

Adiestramiento del Emisor de  
Ginnie Mae  
**Ginnie Mae 101**



# Historia, Propósito & Autoridad de Ginnie Mae

- Formada en el 1968 como una Corporación del Gobierno de los Estados Unidos
- Promover Viviendas a Precios Razonables uniendo el Sistema Federal de Viviendas con el Mercado Secundario Garantiza Obligaciones con Garantía Hipotecaria (“MBS”) que consisten de préstamos Asegurados o Garantizados por el Gobierno Federal
- Las Obligaciones con Garantía Hipotecaria (MBS) de Ginnie Mae poseen la Fe Total y

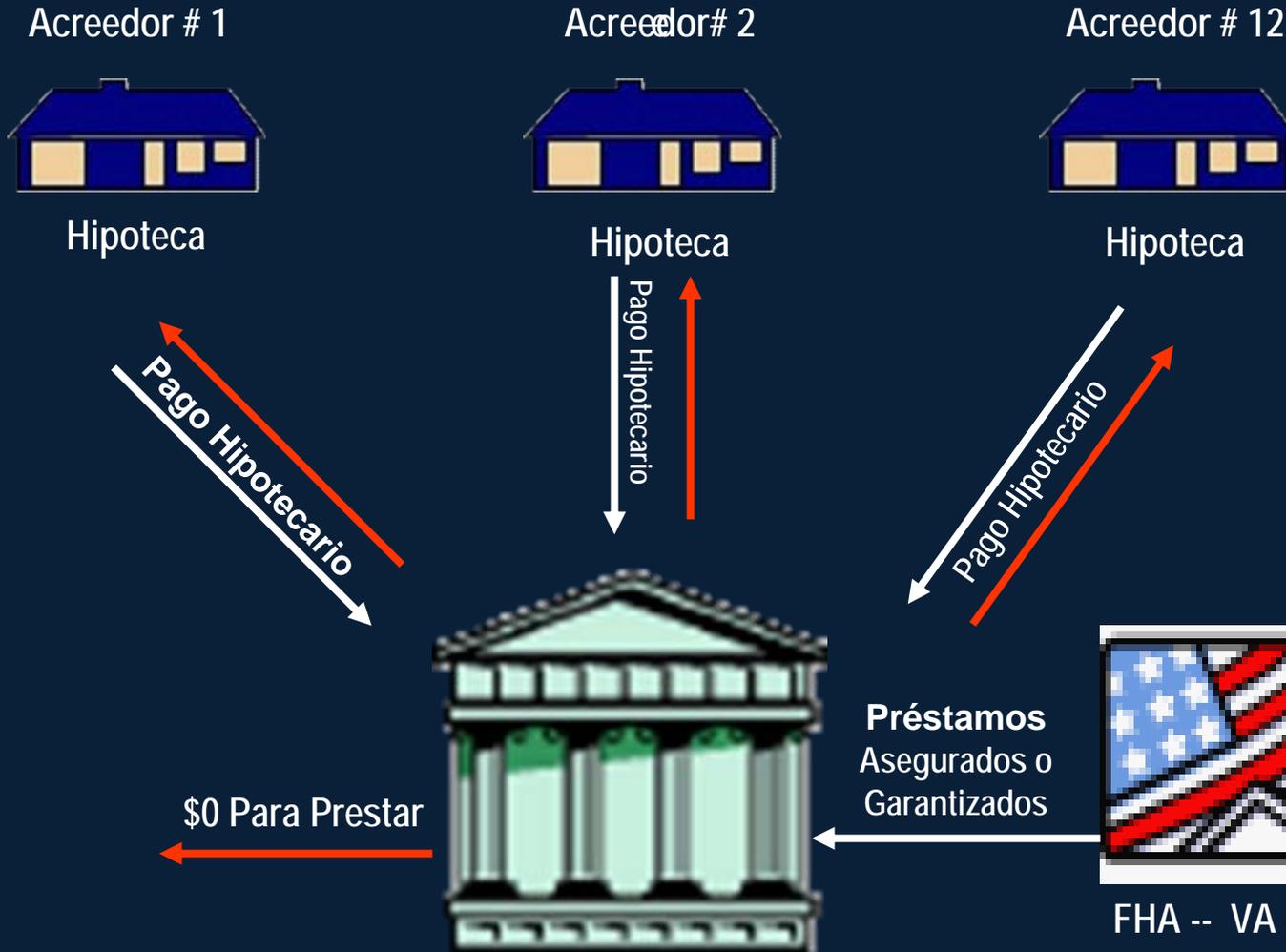
# Participantes en el Programa

- Ginnie Mae
- Issuers/Lenders – Bancos y Compañías Hipotecarias
- Funds Custodian – Custodia de los Fondos
- Document Custodian – Custodia de los Documentos
- Pool Processing Agent (“PPA”) – Agente Administrativo de Procesamiento de Fondos
- Central Paying and Transfer Agent (“CPTA”) – Agente Central de Pagaré y Transferencia
- Depository – Institución Depositaria
- Investor/Security Holders – Inversionista

# Relacion entre FHA y Ginnie Mae



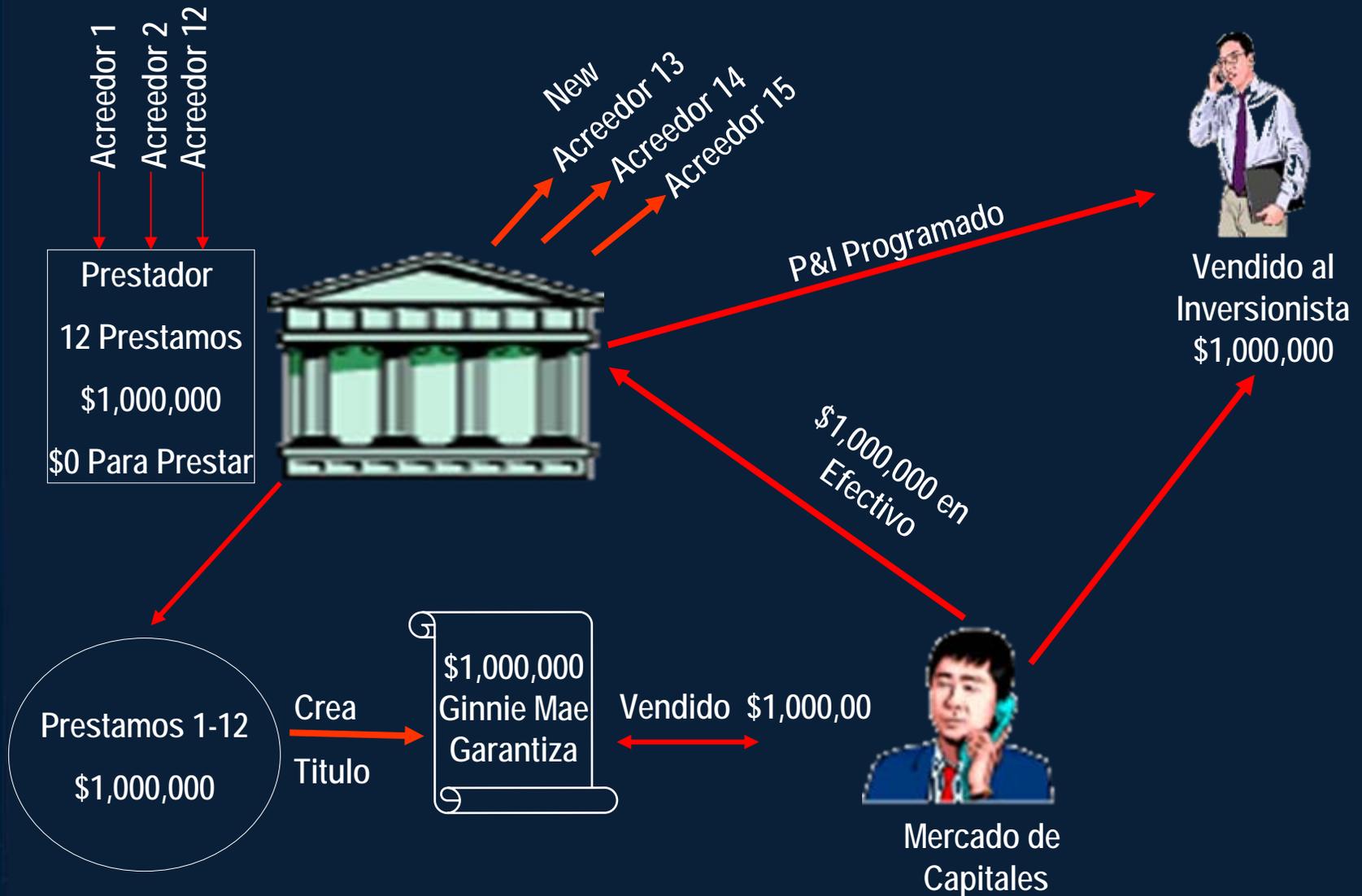
# Mercado Primario



# Antes que existieran los Obligación con Garantía Hipotecaria (MBS)

- Prestamos eran mantenidos en las bóvedas de los Bancos o eran vendidos préstamo por préstamo
- Prestamos requerían ser evaluados de nuevo
- Había mucha variación nacional en la tasa de interés
- Había escaso de crédito en varias parte de los Estados Unidos
- En tiempos difíciles no había financiamiento para la vivienda

# Mercado Secundario – SF



# Obligación con Garantía Hipotecaria (MBS)

- Son como Bonos; Intercambiados en el Mercado Secundario
- No es necesario hacer una evaluación de crédito otra vez
- Calidad Uniformal - un Ginnie Mae es un Ginnie Mae
- Fe total y crédito garantizado hacen que los MBS sean Líquidos & tengan la Clasificación de Bonos Superior en el Mercado de Bonos
- MBS son aceptados por el mundo entero

# Vision General

Relación entre la Tasas de MBS, Tasa Hipotecaria, los Ingresos de Servicios y la Honorario de Garantía de Ginnie Mae

Tasa Hipotecaria  
(7.50%)

Tasa de Interés del MBS  
(7.00%)

Ingresos de Servicios  
(0.44%)

Honorario de Garantía  
de Ginnie Mae  
(0.06%)

# Obligación con Garantía Hipotecaria (MBS) Son Fácil

- Originar préstamos
- Formar fondos (Pools)
- Enviar los documentos al Custodia de Documentos
- Transmitir los documentos - GinnieNET para Ginnie Mae o su Agente
- Vender la Garantía
- Saldar

# Ginnie Mae I

- Todo los préstamos hipotecarios tienen la misma tasa de interésMínimo de 3 prestamos - \$1,000,000
- Se le paga a los inversionistas el 15 del mes
- Prestamos con tasa de interés fijo – No tasa de interés ajustada
- Otros Programas - Multifamilia
- Prueba - Que es 6 BP de \$544 BILLIONES?

# Ginnie Mae II

- Fondo Común y Fondo de Emisor Múltiple
- Fondo Común -3 préstamos mínimo y \$1,000,000
- Fondo de Emisor Múltiple -3 préstamos mínimo y \$250,000
- Mezcla de tasa de interés permitido dentro de 25 BP a 75 BP de diferencia
- Permitido tasa fija o tasa de interés ajustada
- Se le paga a los inversionistas el 20 del mes

# Ginnie Mae I or II?

- Porque escogerías Ginnie I o Ginnie II?
- Depende!

# Ejemplo de la Garantía

- Ginnie Mae I- Empezamos con 7 prestamos hipotecarios
- Valor Total de \$1,000,000
- Hipotecas con tasa de intereses al 7.5%
- Que clase de préstamos hipotecarios?
- Que mezcla?
- Cual es la tasa de interés de la garantía de Ginnie Mae?

# Ginnie Mae's

- Préstamos hipotecarios de FHA/VA/RHS/PIH
- Cualquiera mezcla de lo de arriba
- Garantía de Ginnie Mae – 7%
- Que hacen con el 1/2 de 1%
- Va en mi Bolsillo? - Depende si yo soy el que hace los servicios a los préstamos hipotecarios o si soy Ginnie Mae –
- .44% (44 punto de base) para el que hace los servicios a los préstamos hipotecarios y .06% (6 punto de base) para Ginnie Mae

# Servicio a los Prestamos Hipotecarios – Servicing

- Otro estado de ganancias - Servicing
- Servicing Retained – Mantiene los servicios a los préstamos hipotecarios
- Servicing Released – Venden los servicios a los préstamos hipotecarios
- Que son 44 punto de base (“BP”) de un \$100 millón?
- Los ingresos brutos de \$440,000 para tu compañía
- Que es “Good” y “Bad” SERVICING?

# Elegibilidad del Emisor- Requisitos General

- Aprobado por FHA
- Préstamos de hipotecaria como actividad principal
- Habilidad de la gerencia
- Programa de control de calidad
- Prestamista acreditado con FHA, otras Agencias y los GSEs
- Acuerdo de Intercambios de Datos Electronicos (EDI)

# Elegibilidad del Emisor Requisitos Financieros

- Capital Neto
- Estado Financiero y Documentos
- Fianza de Fidelidad/Seguro de E & O

# Requisitos para Emitir Fondo Común

- Mantener los Acuerdo Maestro (Master Agreements) corriente
- Mantener la Forma HUD-11702 corriente
- Tener Suficiente Autorización de Asignación de Obligación (Commitment Authority) para emitir fondos
- Ser un Emisor con buena reputación

# Básico

- Autorización de Asignación de Obligación - Commitment Authority
- Ginnie*NET*- Documentos/Certificación de Fondos
- Vender la garantía en el Mercado Secundario
- Cuentas de Custodia
- Pagar a los inversionistas
- Servicio excelente de los préstamos es **REQUERIDO**
- Donde va el dinero del saldo?

# Pagar a los Inversionistas “Santo Grial” de Ginnie Mae

- PAGAR A LOS INVERSIONISTAS
- Hacer preparativos de ACH para pagarle al FRB para los Ginnie Mae I y al CPTA para los Ginnie Mae II
- Establecer y tener fondos adecuado en la cuenta
- **REPORTAR EL BALANCE DEL PRINCIPAL RESTANTE (RPB) EL SEGUNDO DÍA LABORAL ES CLAVE**
- Correcciones son el Quinto Día Laboral

# Certificaciones

- Certificación Inicial
- Certificación Final
- Porque es importante?
- Establece valor a su servicio de préstamos?

# Transferencia de Servicio de Prestamos y Servidor de Cuentas en Custodia (Sub-Servicing)

- Transferir solo con la aprobación de Ginnie Mae
- Cuotas/Tiempo de Plazos
- Porque Ginnie Mae le importa las transferencias?
- Servidor de Cuentas en Custodia- Es necesario o una manera de ganar ingresos para su compañía
- Cosas que Debe o No Debe hacer cuando es Servidor de Cuentas en Custodia

# Reportes Que Necesita Enviar a Ginnie Mae

- Informe Anual Financiero
- Informe Financiero trimestral
- Informe mensual de los Ginnie Mae pools
- Informe mensual de los detalles de los prestamos
- Porque son necesarios estos reportes?

# Prestamos Para Grupos Específicos (TLI)

- Oportunidad de asistir en la vivienda en áreas desaventadas
- Oportunidad de hacer dinero extra
- Native American Housing Initiative
- Colonias

# Intercambio de los Valores

- Importancia en la integridad
- Entregar a tiempo el negocio
- Sepa con quien esta negociando
- Practicar prudentemente en su negocio

# Usted y Su Compañía

- Valué su trabajo
- Valué su compañía
- Ustedes hacen una diferencia
- **Juntos podemos ayudar a todos ser propietarios de casa**



**Ginnie  
Mae**