completado en los últimos tres años, información para confirmar que el proyecto no necesita reparaciones críticas o información sobre estimaciones especiales?**

El prestamista debe obtener y revisar una copia de cualquier inspección completada en los últimos tres años. Es posible que el prestamista pueda obtener la información de las partes que tienen un interés en la transacción: comprador, vendedor, agente de bienes raíces o propietario de la unidad para un refinanciamiento. Si el prestamista no puede obtener la información para tomar la decisión ni los informes de inspección requeridos, los préstamos sobre las unidades del proyecto no son elegibles para la venta a Fannie Mae.



- P25. **Nuevo: Las pautas relacionadas con proyectos que requieren reparaciones críticas establecen que los prestamistas deben revisar las inspecciones estructurales o mecánicas que se completaron dentro de los 3 años posteriores a la fecha de revisión del proyecto del prestamista. ¿Qué sucede si no se completó una inspección? ¿El proyecto no es elegible?**

No. No es necesario que se realice una inspección para ningún proyecto. Sin embargo, si se completó una dentro de los 3 años anteriores a la fecha de revisión del proyecto, se debe revisar. Si no se completó una inspección, los prestamistas aún deben revisar otras fuentes de documentación para asegurarse de que el proyecto no necesita reparaciones críticas.

- P26. **Si un proyecto ha impuesto una estimación especial, ¿el presupuesto también tiene que incluir un requisito de reserva del 10%?**

Si el prestamista está terminando una revisión completa (Full Review, por sus siglas en inglés), el presupuesto debe asignar reservas del 10%. No se pueden utilizar estimaciones especiales en lugar de la asignación de reserva presupuestaria del 10%.

- P27. **Nuevo: Cuando la HOA indica que es posible que se requiera una estimación especial en el futuro, pero aún no está planificada ni aprobada, ¿qué acción debe tomar el prestamista?**

Si aún no se ha planificado o aprobado una estimación especial, pero se revela que es muy probable que se requiera una en el futuro, el prestamista debe determinar que el proyecto no necesita reparaciones críticas como se describe en B4-2.1-03. No se espera que el prestamista evalúe los detalles de las estimaciones especiales que la asociación no haya implementado.

- P28. **La política establece: “Cualquier reparación sin un plan de financiamiento que cuesta más de \$10,000 por unidad que debe realizarse dentro de los próximos 12 meses (no incluye reparaciones llevadas a cabo por el propietario de la unidad o reparaciones financiadas a través de una estimación especial)”. ¿Puede Fannie Mae proporcionar una definición más detallada de “sin plan de financiamiento”? ¿e Las estimaciones especiales que aún no se pagan en su totalidad se consideran financiadas o no financiadas? ¿Los préstamos de asociación son una fuente aceptable de financiamiento para reparaciones?**

Por sin un plan de financiamiento, nos referimos a que la HOA no cuenta con los fondos para pagar las reparaciones y debe posponer la remediación. Es aceptable si la HOA impone un cargo especial u obtiene un préstamo para financiar las reparaciones. Sin embargo, si la evaluación especial está relacionada con la seguridad, la solidez, la integridad estructural o la habitabilidad, todas las reparaciones relacionadas deben terminarse por completo.

- P29. **¿Cuáles son algunos ejemplos para ayudar a determinar si una reparación pendiente es de rutina o crítica?**

Fannie Mae no es prescriptivo sobre lo que constituye una reparación crítica; sin embargo, algunos ejemplos incluyen, entre otros, cualquier moho, intrusión de agua o fuga potencialmente dañinas, deterioro físico avanzado de las estructuras portadoras de carga, fallas en el techo, balcones inseguros, cimientos o problemas de la estructura del estacionamiento, que, si no se corrigen, podrían provocar una falla crítica del elemento o del sistema. Las reparaciones de rutina son de naturaleza preventiva o parte de los reemplazos de capital normales (por ejemplo, que se centran en que el proyecto sea utilizable y que se mantenga en pleno funcionamiento) y se realizan dentro del presupuesto operativo normal del proyecto o a través de un cargo especial y son similares a las reparaciones de mantenimiento proactivas. Una demora en la reparación no provocaría una falla crítica del elemento o del sistema.



P30. **Actualizado:** La política establece: “Si el daño o el mantenimiento diferido se aíslan a una o solo a unas pocas unidades y no afectan la seguridad, la solidez, la integridad estructural ni la habitabilidad generales de las mejoras, entonces este requisito de elegibilidad del proyecto no se aplica”. ¿Existe una guía de porcentaje que se pueda proporcionar para definir “pocas”? Si se requieren reparaciones en un solo edificio del proyecto, pero los otros edificios no requieren reparaciones, ¿sería aceptable?

No hay una guía de porcentaje específica, y los prestamistas deben evaluar según el tamaño general de los proyectos. Por ejemplo, si tres unidades están dañadas en un proyecto de 6, la excepción no se aplicaría, ya que la mayoría de las unidades del proyecto se ven afectadas. Sin embargo, tres unidades que necesitan reparaciones en un proyecto de 600 podrían indicar que el daño o el mantenimiento diferido se aíslan a solo unas pocas unidades. Los prestamistas aún deben asegurarse de que las reparaciones pendientes no afecten la seguridad, la solidez, la integridad estructural ni la habitabilidad del proyecto en general. Esta política se aplica independientemente de la cantidad de edificios afectados.

Nota: La misma guía se aplica a la evacuación de unas pocas unidades.

P31. **Nuevo:** Si solo una parte de un proyecto se ve afectada por una pérdida asegurable (como un incendio), ¿podemos vender préstamos asegurados por unidades en otras partes del proyecto que no se ven afectados a Fannie Mae?

Un proyecto afectado por un desastre debe cumplir con nuestros requisitos relacionados con los proyectos que necesitan reparaciones críticas, que incluyen deficiencias de materiales, mantenimiento diferido significativo y estimaciones especiales. Consulte la P31 anterior para obtener información adicional.

P32. **La política establece que los prestamistas deben revisar cualquier informe de inspección estructural o mecánica completado en un plazo de 3 años. ¿Puede Fannie Mae aclarar qué inspecciones se incluyen en este requisito? ¿Sería una inspección completa o solo inspecciones obligatorias?**

El prestamista debe revisar una copia completa y verdadera de cualquier informe de inspección estructural o mecánica (no solo inspecciones obligatorias) que se haya completado en los últimos tres años.

P33. **¿Es aceptable que la asociación obtenga un préstamo para financiar reparaciones críticas?**

Sí, es aceptable. Independientemente de los medios de financiamiento, los préstamos en proyectos que necesitan reparaciones críticas siguen siendo inelegibles hasta que se hayan completado las reparaciones.

P34. **Para evaluar si el proyecto necesita alguna reparación crítica (que incluye deficiencias de materiales y mantenimiento diferido significativo), ¿puede el prestamista confiar solo en la tasación?**

No. El prestamista no debe confiar únicamente en la tasación para completar su revisión del proyecto, ya que es posible que la tasación no tenga ni divulgue información sobre reparaciones críticas. Consulte B4-2.1-03 para ver ejemplos de documentos que pueden ser útiles cuando se revisan las reparaciones críticas.

P35. **¿Las estimaciones especiales se calculan independientemente de las tarifas o valoraciones de mantenimiento regular (HOA) o se agregan juntas cuando se calcula la morosidad de no más del 15% de las unidades 60 o más días en mora?**

La morosidad de las tarifas o evaluaciones de mantenimiento y las estimaciones especiales se calculan por separado. Por ejemplo, el 12% de los propietarios de la unidad está en mora con respecto a las tarifas o valoraciones de mantenimiento regulares y el 6% está en mora con respecto a las estimaciones especiales. La morosidad no se agrega a un total del 18%, pero se calcula por separado como 12% y 6%.



P36. **Nuevo: Si hay varias estimaciones especiales, ¿la morosidad se calcula por separado para cada una?**

Sí. Cada estimación especial se calcula por separado. Por ejemplo, el 10% está moroso en una estimación especial que comenzó en 2021 y el 8% está moroso en una que comenzó en 2022. La morosidad de la estimación especial es del 10% y del 8%, respectivamente, no del 18%.

P37. **Si un préstamo es elegible para un Limited Review, ¿el prestamista debe validar que el proyecto también cumpla con los requisitos para otro tipo de revisión?**

No. Siempre y cuando el proyecto y el préstamo cumplan con todos los requisitos para un Limited Review, lo que incluye verificar que no haya características no elegibles como se describe en B4-2.1-03, el prestamista puede utilizar el proceso de Limited Review, incluso si el prestamista sabe de que el proyecto no sería elegible según otro tipo de revisión del proyecto.

P38. **Si el préstamo es elegible para una Limited Review (que incluye verificar que no haya características no elegibles como se describe en el Selling Guide B4-2.1-03), ¿el prestamista aún tiene que revisar el proyecto para reparaciones críticas (incluidas las deficiencias de material y el mantenimiento diferido significativo) y estimaciones especiales?**

Sí, como se describe en el Selling Guide [B4-2.1-03](#), los prestamistas deben revisar el proyecto para realizar reparaciones críticas y revisar las estimaciones especiales para determinar que no están relacionadas con reparaciones críticas.

P39. **Actualizado: Si el préstamo se cerró, pero aún no se entregó, ¿el prestamista aún debe verificar que el proyecto no se haya actualizado al estado no disponible en CPM antes de la entrega del préstamo?**

El proyecto debe seguir siendo elegible a partir de la fecha del pagare y no debe aparecer como no disponible en CPM. Como se describe en el Selling Guide B4-2.1-01, el préstamo debe entregarse dentro de los 120 días posteriores a la fecha del pagare. Cuando el tiempo transcurrido entre la fecha del pagare y la fecha de entrega exceda este límite, el prestamista puede entregar el préstamo solo si el proyecto sigue cumpliendo con los requisitos de elegibilidad del proyecto Fannie Mae en el momento de la entrega.

P40. **Cuando Desktop Underwriter® (DU®) ofrece una exención de tasación, ¿cómo determinan los prestamistas la posibilidad de comercialización o la condición del proyecto?**

Una appraisal Waiver no libera a los prestamistas de su responsabilidad de representar y garantizar que el proyecto cumpla con los requisitos del tipo de revisión y los requisitos descritos en B4-2.1-03 del *Selling Guide*. Si existen reparaciones críticas o derramas extraordinarias, puede ser necesario realizar una tasación para determinar el impacto en la comerciabilidad.

P41. **¿Qué sucede si los prestamistas no tienen acceso a CPM para determinar si un proyecto no está disponible (unavailable, por sus siglas en inglés)?**

El prestamista es responsable de verificar el estado del proyecto en CPM. Si el prestamista no tiene acceso a CPM, es posible que deba comunicarse con sus usuarios autorizados para determinar si el proyecto tiene un estado no disponible (Unavailable, por sus siglas en inglés). Cualquier vendedor o administrador de préstamos aprobado por Fannie Mae puede acceder a CPM. Los bancos o instituciones bancarias de origenación no aprobados por Fannie Mae también pueden acceder a CPM como se describe en [CPM Non-Seller Access Quick Guide](#) (Guía rápida de acceso a CPM para quienes no son vendedores).



P42. **Si el estado de un proyecto es “no disponible (Unavailable, por sus siglas en inglés)” en CPM, ¿pueden los prestamistas enviar la documentación para que se vuelva a evaluar el estado?**

Si un prestamista completó una revisión del proyecto y tiene documentación para probar que los problemas de elegibilidad están resueltos, puede enviarlo a Fannie Mae para su revisión y posible eliminación del estado no disponible (Unavailable, por sus siglas en inglés). Los prestamistas deberán completar una revisión de la documentación y explicar por qué creen que el proyecto ahora cumple con las pautas de Fannie Mae.

P43. **¿El cuestionario HOA (Formulario 1076) recopila información relacionada con el mantenimiento diferido y las estimaciones especiales?**

A partir del 15 de diciembre del 2021, un anexo al Formulario 1076 ayuda a recopilar esta información. El uso del Formulario 1076 es opcional.

Condo hotel

P44. **¿Qué se entiende por “principalmente de naturaleza transitoria”?**

Un proyecto es principalmente de naturaleza transitoria si el uso predominante de las unidades es el alquiler a corto plazo de menos de 30 días. Los proyectos que no tienen otras características de condo hotel, pero que permiten a los propietarios de unidades ofrecer alquileres a corto plazo por temporada mientras residen en las unidades durante una parte significativa del año, no cumplen con los criterios de “principalmente de naturaleza transitoria” en virtud de la política de condo hotel.

Las unidades arrendadas a largo plazo como la residencia principal del arrendador no se consideran de naturaleza transitoria.

P45. **¿Los criterios de principalmente de naturaleza transitoria se presentan de forma independiente? Si es la única característica de condo hotel del proyecto, ¿hace que el proyecto no sea elegible?**

Sí. En la mayoría de los casos, los proyectos que son principalmente transitorios también tendrán una o más características adicionales como se indica en el Selling Guide B4-2.1-03, Proyectos no elegibles: (Unavailable, por sus siglas en inglés) Proyectos que funcionan como hoteles o moteles. Sin embargo, incluso si es la única característica de condo hotel, el proyecto no es elegible.

P46. **Si un proyecto es administrado de forma profesional por una empresa de administración de hoteles o complejos que facilita el alquiler a corto plazo para otros proyectos, y el proyecto en cuestión no tiene otras características de un condo hotel, ¿este proyecto no es elegible?**

Depende. Es probable que los proyectos administrados de forma profesional por empresas de administración de hoteles o complejos contraten a estas empresas con el objetivo de facilitar alquileres a corto plazo para los propietarios de la unidad. En casos excepcionales, algunos proyectos pueden elegir estas entidades para servicios de administración profesional que no incluyen alquiler u otras características de condo hotel. En ese caso, Fannie Mae estaría dispuesto a discutir la posible elegibilidad de esos proyectos y revisarlos a través del Servicio de Revisión de Elegibilidad de Proyectos.

P47. **¿Qué ocurre si el “complejo” es parte del nombre solo en los documentos legales de la asociación principal, pero no en los de la subasociación?**

En la mayoría de los casos, el proyecto no sería elegible. La asociación principal rige la subasociación y, por lo general, cuando la principal se comercializa u opera como un proyecto de complejo hotelero, las subasociaciones siguen la demanda.



Sin embargo, en ciertos proyectos, la asociación principal incluye el nombre del complejo solo como convención de nomenclatura. En esos casos, el prestamista debe determinar que el proyecto no se comercializa ni se opera como un complejo turístico transitorio y que el nombre del “complejo” no es un reflejo de su uso actual.

- P48. **Las pautas de Fannie Mae establecen que un proyecto no es elegible si tiene un nombre legal o común que contiene hotel, motel o complejo, a menos que el uso de hotel, motel, o complejo vacacional sea una referencia a un uso histórico del edificio y no refleja su uso actual como condominio residencial o proyecto de cooperativa. ¿Esto significa que un proyecto con un nombre legal o común que contiene “complejo vacacional”, pero que no es una referencia a un uso histórico del edificio, no es elegible automáticamente?**

Depende. Si el nombre incluye “complejo vacacional” solo como convención de nomenclatura, puede ser aceptable. Se espera que el prestamista realice una revisión adicional para confirmar que el proyecto no se comercializa ni funciona como un complejo transitorio principalmente para alquileres a corto plazo, y el nombre del “complejo” no es un reflejo de su uso actual.

- P49. **¿Qué sucede si un condominio está ubicado dentro de un proyecto de Unidades Planificadas de Complejo Vacacional (PUD resort project, por sus siglas en ingles) , pero no funciona con ninguna característica del hotel que no permita alquileres a corto plazo? ¿No es elegible?**

Si un proyecto de condominio se encuentra en un proyecto de Unidades Planificadas de Complejo Vacacional (PUD resort project, por sus siglas en ingles), el prestamista debe confirmar que el proyecto de condominio de la unidad en cuestión no funciona con ninguna característica de condo hotel, como se describe en el Selling Guide [B4.2-1-03](#), y la mayoría de las unidades dentro del condominio no se utilizan con fines de alquiler temporal o a corto plazo.

- P50. **¿Qué sucede si una sola unidad o un porcentaje muy pequeño de las unidades anunció su unidad para alquilar en sitios web de viajes y se le asignó una calificación de “hotel”? ¿Esto hace que el proyecto no sea elegible?**

Si a la unidad se le asigna una calificación específica a la unidad y esta no se aplica a todo el proyecto, puede ser elegible, siempre y cuando cumpla con todos los requisitos de elegibilidad del proyecto de Fannie Mae para el tipo de revisión que se utiliza con el objetivo de determinar la elegibilidad del proyecto. En todos los casos, el prestamista debe determinar que el proyecto no es un condo hotel u otro proyecto similar de uso transitorio.

Revisiones de proyectos

- P51. **Si una unidad separada está ubicada en un proyecto de condominio con unidades adosadas y separadas, ¿la unidad separada debe estar sujeta a revisión del proyecto?**

No. No hay requisitos de revisión del proyecto para unidades separadas en proyectos de condominios (que no sean viviendas prefabricadas), incluso si el proyecto también incluye unidades adosadas. En su lugar, los prestamistas deben confirmar que se cumplen todos los requisitos a continuación:

- El proyecto y la unidad cumplen con todos los demás requisitos de Fannie Mae para la elegibilidad de la propiedad y los estándares de tasación.
- El proyecto y la unidad cuentan con el seguro requerido según se describe en Selling Guide Subpart B7, Insurance.
- La unidad separada no es una vivienda prefabricada. Si el proyecto contiene viviendas prefabricadas, es posible que el proyecto requiera una revisión por parte del prestamista (Lender-delegated Review, por sus siglas en ingles) o una revisión por parte del PERS de Fannie Mae (Fannie Mae PERS Review, por sus siglas en ingles). Consulte el Selling Guide para determinar qué revisión puede ser necesaria.
- El proyecto cumple con los requisitos de prioridad de las evaluaciones de gastos comunes (consulte Selling Guide B4-2.1-01 General Project Standards). Los requisitos de revisión del proyecto siguen aplicándose a las unidades adjuntas según el Selling Guide.



P52. **¿Cómo puede un prestamista determinar la cantidad de unidades que posee una sola entidad en un proyecto al completar una revisión limitada?**

El prestamista es responsable de obtener la información sobre la concentración de propiedad de una sola entidad a partir de una fuente confiable, que incluye, entre otros, la HOA, la empresa de administración o la compañía de títulos de propiedad.

P53. **Cuando se realiza una revisión de CPM, ¿debe revisar los documentos legales y el presupuesto del proyecto?**

Depende del tipo de proyecto en el que se encuentra la unidad. El prestamista debe revisar los documentos legales y el presupuesto de las unidades adjuntas en un proyecto de condominio nuevo o recién convertido que consta de más de cuatro unidades que se revisan a través de CPM. El prestamista debe revisar el presupuesto de las unidades adjuntas en un proyecto de condominio establecido revisado a través de CPM. Se puede encontrar información adicional sobre los requisitos para los documentos legales y el presupuesto del proyecto en Selling Guide [B4-2.2-02](#) (Full Review Process) y [B4-2.2-03](#) (Full Review: Additional Eligibility Requirements for New and Newly Converted Condo Projects).

P54. **¿Cuál es la responsabilidad del prestamista de revisar los documentos legales? ¿Los prestamistas deben obtener la opinión o el memorando de un abogado en relación con los documentos legales para nuevos proyectos?**

Para las unidades adosadas en nuevos proyectos de condominios (que contienen más de cuatro unidades), Fannie Mae requiere que los prestamistas validen que los documentos legales del proyecto de condominio cumplen con los requisitos del Selling Guide Excepto para los nuevos proyectos presentados a la revisión de Fannie Mae a través de PERS, obtener una determinación del cumplimiento por escrito de un abogado es opcional.

En el caso de los proyectos de condominios nuevos y recién convertidos presentados para la revisión por Fannie Mae a través de PERS, un abogado calificado contratado por el prestamista debe revisar los documentos legales y determinar que cumplen con los requisitos de Fannie Mae. La determinación se debe documentar por escrito, pero no es necesario que sea una opinión legal formal. El prestamista debe completar [Form 1054, Warranty of Condominium Project Legal Documents](#), (Formulario 1054, Documentos legales del proyecto de garantía de condominios) y adjuntar la revisión del abogado como parte del proceso de presentación de PERS.

Fannie Mae reserva el derecho de solicitar una revisión de los documentos legales de un proyecto de condominio establecido presentado para la revisión de Fannie Mae a través de PERS.

P55. **Cuando se revisa un nuevo proyecto de condominio para verificar el cumplimiento de Rights of Condo Mortgagees and Guarantors, como se describe en *Selling Guide* [B4-2.2-03](#), ¿qué notificación de los derechos del acreedor hipotecario se debe incluir en los documentos del proyecto?**

Los documentos del proyecto deben entregar al acreedor hipotecario y garante de la hipoteca sobre cualquier unidad en un proyecto de condominio el derecho de recibir una notificación escrita oportuna de:

- cualquier expropiación (por declaración de utilidad pública) o pérdida de siniestros que afecte una parte sustancial del proyecto o la unidad que asegura su hipoteca;
- cualquier mora de 60 días en el pago de las evaluaciones o cargos adeudados por el propietario de cualquier unidad en la que posee la hipoteca;
- un lapso, cancelación o modificación sustancial de cualquier póliza de seguro mantenida por la asociación
- de propietarios de viviendas ; y
- cualquier acción propuesta que requiera el consentimiento de un porcentaje específico del acreedor hipotecario.



El *Selling Guide* establece que el acreedor hipotecario debe recibir una notificación escrita oportunamente. No se debe exigir al acreedor que presente una solicitud escrita previamente para dicha notificación. Sin embargo, el lenguaje puede indicar que el prestatario está obligado a proporcionar a la HOA el nombre de su titular de hipoteca, para apoyar a la HOA en el mantenimiento de registros precisos y actualizados con fines de notificación.

P56. ¿Los prestamistas pueden enviar un proyecto de PUD a través del proceso de PERS?

Por lo general, no. En la mayoría de los casos, la evaluación de los proyectos de PUD sigue siendo una función delegada por el prestamista (Lender-delegated, por sus siglas en inglés) (es decir, la revisión del proyecto no es necesaria para la mayoría de los proyectos de PUD). Sin embargo, Fannie Mae exige que los prestamistas presenten proyectos de PUD que constan de viviendas prefabricadas de un solo nivel para su revisión a través del proceso estándar de PERS (standard PERS Process, por sus siglas en inglés).

P57. ¿Cuál es el proceso de revisión para la vivienda prefabricada?

Los proyectos establecidos que constan de viviendas prefabricadas pueden someterse proceso de revisión completo delegado por el prestamista (Lender-delegated full Review process, por sus siglas en inglés). Si el proyecto se considera nuevo, tiene restricciones de reventa o capital compartido (Shared Equity, por sus siglas en inglés), es un proyecto de fideicomiso de la comunidad o está sujeto a un derecho de arrendamiento, debe revisarse a través del proceso de PERS de Fannie Mae. Las viviendas prefabricadas de varios niveles que forman parte de un proyecto de PUD no requieren una revisión.

P58. ¿Qué son las comunidades de covivienda? ¿Las unidades de covivienda son elegibles para el financiamiento de Fannie Mae?

Las comunidades de covivienda, por lo general, se caracterizan por la propiedad de una unidad privada dentro de una comunidad que tiene acuerdos explícitos para la vida comunitaria compartida y la responsabilidad y la propiedad de elementos y comodidades comunes. Si bien estos tipos de comunidades a menudo se comercializan a consumidores como comunidades de covivienda, normalmente están organizadas de forma legal como un proyecto de condominio, cooperativa o de PUD. También pueden existir otras estructuras legales para las comunidades de covivienda, que pueden no cumplir con los requisitos de elegibilidad de Fannie Mae, como los departamentos de interés común. Los préstamos asegurados por unidades en comunidades de covivienda pueden ser elegibles para la venta a Fannie Mae siempre que el proyecto de covivienda y la unidad de propiedad en cuestión cumplan con todas las disposiciones de *Selling Guide*, incluidas las políticas aplicables relacionadas con los estándares del proyecto, las restricciones de escritura y el seguro.

Envíos de PERS

P59. ¿Cómo pueden los prestamistas acceder a los formularios requeridos para el PERS? ¿Cómo se debe enviar la documentación de revisión del proyecto completada a Fannie Mae?

El documento [Getting Started with the Project Eligibility Review Service \(PERS\)](#) (Introducción al Servicio de Revisión De Elegibilidad Del Proyecto [PERS]) proporciona instrucciones detalladas para los envíos de PERS.

P60. ¿Pueden los prestamistas que no sean vendedores o administradores de préstamos de Fannie Mae enviar proyectos para la aprobación de PERS?

No, solo el vendedor o los administradores de préstamos aprobados de Fannie Mae pueden enviar proyectos a PERS. Los prestamistas que envían proyectos a PERS son responsables de las representaciones y garantías. Los vendedores o administradores de préstamos aprobados están bajo contrato con Fannie Mae y son responsables de las representaciones y garantías realizadas en virtud del Contrato del prestamista.



P61. **¿Un proyecto de condominio nuevo puede ser aprobado por Fannie Mae antes de la construcción de cualquiera de las unidades? Si no es así, ¿en qué etapa de la finalización puede un prestamista enviar la documentación del proyecto para la aprobación de Fannie Mae?**

Se puede enviar un proyecto en cualquier momento. Sin embargo, si la construcción no está completa, el proyecto solo se emitirá con una “aprobación condicional” (“Conditional Approval”, por sus siglas en inglés), que vence después de 9 meses. Por lo tanto, se recomienda a los vendedores o administradores de préstamos que envíen un proyecto una vez que determinen que se puede solicitar la “aprobación final” (Final Approval,” por sus siglas en inglés) dentro de un período razonable para evitar una caducidad de la aprobación condicional (Conditional Approval, por sus siglas en inglés).

P62. **¿Puede un prestamista presentar las condiciones pendientes necesarias para obtener una aprobación final de un proyecto, aunque no fuera el prestamista que obtuvo la aprobación condicional?**

No, el prestamista que envía es responsable de cumplir con las condiciones de esa presentación. Cuando se cumplen las condiciones, el estado del proyecto en CPM cambiará de Aprobación condicional (Conditional Approval, por sus siglas en inglés) a Aprobado (Approved, por sus siglas en inglés) por Fannie Mae, y todos los prestamistas aprobados por Fannie Mae podrán vendernos préstamos asegurados por unidades en ese proyecto con el estado Aprobado (Approved, por sus siglas en inglés) por Fannie Mae.

P63. **Cuando Fannie Mae recibe la documentación del condominio para la revisión de PERS, ¿existe una regla con respecto a la antigüedad de los documentos? Por ejemplo, ¿se debe completar la tasación dentro de cierta cantidad de días o meses?**

Sí, todos los documentos deben completarse dentro de los 4 meses previos a la presentación para que tengamos la información actualizada y precisa disponible.

P64. **¿Puede un prestamista obtener una copia de la carta de aprobación condicional o final de un proyecto si no fue el prestamista quien envió el proyecto a PERS?**

Solo enviamos la carta de aprobación condicional o final al prestamista que lo envió. Otros prestamistas pueden acceder a la lista de proyectos aprobados por Fannie Mae en CPM.

P65. **Si se rechaza la solicitud de aprobación PERS del proyecto, ¿se puede reembolsar alguna parte de la tarifa?**

Una vez que se decide la tarifa de PERS mediante una carta formal al prestamista, se le cobra la tarifa y no es reembolsable.

P66. **¿Cómo se facturan los prestamistas una vez que se completó la revisión?**

Las tarifas asociadas con una revisión se incluyen como parte de la facturación mensual de tecnología en línea del prestamista. [Fannie Mae Connect™](#) proporciona información sobre el acceso a facturación electrónica.

Recursos adicionales

- Visite la [página web Condo, Co-op, and PUD Eligibility](#) (Condominios, cooperativas y elegibilidad de PUD) para obtener recursos adicionales, incluida una referencia rápida de “un vistazo” en las revisiones del proyecto de condominio. También puede hacer preguntas al equipo de cuentas de clientes, contactar al Centro de apoyo de la *Guía de ventas* al 1-800-2FANNIE (1-800-232-6643) (opciones 1 o 2) o visitar [Ask Poli®](#) de Fannie Mae.
- El [formulario 1076, Cuestionario del proyecto de condominio](#) (también disponible en [español](#)) es opcional para que el prestamista lo utilice en la recopilación de información del proyecto. El formulario 1076 incluye un anexo para ayudar a los prestamistas a obtener información adicional en respaldo de los requisitos del *Selling Guide*.
- Visite la [página Condo Project Manager](#) para conocer los recursos de CPM.