

HOJA DE DATOS DEL PROGRAMA DE LA BASE DE DATOS CONTRA PRÉSTAMOS PREDATORIOS

Ley Autorizante

Ley Pública 95-0691 (SB1167)

Fecha de Efectividad

Julio 1, 2008

En el Condado Cook, para cualquier solicitud de hipoteca tomada antes del 1º de Julio de 2008, pero cerrada después del 1º de Julio de 2008, deberá registrarse un Certificado de Exención con la hipoteca (véase Requerimiento de Registro), pero el originador no entrará ninguna información en la base de datos.

Julio 1, 2010

En los Condados Kane, Peoria, o Will, para cualquier solicitud de hipoteca tomada antes del 1º de Julio de 2010, pero cerrada después del 1º de Julio de 2010, deberá registrarse un Certificado de Exención con la hipoteca (véase Requerimiento de Registro), pero el originador no entrará ninguna información en la base de datos.

Propósito del Programa

Reducir las prácticas de préstamos predatorios ayudando al prestatario a entender los términos y condiciones del préstamo que ha solicitado. La ley no prohíbe ningún tipo de préstamo. Es decisión exclusiva del prestatario si debe proceder o no.

Dirección de Internet de la Base de Datos Contra Préstamos Predatorios

<http://www.ilapld.com>

Área de Influencia del Programa

A partir del 1º de Julio de 2008, Condado Cook, Illinois.

A partir del 1º de Julio de 2010, el área de influencia del programa se extiende también a los Condados Kane, Peoria, y Will.

(Las propiedades situadas fuera de los Condados Cook, Kane, Peoria, y Will no están sujetas a la Ley.)

Propiedades Sujetas a la Ley

Viviendas residenciales de 1 a 4 unidades, ocupadas por el propietario

Propiedades Exentas (No Sujetas a la Ley)

Propiedades no ocupadas por su dueño

Propiedades Comerciales

Propiedades residenciales con más de 4 unidades

Propiedades del Gobierno

Transacciones Exentas

Hipotecas revertidas

Requerimiento de Registro

A partir del 1° de Julio de 2008, para poder registrar cualquier hipoteca sobre una propiedad ubicada en el Condado Cook, deberá adjuntarse a la hipoteca un Certificado de Cumplimiento o un Certificado de Exención. Las hipotecas ejecutadas antes del 1° de Julio de 2008, pero registradas a partir del 1° de Julio de 2008 no requerirán ninguno de estos certificados. Las solicitudes de préstamo tomadas antes del 1° de Julio de 2008, pero cerradas después del 1° de Julio de 2008, requerirán solamente un Certificado de Exención. El agente de cierre tiene la responsabilidad de determinar cuál de los dos certificados es requerido (si corresponde) e imprimir dicho certificado.

A partir del 1° de Julio de 2008, para poder registrar cualquier hipoteca sobre una propiedad ubicada en los Condados de Will, Kane o Peoria, deberá adjuntarse a la hipoteca un Certificado de Cumplimiento o un Certificado de Exención. Las hipotecas ejecutadas antes del 1° de Julio de 2008, pero registradas a partir del 1° de Julio de 2008 no requerirán ninguno de estos certificados. Las solicitudes de préstamo tomadas antes del 1° de Julio de 2008, pero cerradas después del 1° de Julio de 2008, requerirán solamente un Certificado de Exención. El agente de cierre tiene la responsabilidad de determinar cuál de los dos certificados es requerido (si corresponde) e imprimir dicho certificado.

Grupos de Usuarios de la Base de Datos

Solamente los tres grupos siguientes serán autorizados como usuarios, de acuerdo a lo dispuesto en P.A. 95-0691. Todos los usuarios necesitarán registrarse, obtener una identificación de usuario y un número PIN, y recibir capacitación en el uso de la base de datos.

- Agentes Hipotecarios y Originadores de Préstamos habilitados por la División de Servicios Bancarios
- Consejeros de Vivienda (deben ser agencias certificadas por HUD)
- Agentes de Cierre

Entidades Exentas de la Ley

Cualquier entidad a la que no se le requiera estar habilitada bajo la Ley de Licencias de Hipotecas Residenciales, tales como bancos y otras instituciones financieras depositarias, así como ciertos limitados prestadores privados (como una persona que hace un préstamo a un miembro de su familia), están exentas de la Ley. A las entidades exentas no se les requiere entrar información en la base de datos, pero deben sin embargo obtener un Certificado de Exención del agente de cierre para registrar sus hipotecas. Los préstamos de estas entidades pueden ir directamente al cierre luego de su aprobación. Si una entidad exenta, como por ejemplo un banco, decide cerrar sus propios préstamos, debe registrarse como agente de cierre.

Normas para Asesoramiento de Vivienda

Se requiere asesoramiento si

- A. En una transacción de compra, todos los prestatarios son compradores por primera vez
o
(los) prestatario(s) está(n) refinanciando una residencia primaria,
y
- B. El préstamo es una hipoteca que incluye uno o más de los siguientes
 - 1) El préstamo permite pagos de interés solamente
 - 2) El préstamo puede resultar en una amortización negativa
 - 3) El total de puntos y aranceles a pagar por el prestatario al cierre o antes del mismo excederá el 5%
 - 4) El préstamo incluye una penalización por pago adelantado
 - 5) El préstamo es una hipoteca de tasa ajustable que permite ajustes de la tasa de interés en los primeros tres años.

Deben estar presentes una norma del Grupo A y por lo menos una norma del Grupo B, o no se requerirá asesoramiento.

Reseña del Programa

Un agente hipotecario u originador de préstamos toma una solicitud de préstamo y entra la información requerida en la base de datos. La base de datos determinará en primer lugar si la propiedad es exenta. Si no es exenta, la base de datos determinará entonces si será necesario que el(los) prestatario(s) obtenga(n) asesoramiento.

Si no se requiere asesoramiento, el préstamo puede seguir adelante al cierre. Si se requiere asesoramiento, el(los) prestatario(s) será(n) notificado(s) y recibirá(n) una lista de todas las agencias de asesoramiento participantes. El consejero comparará la información entrada por el agente/originador con los documentos del préstamo del solicitante y otras informaciones provistas por el prestatario e ingresará sus recomendaciones. Cualquiera que sea la recomendación del consejero, el prestatario tomará la decisión de proceder o no.

A menos que el prestatario elija no seguir adelante, el préstamo pasa ahora al cierre. El agente de cierre tendrá acceso a la información necesaria para realizar la función de cierre, y determinará si el préstamo a cerrar tiene características similares al préstamo entrado por el agente/originador y el consejero. Si no ha habido cambios importantes, tal como se define en la Ley, el agente de cierre marcará el préstamo "listo para el cierre." El agente de cierre podrá hacer modificaciones no importantes para corregir errores. Se emitirá al cierre un Certificado de Cumplimiento. En caso de que el agente de cierre descubra cambios de importancia en los términos del préstamo, de tipo tal que cumplirán con otra norma para asesoramiento, el préstamo no se podrá cerrar y será necesario un nuevo asesoramiento.