|  |
| --- |
| **#2 Trust Account Controls** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Escrow File Audit Checklist –HIGH RISK** |
| **1** | The print date noted by the system on the HUD-1 (where applicable) is the same or prior to the signature date of the buyer/seller. |
| **2** | The HUD-1 was signed by all parties to the transaction. |
| **3** | An amended HUD-1 was prepared for any updates subsequent to the closing. |
| **4** | Evidence that an amended HUD-1, if applicable, was sent to the affected parties (borrower/seller/lender) is in the file. |
| **5** | Supporting documentation exists for disbursements including payoffs (invoice, demand, etc.). |
| **6** | Supporting documentation agrees to the amount and payee shown on the HUD-1. |
| **7** | Transactions on the HUD-1 are accurately stated and in agreement with the check register (the HUD-1 and check register are consistent and in agreement) and purchase contract. |
| **8** | Requirements specified in the lender's instructions pertaining to the preparation of the HUD-1 were met. |
| **9** | The HUD-1 loan terms agree to the lender’s closing instructions. |
| **10** | The GFE comparison box does not obscure a tolerance violation. |
| **11** | For short sales, the transaction complies with all requirements outlined in the Short Sale Final Approval Letter from the lender. |
| **12** | If the Short Sale Final Approval Letter is not received directly from the short sale lender (i.e., it is addressed to the seller/borrower), the contents, including the amount, expiration date and terms and conditions are verified with the lender, and the date, time and name of person with whom you spoke documented on the letter. |
| **13** | For short sales, the transaction includes the required Short Sale language in an amendment. |
| **14** | For short sales, the short sale approval letter was signed by the buyer(s) and the seller(s) on a short pay sale and the borrower(s) on a short pay refinance. |
| **15** | Third party deposits are disclosed on the HUD-1. |
| **16** | Third party deposits are processed via third party deposit instructions. |
| **17** | Third party deposits are noted in the lender’s instructions or approved by the lender (in writing). |
| **18** | For transfers between escrow accounts, proper authorization from the affected principals is noted in both escrow files. |
| **19** | For transfers between escrow accounts, proper authorization from the operation’s manager (or designee) is noted in both escrow files. |
| **20** | Disbursements are made when funds are available and in accordance with state and local regulations as applicable (Good Funds Law applies in certain states). |
| **21** | Seller, lender and/or mortgage broker credits are fully described and supported. |
| **22** | Title fees do not vary from filed or promulgated rates (where applicable). (Note: If the Title unit is solely responsible for calculating rates and is separate from the County Office (such as a CPF), exceptions will be classified as “Other.”) |
| **23** | Escrow fees (including ancillary fees) do not vary from filed or promulgated rates (where applicable). |
| **24** | Payoff demands are not accepted from mortgage brokers, realtors or borrowers. |
| **25** | Seller proceeds are only disbursed to owners of record. Disbursements to any other parties are approved in writing by the lender. |
| **26** | Borrower proceeds (if applicable) are disbursed per funding lender’s instructions. Disbursements to any other parties are approved in writing by the lender. |
| **27** | For all Home Equity Lines of Credit (HELOCs) noted on schedule C of the prelim/commitment, the Credit Line Authorization form is sent with the payoff demand request or the payoff to the lender. |
| **28** | For all HELOCs, the written payoff request sent to the lender includes specific “freeze language”. |
| **29** | The Company’s Document Execution Guidelines  (Approved Notaries in most cases). |
| **30** | Underwriting requirements: There is a current title report/date down. |
| **31** | Underwriting requirements: Recorded liens on the prelim/commitment are satisfied/cleared. |
| **32** | Underwriting requirements: Party names and legal descriptions are correct on the insured documents. |
| **33** | Underwriting requirements: Documents are recorded within two business days of settlement. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **OTHER** |
| **34** | Seller, lender and/or mortgage broker credits are properly disclosed on the HUD-1. |
| **35** | For all HELOCs, updated payoff figures were obtained no more than two days prior to full payment of the loan. |
| **36** | Checks payable to credit card companies at the lender’s instruction, are mailed directly to the credit card companies (not given back to the borrower). The file copy of the check includes complete payee name, address & account number. These are disclosed in the 1300 series, unless the file contains specific instructions to the contrary received from the funding lender. Approval is obtained from the lender for payments made to credit card companies based on credit card statements retained in the file that differ from amounts listed in the lender’s instructions. |
| **37** | The correct lines/series per RESPA guidelines and/or company policy are used for entries on the HUD-1. In addition, a supplemental page is attached when there is not enough space on the designated line item. Earnest money deposits are properly disclosed on the HUD-1 in accordance with RESPA guidelines. |
| **38** | State Withholding (CA, CO, GA, HI, ME, MD, MS, NJ, NY, OR, RI, SC, VT, VA, WV) is appropriately documented and processed. |
| **39** | For FIRPTA (Foreign Investment in Real Property Tax), the Waiver of Settlement Agent Responsibility form is  completed for all purchase transactions or the waiver language is incorporated into the escrow instructions, where applicable, unless the principals determined withholding applied and signed the FIRPTA Escrow Instructions. Copies of the applicable IRS forms are in the file. |
| **40** | IRS reporting requirements are met including completion of a 1099-S or 1099-S solicitations form. |
| **41** | Photocopy of deposit check, incoming wire and/or funding number (as applicable) is located in the escrow file or is readily accessible. |
| **42** | A payoff demand is addressed to the respective title company, or the payoff information is verified via phone, and the result is documented. The payoff demand is not expired. |