

Plan de Preservación de la Propiedad Privada del Estado de Maryland
(Propuesta Legislativa y Reformas Reglamentarias)

SB270/HB 363- Reglamentos de Crédito- Préstamo de Hipotecas

- Abolir las penalidades de prepago de todos los préstamos de hipotecas
- Asegurar que el prestatario que toma un préstamo residencial pueda pagarlo y que haya una verificación de sus ingresos personales
- Para las hipotecas de tasas ajustables, el prestatario tiene que calificar completamente para obtener las tasas de interés, índices y coeficientes de ajuste
- Aumentar el seguro de caución requerido para préstamos y añadir un patrimonio neto mínimo mandatorio para los licenciatarios prestamistas de hipotecas
- Prohibir el otorgamiento de licencias de préstamos de hipotecas a originadores de préstamos y solicitantes y permitir la revocación de sus licencias, a aquellos que han sido convictos en casos criminales como: fraudes, robos, falsificación de documentos o cualquier otro tipo de crímenes de naturaleza financiera en los pasados 10 años
- Autorizar al comisionado o comisionado designado, el desarrollo y administración de la prueba para obtener la licencia de préstamos hipotecarios y reglamentar el aumento del valor de la cuota de pago de la prueba
- Requerir que los originadores de hipotecas vivan a 100 millas a la redonda de sus oficinas de operaciones
- Requiere que los corredores integrados se identifiquen como corredores integrados hipotecas y no como el prestamista de la transición
- Autorizar la entrada del Estado de Maryland al Sistema Nacional de Licencias que afectan los prestamistas de hipotecas licenciatarios (corredores integrados, prestamistas y administradores) y originadores de hipotecas; lo cual, le dará a los administradores reglamentarios del Estado un centro de información sobre las licencias y las acciones reglamentarias que las cubren

SB 216/HB 365- Venta de Propiedades- Proceso Hipotecario de Cierre

La Legislatura del Estado ha aumentado aproximadamente el número de 15 a 150 días en el proceso hipotecario de cierre de la venta de propiedad, para que así, los dueños de propiedad tengan más tiempo antes de la venta.

- Requiere que los prestamistas esperen 90 días antes de tomar acción de cierre contra los prestatarios de hipotecas
- Requiere que una carta unificada de anuncio de cierre sea enviada a los dueños de la propiedad por correo de primera y certificada, 45 días antes de la acción de cierre
- Requiere que los prestamistas de hipotecas produzcan pruebas de propiedad antes de tomar tutela del derecho real de hipoteca
- Servicio Personal: Requiere dos atentos de buena fé, en dos ocasiones separadas, y después, que se permita archivar una carta affidavit documentando los atentos tomados
- Requiere que la solicitud para la lista de distribución del cierre de venta sea 45 días antes del día de cierre y de la venta de la propiedad

- Codificar el derecho de un día entre el tiempo que pasa para archivar la solicitud para la lista de distribución y de la venta y limitar el derecho de un “día de negocios” antes de la venta
- Boletín de Inscripción- Requiere como medida de seguridad, que el número de la licencia del prestamista o el originador de hipotecas se adjunte como instrumento de seguridad de la affidavit, sí el documento no fue originado por un licenciario de Maryland

SB 217/HB 360- Acta de Protección Contra Fraudes

- Crea un estatuto de fraude hipotecario , que cubre todos los participantes en fraudes de hipotecas incluyendo:
 - Restitución, decomiso y aumento de las penalidades cometidas contra los adultos vulnerables
 - Un derecho procesal civil/derecho privado y la responsabilidad de reportar las convicciones

SB 218/HB 361 – El Acta de Protección de los Dueños de Propiedad al Cierre

- Prohíbe la transmisión de bienes inmuebles en el contexto del cierre
- Garantiza que el/la Comisionado de Regulaciones Financieras tenga jurisdicción simultánea con el/la Fiscal General para investigar y tomar acción en estos casos
- Requiere que el Comisionado sea informado sobre los agentes licenciarios que han sido convictos bajo el estatuto
- Requiere protecciones adicionales para el consumidor y anuncios de la venta de residencias por defecto

Reglamentos de Emergencia – Requiere Reportar la Mitigación de Perdidas por Parte de los Administradores

- Requiere que los administradores de hipotecas reporten mensualmente la mitigación de perdidas y los esfuerzos y resultados tomados para modificar los préstamos

Reglamento 1- Capitulo 6 – Licenciarios de Préstamo de Hipotecas en Maryland

- Requiere que los administradores de préstamos reporten la mitigación de perdidas, los esfuerzos implementados y los resultados de estos esfuerzos
- Imponer el “deber de buena fé” por parte de los licenciarios – corredores integrados, prestamistas y administradores
- Requiere que los corredores integrados de hipotecas y los prestamistas muestren al prestatario los beneficios tangibles de su refinanciación de hipoteca
- Mantener un seguimiento de los cierres de propiedad de los licenciarios, requiriendo que sus números de licencias sean registrados como instrumento de seguridad
- Reglamentar el mercadeo y la promoción de productos hipotecarios
- Requiere de una política y protocolo de gestión de riesgos para asegurar estabilidad y solidez
- Fortalecer la experiencia como requerimiento para obtener una licencia

Reglamento 2- Capitulo 9 – Originadores de Hipotecas Licenciarios en Maryland

- Imponer el “deber de buena fé” a los originadores de hipotecas
- Requiere que los originadores de hipotecas muestren al prestatario los beneficios tangibles de su refinanciación de hipotecas
- Mantener un seguimiento de los cierres de los licenciarios, requiriendo que sus números de licencias sean registrados como instrumento de seguridad

Reglamento 3 –Capitulo 10- Reglamentos del Crédito

- Establecer el deber de reportar los fraudes, robos, falsificación de documentos y otros crímenes financieros en 5 días de haberse descubierto o convicto
- Requiere el descubrimiento de la solución de hipoteca, con la presencia de cualquiera de estos 3 términos: 1) el balance del préstamo; 2) la omisión de la cuenta de garantía bloqueada por impuestos y seguros; 3) y la cláusula de arbitraje obligatoria por lo menos con 72 horas de anticipación