

The State of Texas

Elections Division
P.O. Box 12060
Austin, Texas 78711-2060
www.sos.state.tx.us



Rolando B. Pablos
Secretary of State

Phone: 512-463-5650
Fax: 512-475-2811
Dial 7-1-1 For Relay Services
(800) 252-VOTE (8683)

CONSTITUTIONAL AMENDMENTS

TO BE VOTED ON

NOVEMBER 7, 2017

ELECTION

FULL TEXT OF AMENDMENTS

2017-153
FILED FOR RECORD
AT 11:15 O'CLOCK A.M.
SEP 12 2017
SHERRY DOWD, County Clerk
NAVARRO COUNTY, TEXAS
BY AD. Dowd DEPUTY

STATE OF TEXAS PROPOSITION 1
HOUSE JOINT RESOLUTION

H.J.R. No. 21

proposing a constitutional amendment authorizing the legislature to provide for an exemption from ad valorem taxation of part of the market value of the residence homestead of a partially disabled veteran or the surviving spouse of a partially disabled veteran if the residence homestead was donated to the disabled veteran by a charitable organization for less than the market value of the residence homestead and harmonizing certain related provisions of the Texas Constitution.

BE IT RESOLVED BY THE LEGISLATURE OF THE STATE OF TEXAS:

SECTION 1. Section 1-b(1), Article VIII, Texas Constitution, as proposed by H.C.R. 24, 83rd Legislature, Regular Session, 2013, is amended to read as follows:

(1) The legislature by general law may provide that a partially disabled veteran is entitled to an exemption from ad valorem taxation of a percentage of the market value of the disabled veteran's residence homestead that is equal to the percentage of disability of the disabled veteran if the residence homestead was donated to the disabled veteran by a charitable organization for less than the market value of the residence homestead, including at no cost to the disabled veteran. The legislature by general law may provide additional eligibility requirements for the exemption. For purposes of this subsection, "partially disabled veteran" means a disabled veteran as described by Section 2(b) of this article who is certified as having a disability rating of less than 100 percent. A limitation or restriction on a disabled veteran's entitlement to an exemption under Section 2(b) of this article, or on the amount of an exemption under Section 2(b), does not apply to an exemption under this subsection.

SECTION 2. Section 1-b(1), Article VIII, Texas Constitution, as proposed by H.J.R. 62, 83rd Legislature, Regular Session, 2013, is redesignated as Section 1-b(m), Article VIII, Texas Constitution, to read as follows:

(m) ~~(1)~~ The legislature by general law may provide that the surviving spouse of a member of the armed services of the United States who is killed in action is entitled to an exemption from ad valorem taxation of all or part of the market value of the surviving spouse's residence homestead if the surviving spouse has not remarried since the death of the member of the armed services.

SECTION 3. Section 1-b(m), Article VIII, Texas Constitution, is redesignated as Section 1-b(n), Article VIII, Texas Constitution, and amended to read as follows:

(n) ~~(m)~~ The legislature by general law may provide that a surviving spouse who qualifies for and receives an exemption in accordance with Subsection (m) ~~(1)~~ of this section and who subsequently qualifies a different property as the surviving spouse's residence homestead is entitled to an exemption from ad valorem taxation of the subsequently qualified homestead in an amount equal to the dollar amount of the exemption from ad valorem taxation of the first homestead for which the exemption was received in accordance with Subsection (m) ~~(1)~~ of this section in the last year in which the surviving spouse received the exemption in accordance with that subsection for that homestead if the surviving spouse has not remarried since the death of the member of the armed services.

SECTION 4. This proposed constitutional amendment shall be submitted to the voters at an election to be held November 7, 2013.

The ballot shall be printed to permit voting for or against the proposition: "The constitutional amendment authorizing the legislature to provide for an exemption from ad valorem taxation of part of the market value of the residence homestead of a partially disabled veteran or the surviving spouse of a partially disabled veteran if the residence homestead was donated to the disabled veteran by a charitable organization for less than the market value of the residence homestead and harmonizing certain related

provisions of the Texas Constitution."

STATE OF TEXAS PROPOSITION 2

S.J.R. No. 60

SENATE JOINT RESOLUTION

proposing a constitutional amendment establishing a lower amount for expenses that can be charged to a borrower and removing certain financing expense limitations for a home equity loan, establishing certain authorized lenders to make a home equity loan, changing certain options for the refinancing of home equity loans, changing the threshold for an advance of a home equity line of credit, and allowing home equity loans on agricultural homesteads.

BE IT RESOLVED BY THE LEGISLATURE OF THE STATE OF TEXAS:

SECTION 1. Section 50, Article XVI, Texas Constitution, is amended by amending Subsections (a), (f), (g), and (c) and adding Subsection (f-1) to read as follows:

(a) The homestead of a family, or of a single adult person, shall be, and is hereby protected from forced sale, for the payment of all debts except for:

(1) the purchase money thereof, or a part of such purchase money;

(2) the taxes due thereon;

(3) an owelty of partition imposed against the entirety of the property by a court order or by a written agreement of the parties to the partition, including a debt of one spouse in favor of the other spouse resulting from a division or an award of a family homestead in a divorce proceeding;

(4) the refinance of a lien against a homestead, including a federal tax lien resulting from the tax debt of both spouses, if the homestead is a family homestead, or from the tax debt of the owner;

(5) work and material used in constructing new improvements thereon, if contracted for in writing, or work and material used to repair or renovate existing improvements thereon if:

(A) the work and material are contracted for in writing, with the consent of both spouses, in the case of a family homestead, given in the same manner as is required in making a sale and conveyance of the homestead;

(B) the contract for the work and material is not executed by the owner or the owner's spouse before the fifth day after the owner makes written application for any extension of credit for the work and material, unless the work and material are necessary to complete immediate repairs to conditions on the homestead property that materially affect the health or safety of the owner or person residing in the homestead and the owner of the homestead acknowledges such in writing;

(C) the contract for the work and material expressly provides that the owner may rescind the contract without penalty or charge within three days after the execution of the contract by all parties, unless the work and material are necessary to complete immediate repairs to conditions on the homestead property that materially affect the health or safety of the owner or person residing in the homestead and the owner of the homestead acknowledges such in writing; and

(D) the contract for the work and material is executed by the owner and the owner's spouse only at the office of a third-party lender making an extension of credit for the work and material, an attorney at law, or a title company;

(6) an extension of credit that:

(A) is secured by a voluntary lien on the homestead created under a written agreement with the consent of each owner and each owner's spouse;

(B) is of a principal amount that when added to the aggregate total of the outstanding principal balances of all other indebtedness secured by valid encumbrances of record against the homestead does not exceed 80 percent of the fair market value of

the homestead on the date the extension of credit is made;

(C) is without recourse for personal liability against each owner and the spouse of each owner, unless the owner or spouse obtained the extension of credit by actual fraud;

(D) is secured by a lien that may be foreclosed upon only by a court order;

(E) does not require the owner or the owner's spouse to pay, in addition to any interest or any bona fide discount points used to buy down the interest rate, any fees to any person that are necessary to originate, evaluate, maintain, record, insure, or service the extension of credit that exceed, in the aggregate, two [three] percent of the original principal amount of the extension of credit, excluding fees for:

(i) an appraisal performed by a third party appraiser;

(ii) a property survey performed by a state registered or licensed surveyor;

(iii) a state base premium for a mortgagee policy of title insurance with endorsements established in accordance with state law; or

(iv) a title examination report if its cost is less than the state base premium for a mortgagee policy of title insurance without endorsements established in accordance with state law;

(F) is not a form of open-end account that may be debited from time to time or under which credit may be extended from time to time unless the open-end account is a home equity line of credit;

(G) is payable in advance without penalty or other charge;

(H) is not secured by any additional real or personal property other than the homestead;

(I) ~~(repealed) [is not secured by homestead property that on the date of closing is designated for agricultural use as provided by statutes governing property tax, unless such homestead property is used primarily for the production of milk];~~

(J) may not be accelerated because of a decrease in the market value of the homestead or because of the owner's default under other indebtedness not secured by a prior valid encumbrance against the homestead;

(K) is the only debt secured by the homestead at the time the extension of credit is made unless the other debt was made for a purpose described by Subsections (a)(1)-(a)(c) or Subsection (a)(8) of this section;

(L) is scheduled to be repaid:

(i) in substantially equal successive periodic installments, not more often than every 14 days and not less often than monthly, beginning no later than two months from the date the extension of credit is made, each of which equals or exceeds the amount of accrued interest as of the date of the scheduled installment; or

(ii) if the extension of credit is a home equity line of credit, in periodic payments described under Subsection (t)(8) of this section;

(M) is closed not before:

(i) the 12th day after the later of the date that the owner of the homestead submits a loan application to the lender for the extension of credit or the date that the lender provides the owner a copy of the notice prescribed by Subsection (g) of this section;

(ii) one business day after the date that the owner of the homestead receives a copy of the loan application if not previously provided and a final itemized disclosure of the actual fees, points, interest, costs, and charges that will be charged at closing. If a bona fide emergency or another good cause exists and the lender obtains the written consent of the owner, the lender may provide the documentation to the owner or the lender may

modify previously provided documentation on the date of closing;
and

(iii) the first anniversary of the closing date of any other extension of credit described by Subsection (a)(6) of this section secured by the same homestead property, except a refinance described by Paragraph (Q)(x)(F) of this subdivision, unless the owner on oath requests an earlier closing due to a state of emergency that:

(a) has been declared by the president of the United States or the governor as provided by law; and

(b) applies to the area where the homestead is located;

(N) is closed only at the office of the lender, an attorney at law, or a title company;

(O) permits a lender to contract for and receive any fixed or variable rate of interest authorized under statute;

(P) is made by one of the following that has not been found by a federal regulatory agency to have engaged in the practice of refusing to make loans because the applicants for the loans reside or the property proposed to secure the loans is located in a certain area:

(i) a bank, savings and loan association, savings bank, or credit union doing business under the laws of this state or the United States, including a subsidiary of a bank, savings and loan association, savings bank, or credit union described by this subparagraph;

(ii) a federally chartered lending instrumentality or a person approved as a mortgagee by the United States government to make federally insured loans;

(iii) a person licensed to make regulated loans, as provided by statute of this state;

(iv) a person who sold the homestead property to the current owner and who provided all or part of the financing for the purchase;

(v) a person who is related to the homestead property owner within the second degree of affinity or consanguinity; or

(vi) a person regulated by this state as a mortgage banker or mortgage company (broker); and

(Q) is made on the condition that:

(i) the owner of the homestead is not required to apply the proceeds of the extension of credit to repay another debt except debt secured by the homestead or debt to another lender;

(ii) the owner of the homestead not assign wages as security for the extension of credit;

(iii) the owner of the homestead not sign any instrument in which blanks relating to substantive terms of agreement are left to be filled in;

(iv) the owner of the homestead not sign a confession of judgment or power of attorney to the lender or to a third person to confess judgment or to appear for the owner in a judicial proceeding;

(v) at the time the extension of credit is made, the owner of the homestead shall receive a copy of the final loan application and all executed documents signed by the owner at closing related to the extension of credit;

(vi) the security instruments securing the extension of credit contain a disclosure that the extension of credit is the type of credit defined by Subsection (a)(6) of this section (Section 50(a)(6), Article XVI, Tense Constitution);

(vii) within a reasonable time after termination and full payment of the extension of credit, the lender cancel and return the promissory note to the owner of the homestead and give the owner, in recordable form, a release of the lien securing the extension of credit or a copy of an endorsement and assignment of the lien to a lender that is refinancing the

extension of credit:

(viii) the owner of the homestead and any spouse of the owner may, within three days after the extension of credit is made, rescind the extension of credit without penalty or charge;

(ix) the owner of the homestead and the lender sign a written acknowledgment as to the fair market value of the homestead property on the date the extension of credit is made;

(x) except as provided by Subparagraph (xi) of this paragraph, the lender or any holder of the note for the extension of credit shall forfeit all principal and interest of the extension of credit if the lender or holder fails to comply with the lender's or holder's obligations under the extension of credit and fails to correct the failure to comply not later than the 60th day after the date the lender or holder is notified by the borrower of the lender's failure to comply by:

(a) paying to the owner an amount equal to any overcharge paid by the owner under or related to the extension of credit if the owner has paid an amount that exceeds an amount stated in the applicable Paragraph (E), (G), or (O) of this subdivision;

(b) sending the owner a written acknowledgement that the lien is valid only in the amount that the extension of credit does not exceed the percentage described by Paragraph (B) of this subdivision, if applicable, or is not secured by property described under Paragraph (H) [~~or (F)~~] of this subdivision, if applicable;

(c) sending the owner a written notice modifying any other amount, percentage, term, or other provision prohibited by this section to a permitted amount, percentage, term, or other provision and adjusting the account of the borrower to ensure that the borrower is not required to pay more than an amount permitted by this section and is not subject to any other term or provision prohibited by this section;

(d) delivering the required documents to the borrower if the lender fails to comply with Subparagraph (v) of this paragraph or obtaining the appropriate signatures if the lender fails to comply with Subparagraph (ix) of this paragraph;

(e) sending the owner a written acknowledgement, if the failure to comply is prohibited by Paragraph (K) of this subdivision, that the accrual of interest and all of the owner's obligations under the extension of credit are abated while any prior lien prohibited under Paragraph (K) remains secured by the homestead; or

(f) if the failure to comply cannot be cured under Subparagraphs (x)(a)-(e) of this paragraph, curing the failure to comply by a refund or credit to the owner of \$1,000 and offering the owner the right to refinance the extension of credit with the lender or holder for the remaining term of the loan at no cost to the owner on the same terms, including interest, as the original extension of credit with any modifications necessary to comply with this section or on terms on which the owner and the lender or holder otherwise agree that comply with this section; and

(xi) the lender or any holder of the note for the extension of credit shall forfeit all principal and interest of the extension of credit if the extension of credit is made by a person other than a person described under Paragraph (E) of this subdivision or if the lien was not created under a written agreement with the consent of each owner and each owner's spouse, unless each owner and each owner's spouse who did not initially consent subsequently consents;

(7) a reverse mortgage; or

(8) the conversion and refinance of a personal property lien secured by a manufactured home to a lien on real property, including the refinance of the purchase price of the manufactured home, the cost of installing the manufactured home on the real property, and the refinance of the purchase price of the real

property.

(f) A refinance of debt secured by the homestead, any portion of which is an extension of credit described by Subsection (a)(6) of this section, may not be secured by a valid lien against the homestead unless either:

(1) the refinance of the debt is an extension of credit described by Subsection (a)(6) or (a)(7) of this section; or

(2) all of the following conditions are met:

(A) the refinance is not closed before the first anniversary of the date the extension of credit was closed;

(B) the refinanced extension of credit does not include the advance of any additional funds other than:

(i) funds advanced to refinance a debt described by Subsections (a)(1) through (a)(7) of this section; or

(ii) actual costs and reserves required by the lender to refinance the debt;

(C) the refinance of the extension of credit is of a principal amount that when added to the aggregate total of the outstanding principal balances of all other indebtedness secured by valid encumbrances of record against the homestead does not exceed 80 percent of the fair market value of the homestead on the date the refinance of the extension of credit is made; and

(D) the lender provides the owner the following written notice on a separate document not later than the third business day after the date the owner submits the loan application to the lender and at least 12 days before the date the refinance of the extension of credit is closed:

"YOUR EXISTING LOAN THAT YOU DESIRE TO REFINANCE IS A HOME EQUITY LOAN. YOU MAY HAVE THE OPTION TO REFINANCE YOUR HOME EQUITY LOAN AS EITHER A HOME EQUITY LOAN OR AS A NON-HOME EQUITY LOAN, IF OFFERED BY YOUR LENDER.

"HOME EQUITY LOANS HAVE IMPORTANT CONSUMER PROTECTIONS. A LENDER MAY ONLY FORECLOSE A HOME EQUITY LOAN BASED ON A COURT ORDER. A HOME EQUITY LOAN MUST BE WITHOUT RECOURSE FOR PERSONAL LIABILITY AGAINST YOU AND YOUR SPOUSE.

"IF YOU HAVE APPLIED TO REFINANCE YOUR EXISTING HOME EQUITY LOAN AS A NON-HOME EQUITY LOAN, YOU WILL LOSE CERTAIN CONSUMER PROTECTIONS. A NON-HOME EQUITY REFINANCED LOAN:

"(1) WILL PERMIT THE LENDER TO FORECLOSE WITHOUT A COURT ORDER;

"(2) WILL BE WITH RECOURSE FOR PERSONAL LIABILITY AGAINST YOU AND YOUR SPOUSE; AND

"(3) MAY ALSO CONTAIN OTHER TERMS OR CONDITIONS THAT MAY NOT BE PERMITTED IN A TRADITIONAL HOME EQUITY LOAN.

"BEFORE YOU REFINANCE YOUR EXISTING HOME EQUITY LOAN TO MAKE IT A NON-HOME EQUITY LOAN, YOU SHOULD MAKE SURE YOU UNDERSTAND THAT YOU ARE WAIVING IMPORTANT PROTECTIONS THAT HOME EQUITY LOANS PROVIDE UNDER THE LAW AND SHOULD CONSIDER CONSULTING WITH AN ATTORNEY OF YOUR CHOOSING REGARDING THESE PROTECTIONS.

"YOU MAY WISH TO ASK YOUR LENDER TO REFINANCE YOUR LOAN AS A HOME EQUITY LOAN. HOWEVER, A HOME EQUITY LOAN MAY HAVE A HIGHER INTEREST RATE AND CLOSING COSTS THAN A NON-HOME EQUITY LOAN."

(f-1) A lien securing a refinance of debt under Subsection (f)(2) of this section is deemed to be a lien described by Subsection (a)(4) of this section. An affidavit executed by the owner or the owner's spouse acknowledging that the requirements of Subsection (f)(2) of this section have been met conclusively establishes that the requirements of Subsection (a)(4) of this section have been met.

(g) An extension of credit described by Subsection (a)(6) of this section may be secured by a valid lien against homestead property if the extension of credit is not closed before the 12th day after the lender provides the owner with the following written notice on a separate instrument:

"NOTICE CONCERNING EXTENSIONS OF CREDIT DEFINED BY SECTION 50(a)(6), ARTICLE XVI, TEXAS CONSTITUTION:

"SECTION 50(a)(6), ARTICLE XVI, OF THE TEXAS CONSTITUTION

ALLOWS CERTAIN LOANS TO BE SECURED AGAINST THE EQUITY IN YOUR HOME. SUCH LOANS ARE COMMONLY KNOWN AS EQUITY LOANS. IF YOU DO NOT REPAY THE LOAN OR IF YOU FAIL TO MEET THE TERMS OF THE LOAN, THE LENDER MAY FORECLOSE AND SELL YOUR HOME. THE CONSTITUTION PROVIDES THAT:

"(A) THE LOAN MUST BE VOLUNTARILY CREATED WITH THE CONSENT OF EACH OWNER OF YOUR HOME AND EACH OWNER'S SPOUSE;

"(B) THE PRINCIPAL LOAN AMOUNT AT THE TIME THE LOAN IS MADE MUST NOT EXCEED AN AMOUNT THAT, WHEN ADDED TO THE PRINCIPAL BALANCES OF ALL OTHER LIENS AGAINST YOUR HOME, IS MORE THAN 80 PERCENT OF THE FAIR MARKET VALUE OF YOUR HOME;

"(C) THE LOAN MUST BE WITHOUT RECOURSE FOR PERSONAL LIABILITY AGAINST YOU AND YOUR SPOUSE UNLESS YOU OR YOUR SPOUSE OBTAINED THIS EXTENSION OF CREDIT BY ACTUAL FRAUD;

"(D) THE LIEN SECURING THE LOAN MAY BE FORECLOSED UPON ONLY WITH A COURT ORDER;

"(E) FEES AND CHARGES TO MAKE THE LOAN MAY NOT EXCEED 2 (2) PERCENT OF THE LOAN AMOUNT, EXCEPT FOR A FEE OR CHARGE FOR AN APPRAISAL PERFORMED BY A THIRD PARTY APPRAISER, A PROPERTY SURVEY PERFORMED BY A STATE REGISTERED OR LICENSED SURVEYOR, A STATE BASE PREMIUM FOR A MORTGAGEE POLICY OF TITLE INSURANCE WITH ENDORSEMENTS, OR A TITLE EXAMINATION REPORT;

"(F) THE LOAN MAY NOT BE AN OPEN-END ACCOUNT THAT MAY BE DEBITED FROM TIME TO TIME OR UNDER WHICH CREDIT MAY BE EXTENDED FROM TIME TO TIME UNLESS IT IS A HOME EQUITY LINE OF CREDIT;

"(G) YOU MAY PREPAY THE LOAN WITHOUT PENALTY OR CHARGE;

"(H) NO ADDITIONAL COLLATERAL MAY BE SECURITY FOR THE LOAN;

"(I) ~~(repealed) [THE LOAN MAY NOT BE SECURED BY HOMESTEAD PROPERTY THAT IS DESIGNATED FOR AGRICULTURAL USE AS OF THE DATE OF CLOSING, UNLESS THE AGRICULTURAL HOMESTEAD PROPERTY IS USED PRIMARILY FOR THE PRODUCTION OF MILK];~~

"(J) YOU ARE NOT REQUIRED TO REPAY THE LOAN EARLIER THAN AGREED SOLELY BECAUSE THE FAIR MARKET VALUE OF YOUR HOME DECREASES OR BECAUSE YOU DEFAULT ON ANOTHER LOAN THAT IS NOT SECURED BY YOUR HOME;

"(K) ONLY ONE LOAN DESCRIBED BY SECTION 50(a)(6), ARTICLE XVI, OF THE TEXAS CONSTITUTION MAY BE SECURED WITH YOUR HOME AT ANY GIVEN TIME;

"(L) THE LOAN MUST BE SCHEDULED TO BE REPAYED IN PAYMENTS THAT EQUAL OR EXCEED THE AMOUNT OF ACCRUED INTEREST FOR EACH PAYMENT PERIOD;

"(M) THE LOAN MAY NOT CLOSE BEFORE 12 DAYS AFTER YOU SUBMIT A LOAN APPLICATION TO THE LENDER OR BEFORE 12 DAYS AFTER YOU RECEIVE THIS NOTICE, WHICHEVER DATE IS LATER; AND MAY NOT WITHOUT YOUR CONSENT CLOSE BEFORE ONE BUSINESS DAY AFTER THE DATE ON WHICH YOU RECEIVE A COPY OF YOUR LOAN APPLICATION IF NOT PREVIOUSLY PROVIDED AND A FINAL ITEMIZED DISCLOSURE OF THE ACTUAL FEES, POINTS, INTEREST, COSTS, AND CHARGES THAT WILL BE CHARGED AT CLOSING; AND IF YOUR HOME WAS SECURITY FOR THE SAME TYPE OF LOAN WITHIN THE PAST YEAR, A NEW LOAN SECURED BY THE SAME PROPERTY MAY NOT CLOSE BEFORE ONE YEAR HAS PASSED FROM THE CLOSING DATE OF THE OTHER LOAN, UNLESS ON OATH YOU REQUEST AN EARLIER CLOSING DUE TO A DECLARED STATE OF EMERGENCY;

"(N) THE LOAN MAY CLOSE ONLY AT THE OFFICE OF THE LENDER, TITLE COMPANY, OR AN ATTORNEY AT LAW;

"(O) THE LENDER MAY CHARGE ANY FIXED OR VARIABLE RATE OF INTEREST AUTHORIZED BY STATUTE;

"(P) ONLY A LAWFULLY AUTHORIZED LENDER MAY MAKE LOANS DESCRIBED BY SECTION 50(a)(6), ARTICLE XVI, OF THE TEXAS CONSTITUTION;

"(Q) LOANS DESCRIBED BY SECTION 50(a)(6), ARTICLE XVI, OF THE TEXAS CONSTITUTION MUST:

"(1) NOT REQUIRE YOU TO APPLY THE PROCEEDS TO ANOTHER DEBT EXCEPT A DEBT THAT IS SECURED BY YOUR HOME OR OWED TO ANOTHER LENDER;

"(2) NOT REQUIRE THAT YOU ASSIGN WAGES AS SECURITY;

"(3) NOT REQUIRE THAT YOU EXECUTE INSTRUMENTS WHICH HAVE

BLANKS FOR SUBSTANTIVE TERMS OF AGREEMENT LEFT TO BE FILLED IN:

"(4) NOT REQUIRE THAT YOU SIGN A CONFESSION OF JUDGMENT OR POWER OF ATTORNEY TO ANOTHER PERSON TO CONFESS JUDGMENT OR APPEAR IN A LEGAL PROCEEDING ON YOUR BEHALF;

"(5) PROVIDE THAT YOU RECEIVE A COPY OF YOUR FINAL LOAN APPLICATION AND ALL EXECUTED DOCUMENTS YOU SIGN AT CLOSING;

"(6) PROVIDE THAT THE SECURITY INSTRUMENTS CONTAIN A DISCLOSURE THAT THIS LOAN IS A LOAN DEFINED BY SECTION 50(a)(6), ARTICLE XVI, OF THE TEXAS CONSTITUTION;

"(7) PROVIDE THAT WHEN THE LOAN IS PAID IN FULL, THE LENDER WILL SIGN AND GIVE YOU A RELEASE OF LIEN OR AN ASSIGNMENT OF THE LIEN, WHICHEVER IS APPROPRIATE;

"(8) PROVIDE THAT YOU MAY, WITHIN 3 DAYS AFTER CLOSING, RESCIND THE LOAN WITHOUT PENALTY OR CHARGE;

"(9) PROVIDE THAT YOU AND THE LENDER ACKNOWLEDGE THE FAIR MARKET VALUE OF YOUR HOME ON THE DATE THE LOAN CLOSES; AND

"(10) PROVIDE THAT THE LENDER WILL FORFEIT ALL PRINCIPAL AND INTEREST IF THE LENDER FAILS TO COMPLY WITH THE LENDER'S OBLIGATIONS UNLESS THE LENDER CURES THE FAILURE TO COMPLY AS PROVIDED BY SECTION 50(a)(6)(Q)(x), ARTICLE XVI, OF THE TEXAS CONSTITUTION; AND

"(R) IF THE LOAN IS A HOME EQUITY LINE OF CREDIT:

"(1) YOU MAY REQUEST ADVANCES, REPAY MONEY, AND REBORROW MONEY UNDER THE LINE OF CREDIT;

"(2) EACH ADVANCE UNDER THE LINE OF CREDIT MUST BE IN AN AMOUNT OF AT LEAST \$4,000;

"(3) YOU MAY NOT USE A CREDIT CARD, DEBIT CARD, OR SIMILAR DEVICE, OR PREPRINTED CHECK THAT YOU DID NOT SOLICIT, TO OBTAIN ADVANCES UNDER THE LINE OF CREDIT;

"(4) ANY FEES THE LENDER CHARGES MAY BE CHARGED AND COLLECTED ONLY AT THE TIME THE LINE OF CREDIT IS ESTABLISHED AND THE LENDER MAY NOT CHARGE A FEE IN CONNECTION WITH ANY ADVANCE;

"(5) THE MAXIMUM PRINCIPAL AMOUNT THAT MAY BE EXTENDED, WHEN ADDED TO ALL OTHER DEBTS SECURED BY YOUR HOME, MAY NOT EXCEED 80 PERCENT OF THE FAIR MARKET VALUE OF YOUR HOME ON THE DATE THE LINE OF CREDIT IS ESTABLISHED;

"(6) IF THE PRINCIPAL BALANCE UNDER THE LINE OF CREDIT AT ANY TIME EXCEEDS 80 [50] PERCENT OF THE FAIR MARKET VALUE OF YOUR HOME, AS DETERMINED ON THE DATE THE LINE OF CREDIT IS ESTABLISHED, YOU MAY NOT CONTINUE TO REQUEST ADVANCES UNDER THE LINE OF CREDIT UNTIL THE BALANCE IS LESS THAN 80 [50] PERCENT OF THE FAIR MARKET VALUE; AND

"(7) THE LENDER MAY NOT UNILATERALLY AMEND THE TERMS OF THE LINE OF CREDIT.

"THIS NOTICE IS ONLY A SUMMARY OF YOUR RIGHTS UNDER THE TEXAS CONSTITUTION. YOUR RIGHTS ARE GOVERNED BY SECTION 50, ARTICLE XVI, OF THE TEXAS CONSTITUTION, AND NOT BY THIS NOTICE."

If the discussions with the borrower are conducted primarily in a language other than English, the lender shall, before closing, provide an additional copy of the notice translated into the written language in which the discussions were conducted.

(t) A home equity line of credit is a form of an open-end account that may be debited from time to time, under which credit may be extended from time to time and under which:

(1) the owner requests advances, repays money, and reborrows money;

(2) any single debit or advance is not less than \$4,000;

(3) the owner does not use a credit card, debit card, or similar device, or preprinted check unsolicited by the borrower, to obtain an advance;

(4) any fees described by Subsection (a)(6)(E) of this section are charged and collected only at the time the extension of credit is established and no fee is charged or collected in connection with any debit or advance;

(5) the maximum principal amount that may be extended under the account, when added to the aggregate total of the outstanding principal balances of all indebtedness secured by the

homestead on the date the extension of credit is established, does not exceed an amount described under Subsection (a)(6)(B) of this section:

~~(6) (repealed) [no additional debits or advances are made if the total principal amount outstanding exceeds an amount equal to 50 percent of the fair market value of the homestead as determined on the date the account is established];~~

~~(7) the lender or holder may not unilaterally amend the extension of credit; and~~

~~(8) repayment is to be made in regular periodic installments, not more often than every 14 days and not less often than monthly, beginning not later than two months from the date the extension of credit is established, and:~~

~~(A) during the period during which the owner may request advances, each installment equals or exceeds the amount of accrued interest; and~~

~~(B) after the period during which the owner may request advances, installments are substantially equal.~~

SECTION 2. The following temporary provision is added to the Texas Constitution:

TEMPORARY PROVISION. (a) This temporary provision applies to the constitutional amendment proposed by the 85th Legislature, Regular Session, 2017, to establish a lower amount for expenses that can be charged to a borrower and removing certain financing expense limitations for a home equity loan, establishing certain authorized lenders to make a home equity loan, changing certain options for the refinancing of home equity loans, changing the threshold for an advance of a home equity line of credit, and allowing home equity loans on agricultural homesteads.

(b) The constitutional amendment takes effect January 1, 2019.

(c) The changes in law made by the constitutional amendment apply only to a home equity loan made on or after the effective date of the constitutional amendment and to an existing home equity loan that is refinanced on or after the effective date of the constitutional amendment.

(d) This temporary provision takes effect on the adoption of the constitutional amendment by the voters and expires January 1, 2019.

SECTION 3. This proposed constitutional amendment shall be submitted to the voters at an election to be held November 7, 2017.

The ballot shall be printed to provide for voting for or against the proposition: "The constitutional amendment to establish a lower amount for expenses that can be charged to a borrower and removing certain financing expense limitations for a home equity loan, establishing certain authorized lenders to make a home equity loan, changing certain options for the refinancing of home equity loans, changing the threshold for an advance of a home equity line of credit, and allowing home equity loans on agricultural homesteads."

STATE OF TEXAS PROPOSITION 3

S.J.R. No. 34

SENATE JOINT RESOLUTION

proposing a constitutional amendment limiting the service of certain officeholders after the expiration of the person's term of office.

BE IT RESOLVED BY THE LEGISLATURE OF THE STATE OF TEXAS:

SECTION 1. Section 17, Article XVI, Texas Constitution, is amended to read as follows:

Sec. 17. (a) Except as provided by Subsection (b) of this section, all [All] officers of [within] this State shall continue to perform the duties of their offices until their successors shall be duly qualified.

(b) Following the expiration of a term of an appointive

office that is filled by appointment of the Governor with the advice and consent of the Senate and that is not an office for which the officer receives a salary, the period for which the officer shall continue to perform the duties of office under Subsection (a) of this section ends on the last day of the first regular session of the Legislature that begins after the expiration of the term.

SECTION 2. This proposed constitutional amendment shall be submitted to the voters at an election to be held November 7, 2017.

The ballot shall be printed to permit voting for or against the proposition: "The constitutional amendment limiting the service of certain officeholders appointed by the governor and confirmed by the senate after the expiration of the person's term of office."

STATE OF TEXAS PROPOSITION 4

S.J.R. No. 6

SENATE JOINT RESOLUTION

proposing a constitutional amendment authorizing the legislature to require a court to provide notice to the attorney general of a challenge to the constitutionality of a state statute and authorizing the legislature to prescribe a waiting period before the court may enter a judgment holding the statute unconstitutional.

BE IT RESOLVED BY THE LEGISLATURE OF THE STATE OF TEXAS:

SECTION 1. Article V, Texas Constitution, is amended by adding Section 32 to read as follows:

Sec. 32. Notwithstanding Section 1, Article II, of this constitution, the legislature may:

(1) require a court in which a party to litigation files a petition, motion, or other pleading challenging the constitutionality of a statute of this state to provide notice to the attorney general of the challenge if the party raising the challenge notifies the court that the party is challenging the constitutionality of the statute; and

(2) prescribe a reasonable period, which may not exceed 45 days, after the provision of that notice during which the court may not enter a judgment holding the statute unconstitutional.

SECTION 2. The following temporary provision is added to the Texas Constitution:

TEMPORARY PROVISION. (a) This temporary provision applies with respect to the constitutional amendment proposed by the 85th Legislature, Regular Session, 2017, authorizing the legislature to require a court to provide notice to the attorney general of a challenge to the constitutionality of a state statute and authorizing the legislature to prescribe a waiting period, not to exceed 45 days, before the court may enter a judgment holding the statute unconstitutional.

(b) Section 402.01C, Government Code, as added by Chapter 309 (H.B. 2425), Acts of the 82nd Legislature, Regular Session, 2011, and amended by Chapter 1162 (S.B. 392) and Chapter 1276 (H.B. 1435), Acts of the 83rd Legislature, Regular Session, 2013, is validated and effective on approval of the constitutional amendment described by Subsection (a) of this temporary provision and applies only to a petition, motion, or other pleading filed on or after January 1, 2018.

(c) This temporary provision expires January 2, 2018.

SECTION 3. This proposed constitutional amendment shall be submitted to the voters at an election to be held November 7, 2017.

The ballot shall be printed to permit voting for or against the proposition: "The constitutional amendment authorizing the legislature to require a court to provide notice to the attorney general of a challenge to the constitutionality of a state statute and authorizing the legislature to prescribe a waiting period before the court may enter a judgment holding the statute unconstitutional."

STATE OF TEXAS PROPOSITION 5
HOUSE JOINT RESOLUTION

H.J.R. No. 100

proposing a constitutional amendment on professional sports team charitable foundations conducting charitable raffles.

BE IT RESOLVED BY THE LEGISLATURE OF THE STATE OF TEXAS:

SECTION 1. Section 47(d-1), Article III, Texas Constitution, is amended to read as follows:

(d-1) The legislature by general law may permit a professional sports team charitable foundation to conduct charitable raffles under the terms and conditions imposed by general law. The law may authorize the charitable foundation to pay with the raffle proceeds reasonable advertising, promotional, and administrative expenses. A law enacted under this subsection applies [may apply] only to an entity [that is] defined as a professional sports team charitable foundation under that law [see January 1, 2017] and may only allow charitable raffles to be conducted at games hosted at the home venue of the professional sports team associated with a professional sports team charitable foundation. In this subsection, "professional sports team" means:

(1) a team organized in this state that is a member of Major League Baseball, the National Basketball Association, the National Hockey League, the National Football League, Major League Soccer, the American Hockey League, the East Coast Hockey League, the American Association of Independent Baseball, the Atlantic League of Professional Baseball, Minor League Baseball, the National Basketball Association Development League, the National Women's Soccer League, the Major Arena Soccer League, the United Soccer League, or the Women's National Basketball Association;

(2) a person hosting a motorsports racing team event sanctioned by the National Association for Stock Car Auto Racing (NASCAR), INDYCar, or another nationally recognized motorsports racing association at a venue in this state with a permanent seating capacity of not less than 75,000;

(3) an organization hosting a Professional Golf Association event; or

(4) any other professional sports team defined by law.

SECTION 2. This proposed constitutional amendment shall be submitted to the voters at an election to be held November 7, 2017.

The ballot shall be printed to permit voting for or against the proposition: "The constitutional amendment on professional sports team charitable foundations conducting charitable raffles."

STATE OF TEXAS PROPOSITION 6
SENATE JOINT RESOLUTION

S.J.R. No. 1

proposing a constitutional amendment authorizing the legislature to provide for an exemption from ad valorem taxation of all or part of the market value of the residence homestead of the surviving spouse of a first responder who is killed or fatally injured in the line of duty.

BE IT RESOLVED BY THE LEGISLATURE OF THE STATE OF TEXAS:

SECTION 1. Section 1-b, Article VIII, Texas Constitution, is amended by adding Subsections (o) and (p) to read as follows:

(o) The legislature by general law may provide that the surviving spouse of a first responder who is killed or fatally injured in the line of duty is entitled to an exemption from ad valorem taxation of all or part of the market value of the surviving spouse's residence homestead if the surviving spouse has not remarried since the death of the first responder. The legislature by general law may define "first responder" for purposes of this subsection and may prescribe additional eligibility requirements for the exemption authorized by this subsection.

(p) The legislature by general law may provide that a

surviving spouse who qualifies for and receives an exemption in accordance with Subsection (o) of this section and who subsequently qualifies a different property as the surviving spouse's residence homestead is entitled to an exemption from ad valorem taxation of the subsequently qualified homestead in an amount equal to the dollar amount of the exemption from ad valorem taxation of the first homestead for which the exemption was received in accordance with Subsection (o) of this section in the last year in which the surviving spouse received the exemption in accordance with that subsection for that homestead if the surviving spouse has not remarried since the death of the first responder.

SECTION 2. The following temporary provision is added to the Texas Constitution:

TEMPORARY PROVISION. (a) This temporary provision applies to the constitutional amendment proposed by the 85th Legislature, Regular Session, 2017, authorizing the legislature to provide for an exemption from ad valorem taxation of all or part of the market value of the residence homestead of the surviving spouse of a first responder who is killed or fatally injured in the line of duty.

(b) Sections 1-b(g) and (p), Article VIII, of this constitution take effect January 1, 2018, and apply only to a tax year beginning on or after that date.

(c) This temporary provision expires January 1, 2019.

SECTION 3. This proposed constitutional amendment shall be submitted to the voters at an election to be held November 7, 2017. The ballot shall be printed to permit voting for or against the proposition: "The constitutional amendment authorizing the legislature to provide for an exemption from ad valorem taxation of all or part of the market value of the residence homestead of the surviving spouse of a first responder who is killed or fatally injured in the line of duty."

STATE OF TEXAS PROPOSITION 7

H.J.R. No. 37

HOUSE JOINT RESOLUTION

proposing a constitutional amendment relating to legislative authority to permit credit unions and other financial institutions to award prizes by lot to promote savings.

BE IT RESOLVED BY THE LEGISLATURE OF THE STATE OF TEXAS:

SECTION 1. Section 47, Article III, Texas Constitution, is amended by adding Subsection (d-2) to read as follows:

(d-2) Subsection (a) of this section does not prohibit the legislature from authorizing credit unions and other financial institutions to conduct, under the terms and conditions imposed by general law, promotional activities to promote savings in which prizes are awarded to one or more of the credit union's or financial institution's depositors selected by lot.

SECTION 2. This proposed constitutional amendment shall be submitted to the voters at an election to be held November 7, 2017.

The ballot shall be printed to permit voting for or against the proposition: "The constitutional amendment relating to legislative authority to permit credit unions and other financial institutions to award prizes by lot to promote savings."

Se propone una enmienda constitucional que autoriza a la legislatura a ofrecer una exención del impuesto ad valorem de una parte del valor de mercado de la residencia principal de un veterano parcialmente discapacitado o del cónyuge sobreviviente de un veterano parcialmente discapacitado, si la residencia principal fue donada al veterano discapacitado por una organización benéfica por menos del valor de mercado de la residencia y que armoniza ciertas disposiciones relacionadas de la Constitución de Texas.

LA LEGISLATURA DEL ESTADO DE TEXAS RESUELVE:

SECCIÓN 1. La Sección 1-b (1), Artículo VIII, de la Constitución de Texas, tal como propone la H.J.R. 24, 83ª Sesión Legislativa, Sesión Regular, 2013, se enmienda para leerse de la siguiente manera:

(1) La legislatura, por ley general, puede disponer que un veterano parcialmente discapacitado tiene derecho a recibir una exención del impuesto ad valorem en un porcentaje del valor de mercado de la residencia principal del veterano discapacitado que sea igual al porcentaje de discapacidad del veterano discapacitado, si la residencia principal fue donada al veterano discapacitado por una organización benéfica por menos del valor de mercado de la residencia principal, o incluso a ningún costo para el veterano discapacitado. La legislatura, por ley general, puede disponer requisitos de elegibilidad adicionales para recibir la exención. Para los propósitos de esta subsección, un "veterano parcialmente discapacitado" es un veterano discapacitado tal como se describe en la Sección 2(b) de este artículo, que posee un certificado que indica que tiene una clasificación de discapacidad de menos del 100 por ciento. Una limitación o restricción al derecho de un veterano discapacitado a recibir una exención conforme a la Sección 2(b) de este artículo, o al monto de una exención conforme a la Sección 2(b), no se aplica a las exenciones conforme a esta subsección.

SECCIÓN 2. La Sección 1-b (1), Artículo VIII, de la Constitución de Texas, tal como propone la H.J.R. 62, 83ª Sesión Legislativa, Sesión Regular, 2013, es redesignada como Sección 1-b(m), Artículo VIII, de la Constitución de Texas, para leerse de la siguiente manera:

(m) ~~(1)~~ La legislatura, por ley general, puede disponer que el cónyuge sobreviviente de un miembro de las fuerzas armadas de los Estados Unidos que resulte muerto en combate tenga derecho a recibir una exención del impuesto ad valorem de la totalidad o de parte del valor de mercado de la residencia principal del cónyuge sobreviviente mientras este no se haya vuelto a casar desde la muerte del miembro de las fuerzas armadas.

SECCIÓN 3. La Sección 1-b(m), Artículo VIII, de la Constitución de Texas, es redesignada como Sección 1-b(n), Artículo VIII, de la Constitución de Texas, y modificada para leerse de la siguiente manera:

(n) ~~(m)~~ La legislatura, por ley general, puede disponer que un cónyuge sobreviviente, que califica para recibir y recibe una exención según lo establecido en la Subsección (m) ~~(1)~~ de esta sección y que posteriormente califica una propiedad distinta como su residencia principal, tiene derecho a recibir una exención del impuesto ad valorem de la residencia calificada posteriormente en un monto equivalente al valor en dólares de la exención del impuesto ad valorem de la primera

residencia para la cual se recibió la exención conforme a la Subsección (m) ~~(4)~~ de esta sección en el último año en que el cónyuge sobreviviente recibió la exención conforme a esa subsección para esa residencia, mientras el cónyuge sobreviviente no se haya vuelto a casar desde la muerte del miembro de las fuerzas armadas.

SECCIÓN 4. Esta enmienda constitucional propuesta debe ser presentada a los votantes en una elección, la cual se llevará a cabo el 7 de noviembre de 2017. La boleta electoral debe ser impresa y debe permitir votar a favor o en contra de la proposición: "Enmienda constitucional que autoriza a la legislatura a ofrecer una exención del impuesto ad valorem de parte del valor de mercado de la residencia principal de un veterano parcialmente discapacitado o del cónyuge sobreviviente de un veterano parcialmente discapacitado si la residencia principal fue donada al veterano discapacitado por una organización benéfica por menos del valor de mercado de la residencia y que armoniza ciertas disposiciones relacionadas de la Constitución de Texas".

**PROPUESTA NÚMERO 2 DEL ESTADO DE TEXAS
RESOLUCIÓN CONJUNTA DEL SENADO**

S.J.R. Nº 60

Se propone una enmienda constitucional para establecer una cantidad menor para los gastos que se pueden cobrar a un prestatario y eliminar ciertas limitaciones de gastos de financiamiento para un préstamo con garantía hipotecaria, establecer ciertos prestamistas autorizados para hacer un préstamo con garantía hipotecaria, cambiar ciertas opciones para el refinanciamiento de los préstamos con garantía hipotecaria, cambiar el umbral para el anticipo de una línea de crédito con respaldo hipotecario y otorgar préstamos con garantía hipotecaria sobre las granjas agrícolas.

LA LEGISLATURA DEL ESTADO DE TEXAS RESUELVE:

SECCIÓN 1. La Sección 50, Artículo XVI, de la Constitución de Texas, se enmienda para modificar las Subsecciones (a), (f), (g) y (t) y añadir la Subsección (f-1) para leerse de la siguiente manera:

(a) La vivienda de una familia o una persona adulta soltera será y por la presente está protegida contra la venta forzosa para el pago de todas las deudas, con excepción de:

(1) el precio de compra o una parte de ese precio de compra;

(2) los impuestos que correspondan;

(3) las sumas equitativas pagadas por una parte a otra impuestas sobre la totalidad de la propiedad por una orden del tribunal o por un acuerdo escrito entre las partes de la división, incluida la deuda de un cónyuge a favor del otro que resulte de la división o la adjudicación de una residencia familiar en un juicio de divorcio;

(4) el refinanciamiento de un gravamen sobre una vivienda, incluso el gravamen del impuesto federal que resulta de la deuda tributaria de ambos cónyuges, si la vivienda es una residencia familiar, o de la deuda tributaria del propietario;

(5) el trabajo y los materiales utilizados para construir nuevas mejoras en la vivienda, si fueron contratados por escrito, o el trabajo y los materiales utilizados para reparar o renovar las mejoras existentes que hubiera si:

(A) el trabajo y los materiales son contratados por escrito con el consentimiento de ambos cónyuges en el caso de una residencia familiar, y proporcionados de la misma manera que se exige al hacer la venta y la transferencia de la vivienda;

(B) el contrato por el trabajo y los materiales no es formalizado por el propietario o por el cónyuge del propietario antes del quinto día después de que el propietario presenta una solicitud escrita para cualquier extensión del crédito por el trabajo y los materiales, a menos que el trabajo y los materiales sean necesarios para realizar reparaciones inmediatas a las condiciones de la propiedad que afecten considerablemente la salud o la seguridad del propietario o la persona que reside en la propiedad y que el propietario de la vivienda lo deje asentado por escrito;

(C) el contrato por el trabajo y los materiales dispone expresamente que el propietario puede rescindir el contrato sin penalización ni cargos dentro de los tres días

posteriores a la firma del contrato por todas las partes, a menos que el trabajo y los materiales sean necesarios para realizar reparaciones inmediatas a las condiciones de la propiedad que afecten considerablemente la salud o la seguridad del propietario o la persona que reside en la propiedad y el propietario de la vivienda lo deje asentado por escrito; y

(D) el contrato por el trabajo y los materiales es formalizado por el propietario y el cónyuge del propietario sólo en la oficina de un prestamista externo que hace una extensión del crédito por el trabajo y los materiales, un abogado o una compañía de títulos de propiedad;

(6) una extensión del crédito que:

(A) está garantizada mediante un gravamen voluntario sobre la propiedad, creado conforme a un acuerdo escrito con el consentimiento de todos los propietarios y los cónyuges de todos los propietarios;

(B) es de un monto principal que al ser añadido a la suma total de los saldos pendientes del capital de todas las otras deudas garantizadas por embargos válidos sobre la propiedad no supera el 80 por ciento del valor justo de mercado de la propiedad en la fecha en que se hace la extensión del crédito;

(C) no tiene posibilidad recurrir a la responsabilidad personal contra cada propietario y el cónyuge de cada propietario, a menos que el propietario o su cónyuge hayan obtenido la extensión del crédito mediante un fraude;

(D) está garantizada por un gravamen que puede ser ejecutado sólo por una orden de un tribunal;

(E) no requiere que el propietario o el cónyuge del propietario pague, además de cualquier interés o puntos de descuento de buena fe utilizados para reducir la tasa de interés, cualquier tasa a cualquier persona que sea necesaria para crear, evaluar, mantener, registrar, garantizar o revisar la extensión del crédito que supere, en la suma total, el dos (tres) por ciento del monto principal original de la extensión del crédito, excepto tasas por:

(i) una valoración impositiva realizada por un tasador externo;

(ii) la agrimensura de la propiedad realizada por un agrimensor registrado o licenciado en el estado;

(iii) una prima de base estatal por una póliza de seguro de título para hipoteca con respaldos establecidos de acuerdo con las leyes del estado; o

(iv) un informe de evaluación de título, si su costo es menor que la prima de base estatal por una póliza de seguro de título para hipoteca sin respaldos establecidos de acuerdo con las leyes del estado;

(F) no es un tipo de línea de crédito abierta que puede ser debitada ocasionalmente o conforme a la cual el crédito puede ser extendido ocasionalmente, a menos que la línea de crédito abierta sea una línea de crédito con respaldo hipotecario;

(G) es pagadera por anticipado sin penalización ni otros cargos;

(H) no está garantizada por ninguna propiedad real o personal adicional distinto de la vivienda;

(I) (derogada) [no está garantizada por una vivienda que a la fecha de cierre sea designada para uso agrícola según lo establecido por las leyes que rigen el impuesto a la propiedad, a menos que tal vivienda sea utilizada principalmente para la producción de leche];

(J) no puede acelerarse por una disminución en el valor de mercado de la vivienda o por el incumplimiento del propietario con respecto a otras deudas no garantizadas por una carga válida anterior contra la vivienda;

(K) es la única deuda garantizada por la vivienda en el momento en que se hace la extensión del crédito, a menos que la otra deuda haya sido hecha por un propósito descrito en las Subsecciones (a)(1)-(a)(5) o la Subsección (a)(8) de esta sección;

(L) está programada para ser liquidada:

(i) en sucesivas cuotas regulares sustancialmente iguales, no más frecuentemente que cada 14 días y no menos frecuentemente que cada mes, empezando no más de dos meses después de la fecha en que se hace la extensión del crédito, cada una de las cuales equivale o supera la cantidad de interés acumulado desde la fecha de la cuota programada; o

(ii) si la extensión del crédito es una línea de crédito con respaldo hipotecario, en cuotas regulares descritas conforme a la Subsección (t)(8) de esta sección;

(M) no se cierra antes:

(i) del día 12 después de la fecha más posterior entre las siguientes: la fecha en que el propietario de la vivienda le presenta una solicitud de préstamo al prestamista por la extensión del crédito o la fecha en que el prestamista le da al propietario una copia del aviso prescrito en la Subsección (g) de esta sección;

(ii) de un día hábil después de la fecha en que el propietario de la vivienda recibe una copia de la solicitud de préstamo si no ha sido proporcionada anteriormente y una divulgación final detallada de las tasas, puntos, intereses, costos y cargos reales que serán cobrados en el cierre. Si existe una emergencia de buena fe u otra buena causa y el prestamista obtiene el consentimiento escrito del propietario, el prestamista puede proporcionarle la documentación al propietario o puede modificar la documentación proporcionada anteriormente en la fecha de cierre; y

(iii) el primer aniversario de la fecha de cierre de cualquier otra extensión del crédito descrita en la Subsección (a)(6) de esta sección garantizada por la misma vivienda, excepto un refinanciamiento descrito en el Párrafo (Q)(x)(f) de esta subdivisión, a menos que el propietario requiera bajo juramento un cierre anterior debido a un estado de emergencia que:

(a) haya sido declarado por el presidente de los Estados Unidos o por el gobernador según lo establecido por la ley; y

(b) se aplique al área en la que está ubicada la vivienda;

(N) se cierra sólo en la oficina del prestamista, un abogado o una compañía de títulos de propiedad;

(O) permite que un prestamista contrate y reciba cualquier tasa de interés fija o variable autorizada de acuerdo con la ley;

(P) es realizada por uno de los siguientes establecimientos que, de acuerdo a una agencia regulatoria federal, no se ha visto involucrado en la práctica de negarse a hacer préstamos porque los solicitantes de los préstamos residen o la propiedad propuesta para garantizar los préstamos está ubicada en una cierta área:

(i) un banco, una asociación de ahorros y préstamos, un banco de ahorros o una cooperativa de crédito que hace negocios conforme a las leyes de este estado o de los Estados Unidos, incluso la subsidiaria de un banco, una asociación de ahorros y préstamos, un banco de ahorros o una cooperativa de crédito descritos en este subpárrafo;

(ii) un organismo de préstamo autorizado por el gobierno federal o una persona autorizada como acreedor hipotecario por el gobierno de los Estados Unidos para hacer préstamos con garantía federal;

(iii) una persona licenciada para hacer préstamos regulados, según lo establecido por la ley de este estado;

(iv) una persona que vendió la vivienda al propietario actual y que proporcionó la totalidad o parte del financiamiento para la compra;

(v) una persona que es familiar del propietario de la residencia en segundo grado de afinidad o consanguinidad; o

(vi) una persona regulada por este estado como [agente] entidad de préstamos hipotecarios o compañía de préstamos hipotecarios; y

(Q) se hace con la condición de que:

(i) el propietario de la vivienda no tenga que aplicar los ingresos de la extensión del crédito para liquidar otra deuda, excepto las deudas garantizadas por la vivienda o las deudas a otro prestamista;

(ii) el propietario de la vivienda no asigne salarios como garantía por la extensión del crédito;

(iii) el propietario de la vivienda no firme ningún documento en el que haya espacios vacíos para rellenar relacionados con términos sustanciales del acuerdo;

(iv) el propietario de la vivienda no firme una declaración jurada de admisión de deuda o poder notarial al prestamista o a un tercero para admitir su deuda o para aparecer por el propietario en un procedimiento judicial;

(v) en el momento en que se hace la extensión del crédito, el propietario de la vivienda debe recibir una copia de la solicitud final de préstamo y de todos los

documentos formalizados firmados por el propietario en el cierre y relacionados con la extensión del crédito;

(vi) los documentos de garantía que garantizan la extensión del crédito contengan una cláusula de divulgación que establezca que la extensión del crédito es el tipo de crédito definido en la Subsección (a)(6) de esta sección ~~(Sección 50(a)(6), Artículo XVI, de la Constitución de Texas)~~;

(vii) dentro de un plazo razonable luego del vencimiento y del pago completo de la extensión del crédito, el prestamista cancele y devuelva el pagaré al propietario de la vivienda y le dé al propietario, en formato registrable, una liberación del gravamen que garantice la extensión del crédito o una copia del endoso y asignación del gravamen a un prestamista que esté refinanciando la extensión del crédito;

(viii) el propietario de la vivienda y cualquier cónyuge del propietario puedan, dentro de los tres días posteriores a la fecha en que se hace la extensión del crédito, rescindir la extensión sin penalización ni cargos;

(ix) el propietario de la vivienda y el prestamista firmen un reconocimiento escrito del valor justo de mercado de la propiedad en la fecha en que se hace la extensión del crédito;

(x) a excepción de lo establecido en el Subpárrafo (xi) de este párrafo, el prestamista o cualquier titular de la nota de la extensión del crédito deben renunciar a todos los capitales e intereses de la extensión del crédito si el prestamista o titular no cumple sus obligaciones conforme a la extensión del crédito y no corrige su incumplimiento en un plazo no mayor de 60 días después de la fecha en que el prestamista o titular es notificado por el prestatario de su incumplimiento por:

(a) pagarle al propietario una cantidad equivalente a cualquier recargo pagado por el propietario conforme a la extensión del crédito o relacionado con ella, si el propietario pagó un monto que supera la cantidad estipulada en el párrafo aplicable (E), (G) u (O) de esta subdivisión;

(b) enviarle al propietario un reconocimiento escrito de que el gravamen es válido sólo en la cantidad en que la extensión del crédito no supere el porcentaje descrito en el Párrafo (B) de esta subdivisión, si corresponde, o no esté garantizado por una propiedad descrita por el Párrafo (H) ~~(e-H)~~ de esta subdivisión, si corresponde;

(c) enviarle al propietario un aviso escrito que transforma cualquier otra cantidad, porcentaje, término u otra disposición prohibidos en esta sección en una cantidad, porcentaje, término u otra disposición permitidos y modifica la cuenta del prestatario para garantizar que el prestatario no tenga que pagar más que una cantidad permitida en esta sección y no esté sujeto a cualquier otro término o disposición prohibidos en esta sección;

(d) llevarle los documentos requeridos al prestatario si el prestamista no cumple los términos del Subpárrafo (v) de este párrafo u obtener las firmas apropiadas si el prestamista no cumple los términos del Subpárrafo (ix) de este párrafo;

(e) enviarle al propietario un reconocimiento escrito, si el incumplimiento está prohibido en el Párrafo (K) de esta subdivisión, de que el interés acumulado y todas las obligaciones del propietario conforme a la extensión del crédito disminuyen mientras que cualquier gravamen anterior prohibido según lo establecido en el Párrafo (K) sigue estando garantizado por la vivienda; o

(f) si el incumplimiento no puede ser subsanado conforme a los Subpárrafos (x)(a)-(e) de este párrafo, subsanar el incumplimiento mediante un reintegro o un crédito de \$1,000 al propietario y ofrecerle al propietario el derecho a refinanciar la extensión del crédito con el prestamista o titular por el período restante del préstamo sin ningún costo para el propietario y bajo las mismas condiciones, incluyendo el interés, de la extensión del crédito original con las modificaciones que sean necesarias para cumplir los términos de esta sección o bajo las condiciones que el propietario y el prestamista o titular acuerden de otra forma y que cumplan los términos de esta sección; y

(xi) el prestamista o cualquier titular de la nota de la extensión del crédito debe renunciar a todos los capitales e intereses de la extensión del crédito si la extensión es hecha por una persona distinta a la persona descrita conforme al Párrafo (P) de esta subdivisión o si el gravamen no fue creado en virtud de un acuerdo escrito con el consentimiento de cada uno

de los propietarios y los cónyuges de cada uno de los propietarios, a menos que cada uno de los propietarios y cada uno de los cónyuges que inicialmente no lo habían hecho, den su consentimiento;

(7) una hipoteca inversa; o

(8) la conversión y el refinanciamiento de un gravamen de bienes muebles garantizado por una casa prefabricada a un gravamen de bienes inmuebles, incluido el refinanciamiento del precio de compra de la casa prefabricada, el costo de instalación de la casa prefabricada en el bien inmueble y el refinanciamiento del precio de compra del bien inmueble.

(f) El refinanciamiento de una deuda garantizada por la vivienda, de la cual cualquier parte es una extensión del crédito descrita en la Subsección (a)(6) de esta sección, no puede ser garantizada por un gravamen válido sobre la vivienda a menos que ocurra uno de los siguientes:

(1) el refinanciamiento de la deuda sea una extensión del crédito descrita en la Subsección (a)(6) o (a)(7) de esta sección; o

(2) se cumplan todas las condiciones siguientes:

(A) el refinanciamiento no se cierra antes del primer aniversario de la fecha de cierre de la extensión del crédito;

(B) la extensión de crédito refinanciada no incluye el anticipo de cualquier fondo adicional distinto de:

(i) fondos anticipados para refinanciar una deuda descrita en las Subsecciones (a)(1) a (a)(7) de esta sección; o

(ii) los costos y reservas reales requeridos por el prestamista para refinanciar la deuda;

(C) el refinanciamiento de la extensión del crédito corresponde a un monto principal que, al ser añadido a la suma total de los saldos pendientes del capital de todas las otras deudas garantizadas por embargos válidos sobre la propiedad, no supera el 80 por ciento del valor justo de mercado de la vivienda en la fecha en la que se realiza el refinanciamiento de la extensión de crédito; y

(D) el prestamista le proporciona al propietario el siguiente aviso escrito en un documento separado en un plazo no mayor del tercer día hábil posterior a la fecha en que el propietario le presenta la solicitud de préstamo al prestamista y al menos 12 días antes de la fecha en que se cierra el refinanciamiento de la extensión del crédito:

"EL PRÉSTAMO EXISTENTE QUE USTED DESEA REFINANCIAR ES UN PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA. USTED PUEDE TENER LA OPCIÓN DE REFINANCIAR SU PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA YA SEA COMO UN PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA O COMO UN PRÉSTAMO SIN GARANTÍA HIPOTECARIA, SI ASÍ SE LO OFRECE SU PRESTAMISTA.

"LOS PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA POSEEN IMPORTANTES PROTECCIONES PARA EL CONSUMIDOR. UN PRESTAMISTA SÓLO PUEDE EJECUTAR UN PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA BASÁNDOSE EN UNA ORDEN DE UN TRIBUNAL. UN PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA NO DEBE TENER POSIBILIDAD RECURRIR A LA RESPONSABILIDAD PERSONAL CONTRA USTED Y SU CÓNYUGE.

"SI HA SOLICITADO REFINANCIAR SU PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA EXISTENTE COMO UN PRÉSTAMO SIN GARANTÍA HIPOTECARIA, PERDERÁ CIERTAS PROTECCIONES AL CONSUMIDOR. UN PRÉSTAMO SIN GARANTÍA HIPOTECARIA REFINANCIADO:

"(1) LE PERMITIRÁ AL PRESTAMISTA EJECUTARLO SIN UNA ORDEN DE UN TRIBUNAL;

"(2) TENDRÁ POSIBILIDAD DE RECURRIR A LA RESPONSABILIDAD PERSONAL CONTRA USTED Y SU CÓNYUGE; Y

"(3) TAMBIÉN PUEDE INCLUIR OTROS TÉRMINOS O CONDICIONES QUE PUEDEN NO ESTAR PERMITIDOS EN UN PRÉSTAMO TRADICIONAL CON GARANTÍA HIPOTECARIA.

"ANTES DE REFINANCIAR SU PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA EXISTENTE PARA CONVERTIRLO EN UN PRÉSTAMO SIN GARANTÍA HIPOTECARIA, DEBE ASEGURARSE DE QUE ENTIENDE QUE ESTÁ RENUNCIANDO A IMPORTANTES PROTECCIONES QUE PROVEEN LOS PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA CONFORME A LA LEY, Y DEBE CONSIDERAR CONSULTAR A UN ABOGADO QUE USTED ELIJA ACERCA DE ESAS PROTECCIONES.

"QUIZÁS DESEE PEDIRLE A SU PRESTAMISTA QUE REFINANCIÉ SU PRÉSTAMO COMO UN PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA. SIN EMBARGO, UN PRÉSTAMO CON GARANTÍA

HIPOTECARIA PUEDE TENER UNA TASA DE INTERÉS Y COSTOS DE CIERRE MÁS ALTOS QUE UN PRÉSTAMO SIN GARANTÍA HIPOTECARIA”.

(f-1) Un gravamen que garantiza el refinanciamiento de una deuda conforme a la Subsección (f)(2) de esta sección es considerado un gravamen descrito en la Subsección (a)(4) de esta sección. Una declaración jurada firmada por el propietario o el cónyuge del propietario en la que reconoce que se han cumplido los requisitos de la Subsección (f)(2) de esta sección establece concluyentemente que se han cumplido los requisitos de la Subsección (a)(4) de esta sección.

(g) Una extensión del crédito descrita en la Subsección (a)(6) de esta sección puede ser garantizada por un gravamen válido sobre la vivienda si la extensión del crédito no se cierra antes del día 12 después de que el prestamista le proporcione al propietario la siguiente notificación escrita en un documento separado:

“NOTIFICACIÓN RELACIONADA CON LAS EXTENSIONES DEL CRÉDITO DEFINIDAS EN LA SECCIÓN 50(a)(6), ARTÍCULO XVI, DE LA CONSTITUCIÓN DE TEXAS:

“LA SECCIÓN 50(a)(6), ARTÍCULO XVI, DE LA CONSTITUCIÓN DE TEXAS PERMITE QUE CIERTOS PRÉSTAMOS SEAN GARANTIZADOS POR LA HIPOTECA DE SU HOGAR. ESOS PRÉSTAMOS SON CONOCIDOS COMÚNMENTE COMO PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA. SI USTED NO LIQUIDA EL PRÉSTAMO O NO CUMPLE LAS CONDICIONES DEL PRÉSTAMO, EL PRESTAMISTA PUEDE EJECUTAR LA HIPOTECA Y VENDER SU HOGAR. LA CONSTITUCIÓN DISPONE QUE:

“(A) EL PRÉSTAMO DEBE SER CREADO VOLUNTARIAMENTE CON EL CONSENTIMIENTO DE CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS DE SU HOGAR Y EL CÓNYPUGE DE CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS;

“(B) EL MONTO PRINCIPAL DEL PRÉSTAMO EN EL MOMENTO EN QUE SE HACE EL PRÉSTAMO NO DEBE SUPERAR UNA CANTIDAD QUE, AL SER AÑADIDA A LOS SALDOS PENDIENTES DEL CAPITAL DE TODOS LOS OTROS GRAVÁMENES SOBRE SU HOGAR, SEA MAYOR AL 80 POR CIENTO DEL VALOR JUSTO DE MERCADO DE SU HOGAR;

(C) EL PRÉSTAMO NO DEBE RECURRIR A LA RESPONSABILIDAD PERSONAL CONTRA USTED Y SU CÓNYPUGE, A MENOS QUE USTED O SU CÓNYPUGE HAYAN OBTENIDO LA EXTENSIÓN DEL CRÉDITO MEDIANTE UN FRAUDE;

“(D) EL GRAVAMEN QUE GARANTIZA EL PRÉSTAMO PUEDE SER EJECUTADO SÓLO CON UNA ORDEN DE UN TRIBUNAL;

“(E) LAS TASAS Y CARGOS PARA HACER EL PRÉSTAMO NO PUEDEN SUPERAR EL 2 (3) POR CIENTO DEL MONTO DEL PRÉSTAMO, EXCEPTO POR LAS TASAS O CARGOS POR UNA VALORACIÓN IMPOSITIVA REALIZADA POR UN TASADOR EXTERNO, UNA AGRIMENSURA DE LA PROPIEDAD REALIZADA POR UN AGRIMENSOR REGISTRADO O LICENCIADO EN EL ESTADO, UNA PRIMA DE BASE ESTATAL POR UNA PÓLIZA DE SEGURO DE TÍTULO PARA HIPOTECA CON RESPALDOS, O UN INFORME DE EVALUACIÓN DE TÍTULO;

“(F) EL PRÉSTAMO NO PUEDE SER UNA LÍNEA DE CRÉDITO ABIERTA QUE PUEDA SER DEBITADA OCASIONALMENTE O CONFORME A LA CUAL EL CRÉDITO PUEDA SER EXTENDIDO OCASIONALMENTE, A MENOS QUE SEA UNA LÍNEA DE CRÉDITO CON RESPALDO HIPOTECARIO;

“(G) USTED PUEDE PAGAR EL PRÉSTAMO POR ANTICIPADO SIN PENALIZACIÓN NI CARGOS;

“(H) NINGUNA GARANTÍA REAL ADICIONAL PUEDE ACTUAR COMO GARANTÍA PARA EL PRÉSTAMO;

~~“(I) (derogada) [EL PRÉSTAMO NO PUEDE SER GARANTIZADO POR UNA VIVIENDA DESIGNADA PARA USO AGRÍCOLA A LA FECHA DE CIERRE, A MENOS QUE LA VIVIENDA AGRÍCOLA SEA UTILIZADA PRINCIPALMENTE PARA LA PRODUCCIÓN DE LECHE];~~

“(J) USTED NO TIENE QUE LIQUIDAR EL PRÉSTAMO ANTES DE LO ACORDADO ÚNICAMENTE PORQUE EL VALOR JUSTO DE MERCADO DE SU HOGAR DISMINUYA O PORQUE USTED NO CUMPLA CON OTRO PRÉSTAMO QUE NO ESTÁ GARANTIZADO POR SU HOGAR;

“(K) SÓLO UN PRÉSTAMO DESCRITO EN LA SECCIÓN 50(a)(6), ARTÍCULO XVI, DE LA CONSTITUCIÓN DE TEXAS PUEDE SER GARANTIZADO CON SU HOGAR EN CUALQUIER MOMENTO DADO;

“(L) EL PRÉSTAMO DEBE ESTAR PROGRAMADO PARA SER LIQUIDADO EN PAGOS QUE SEAN IGUALES A O SUPEREN LA CANTIDAD DE INTERÉS ACUMULADO EN CADA PERÍODO DE PAGO;

“(M) EL PRÉSTAMO NO PUEDE CERRARSE ANTES DE LOS 12 DÍAS DESPUÉS DE QUE USTED PRESENTE UNA SOLICITUD DE PRÉSTAMO AL PRESTAMISTA O ANTES DE LOS 12 DÍAS DESPUÉS DE RECIBIR ESTA NOTIFICACIÓN, LO QUE OCURRA MÁS TARDE; Y NO PUEDE CERRARSE SIN SU

CONSENTIMIENTO ANTES DE QUE TRANSCURRA UN DÍA HÁBIL DESPUÉS DE LA FECHA EN QUE USTED RECIBE UNA COPIA DE LA SOLICITUD DE PRÉSTAMO, SI NO LE HA SIDO PROPORCIONADA ANTERIORMENTE, Y UNA DIVULGACIÓN FINAL DETALLADA DE LAS TASAS, PUNTOS, INTERESES, COSTOS Y CARGOS REALES QUE SERÁN COBRADOS EN EL CIERRE; Y SI SU HOGAR ACTUÓ COMO GARANTÍA PARA EL MISMO TIPO DE PRÉSTAMO EN EL ÚLTIMO AÑO, NO PUEDE CERRARSE UN NUEVO PRÉSTAMO GARANTIZADO POR LA MISMA PROPIEDAD ANTES DE QUE HAYA PASADO UN AÑO DESDE LA FECHA DE CIERRE DEL OTRO PRÉSTAMO, A MENOS QUE USTED HAYA SOLICITADO BAJO JURAMENTO UN CIERRE ANTERIOR DEBIDO A UN ESTADO DE EMERGENCIA DECLARADO;

"(N) EL PRÉSTAMO SÓLO PUEDE CERRARSE EN LA OFICINA DEL PRESTAMISTA, UNA COMPAÑÍA DE TÍTULOS DE PROPIEDAD O EL ESTUDIO DE UN ABOGADO;

"(O) EL PRESTAMISTA PUEDE COBRAR CUALQUIER TASA DE INTERÉS FIJA O VARIABLE AUTORIZADA POR LA LEY;

"(P) SÓLO UN PRESTAMISTA AUTORIZADO LEGALMENTE PUEDE HACER PRÉSTAMOS DESCRITOS EN LA SECCIÓN 50(a)(6), ARTÍCULO XVI, DE LA CONSTITUCIÓN DE TEXAS;

"(Q) LOS PRÉSTAMOS DESCRITOS EN LA SECCIÓN 50(a)(6), ARTÍCULO XVI, DE LA CONSTITUCIÓN DE TEXAS:

"(1) NO DEBEN REQUERIR QUE USTED APLIQUE LOS INGRESOS A OTRA DEUDA, EXCEPTO QUE SEA UNA DEUDA QUE ESTÉ GARANTIZADA POR SU HOGAR O UNA DEUDA A OTRO PRESTAMISTA;

"(2) NO DEBEN REQUERIR QUE USTED ASIGNE SALARIOS COMO GARANTÍA;

"(3) NO DEBEN REQUERIR QUE USTED FIRME DOCUMENTOS QUE TENGAN ESPACIOS VACÍOS PARA RELLENAR RELACIONADOS CON TÉRMINOS SUSTANCIALES DEL ACUERDO;

"(4) NO DEBEN REQUERIR QUE USTED FIRME UNA DECLARACIÓN JURADA DE ADMISIÓN DE DEUDA O PODER NOTARIAL A OTRA PERSONA PARA ADMITIR SU DEUDA O COMPARECER EN UN PROCEDIMIENTO LEGAL EN SU NOMBRE;

"(5) DEBEN DISPONER QUE USTED RECIBA UNA COPIA DE LA SOLICITUD FINAL DE PRÉSTAMO Y DE TODOS LOS DOCUMENTOS FIRMADOS QUE USTED FIRME EN EL CIERRE;

"(6) DEBEN DISPONER QUE LOS DOCUMENTOS DE GARANTÍA CONTENGAN UNA CLÁUSULA DE DIVULGACIÓN QUE ESTABLEZCA QUE ESTE PRÉSTAMO ES UN PRÉSTAMO DEFINIDO EN LA SECCIÓN 50(a)(6), ARTÍCULO XVI, DE LA CONSTITUCIÓN DE TEXAS;

"(7) DEBEN DISPONER QUE CUANDO EL PRÉSTAMO SEA PAGADO EN SU TOTALIDAD, EL PRESTAMISTA FIRMARÁ Y LE DARÁ UNA LIBERACIÓN DE GRAVAMEN O UNA ASIGNACIÓN DEL GRAVAMEN, SEGÚN SEA APROPIADO;

"(8) DEBEN DISPONER QUE USTED PUEDA RESCINDIR EL PRÉSTAMO DENTRO DE LOS 3 DÍAS POSTERIORES AL CIERRE, SIN PENALIZACIÓN NI CARGOS;

"(9) DEBEN DISPONER QUE USTED Y EL PRESTAMISTA RECONOZCAN EL VALOR JUSTO DE MERCADO DE SU HOGAR EN LA FECHA EN QUE SE CIERRA EL PRÉSTAMO; Y

"(10) DEBEN DISPONER QUE EL PRESTAMISTA RENUNCIARÁ A TODOS LOS CAPITALES E INTERESES SI NO CUMPLE SUS OBLIGACIONES, A MENOS QUE EL PRESTAMISTA SUBSANE SU INCUMPLIMIENTO SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LA SECCIÓN 50(a)(6)(Q)(x), ARTÍCULO XVI, DE LA CONSTITUCIÓN DE TEXAS; Y

"(R) SI EL PRÉSTAMO ES UNA LÍNEA DE CRÉDITO CON RESPALDO HIPOTECARIO:

"(1) USTED PUEDE SOLICITAR ANTICIPOS, REEMBOLSAR DINERO Y VOLVER A TOMAR DINERO PRESTADO CONFORME A LA LÍNEA DE CRÉDITO;

"(2) CADA ANTICIPO CONFORME A LA LÍNEA DE CRÉDITO DEBE REALIZARSE POR UN MONTO DE AL MENOS \$4,000;

"(3) USTED NO PUEDE UTILIZAR UNA TARJETA DE CRÉDITO, TARJETA DE DÉBITO O RECURSO SIMILAR, O UN CHEQUE PREIMPRESO QUE NO SOLICITÓ, PARA OBTENER ANTICIPOS CONFORME A LA LÍNEA DE CRÉDITO;

"(4) CUALQUIER TASA QUE EL PRESTAMISTA COBRE PODRÁ SER CARGADA Y COBRADA SÓLO EN EL MOMENTO EN QUE SE ESTABLECE LA LÍNEA DE CRÉDITO Y EL PRESTAMISTA NO PUEDE COBRAR UNA TASA EN CONEXIÓN CON NINGÚN ANTICIPO;

"(5) LA CANTIDAD PRINCIPAL MÁXIMA QUE PUEDE SER EXTENDIDA, AL SER AÑADIDA A TODAS LAS OTRAS DEUDAS GARANTIZADAS POR SU HOGAR, NO PUEDE SUPERAR EL 80 POR CIENTO DEL VALOR JUSTO DE MERCADO DE SU HOGAR EN LA FECHA EN QUE SE ESTABLECE LA LÍNEA DE CRÉDITO;

"(6) SI EL SALDO PENDIENTE DEL CAPITAL CONFORME A LA LÍNEA DE CRÉDITO SUPERA EN CUALQUIER MOMENTO EL ~~80~~ [50] POR CIENTO DEL VALOR JUSTO DE MERCADO DE SU HOGAR, SEGÚN LO DETERMINADO EN LA FECHA EN QUE SE ESTABLECE LA LÍNEA DE CRÉDITO, USTED NO PODRÁ CONTINUAR SOLICITANDO ANTICIPOS CONFORME A LA LÍNEA DE CRÉDITO HASTA QUE EL SALDO PENDIENTE SEA MENOR AL ~~80~~ [50] POR CIENTO DEL VALOR JUSTO DE MERCADO; Y

"(7) EL PRESTAMISTA NO PUEDE MODIFICAR UNILATERALMENTE LOS TÉRMINOS DE LA LÍNEA DE CRÉDITO.

"ESTA NOTIFICACIÓN ES SÓLO UN RESUMEN DE SUS DERECHOS CONFORME A LA CONSTITUCIÓN DE TEXAS. SUS DERECHOS SE RIGEN POR LA SECCIÓN 50, ARTÍCULO XVI, DE LA CONSTITUCIÓN DE TEXAS, Y NO POR ESTA NOTIFICACIÓN".

Si las discusiones con el prestatario son llevadas a cabo principalmente en un idioma que no sea el inglés, el prestamista debe, antes del cierre, proporcionar una copia adicional de la notificación traducida por escrito al idioma en el que fueron llevadas a cabo las discusiones.

(t) Una línea de crédito con respaldo hipotecario es un tipo de línea de crédito abierta que puede ser debitada ocasionalmente, conforme a la cual el crédito puede ser extendido ocasionalmente y conforme a la cual:

(1) el propietario solicita anticipos, reembolsa dinero y vuelve a tomar dinero prestado;

(2) cualquier débito o anticipo simple es mayor que \$4,000;

(3) el propietario no utiliza una tarjeta de crédito, una tarjeta de débito o un recurso similar, o un cheque preimpreso que no haya sido solicitado por el prestatario, para obtener un anticipo;

(4) cualquier tasa descrita en la Subsección (a)(6)(E) de esta sección es cargada y cobrada sólo en el momento en que se establece la extensión del crédito, y no se carga ni se cobra ninguna tasa en conexión con cualquier débito o anticipo;

(5) la cantidad principal máxima que puede ser extendida conforme a la línea de crédito, al ser añadida a la suma total de los saldos pendientes del capital de todas las deudas garantizadas por la propiedad en la fecha en que se establece la extensión del crédito, no supera una cantidad descrita conforme a la Subsección (a)(6)(B) de esta sección;

(6) ~~(derogada) [no se hace ningún débito o anticipo adicional si el saldo pendiente total del capital supera una cantidad equivalente al 50 por ciento del valor justo de mercado de la propiedad según lo determinado en la fecha en que se establece la línea de crédito];~~

(7) el prestamista o titular no puede modificar unilateralmente la extensión del crédito; y

(8) la liquidación debe ser hecha en cuotas periódicas regulares, con una frecuencia no mayor que cada 14 días y no menor que cada mes, empezando no más de dos meses después de la fecha en que se establece la extensión del crédito, y:

(A) durante el período en que el propietario puede solicitar anticipos, cada cuota equivale a o supera la cantidad de interés acumulado; y

(B) luego del período en que el propietario puede solicitar anticipos, las cuotas son sustancialmente iguales.

SECCIÓN 2. La siguiente disposición temporal es añadida a la Constitución de Texas:

DISPOSICIÓN TEMPORAL. (a) Esta disposición temporal se aplica a la enmienda constitucional propuesta por la 85ª Sesión Legislativa, Sesión Regular, 2017, para establecer una cantidad menor para los gastos que se pueden cobrar a un prestatario y eliminar ciertas limitaciones de gastos de financiamiento para un préstamo con garantía hipotecaria, establecer ciertos prestamistas autorizados para hacer un préstamo con garantía hipotecaria, cambiar ciertas opciones para el refinanciamiento de los préstamos con garantía hipotecaria, cambiar el umbral para un anticipo de una línea de crédito con respaldo hipotecario y otorgar préstamos con garantía hipotecaria sobre las granjas agrícolas.

(b) La enmienda constitucional entra en efecto el 1 de enero de 2018.

(c) Los cambios a las leyes hechos por la enmienda constitucional se aplican sólo a un préstamo con garantía hipotecaria realizado a partir de la fecha de vigencia de la enmienda constitucional y a un préstamo con garantía hipotecaria existente que sea refinanciado a partir de la fecha de vigencia de la enmienda constitucional.

(d) Esta disposición temporal entra en efecto cuando la enmienda constitucional es adoptada por los votantes y caduca el 1 de enero de 2019.

SECCIÓN 3. Esta enmienda constitucional propuesta debe ser presentada a los votantes en una elección, la cual se llevará a cabo el 7 de noviembre de 2017. La boleta electoral debe ser impresa y debe permitir votar a favor o en contra de la proposición: "Enmienda constitucional para establecer una cantidad menor para los gastos que se pueden cobrar a un prestatario y eliminar ciertas limitaciones de gastos de financiación para un préstamo con garantía hipotecaria, establecer ciertos prestamistas autorizados para hacer un préstamo con garantía hipotecaria, cambiar ciertas opciones para la refinanciación de los préstamos de segunda hipoteca, cambiar del umbral para un anticipo de una línea de crédito con respaldo hipotecario y otorgar préstamos con garantía hipotecaria sobre las granjas agrícolas".

PROPUESTA NÚMERO 3 DEL ESTADO DE TEXAS
RESOLUCIÓN CONJUNTA DEL SENADO

S.J.R. Nº 34

Se propone una enmienda constitucional que limite el servicio de ciertos funcionarios públicos después del vencimiento del mandato de la persona.

LA LEGISLATURA DEL ESTADO DE TEXAS RESUELVE:

SECCIÓN 1. La Sección 17, Artículo XVI, de la Constitución de Texas, se modifica para leerse de la siguiente manera:

Sección 17. (a) A excepción de lo establecido en la Subsección (b) de esta sección, todos [Todos] los funcionarios de [dentro] este estado deben continuar cumpliendo los deberes de su cargo hasta que sus sucesores sean debidamente calificados.

(b) Después del vencimiento del mandato de un cargo designado que es ocupado por nombramiento del Gobernador con el consejo y consentimiento del Senado y que no sea un cargo por el que el funcionario reciba un sueldo, el período durante el cual el funcionario deberá continuar cumpliendo los deberes de su cargo conforme a la Subsección (a) de esta sección terminará el último día de la primera Sesión Regular de la Legislatura que empiece después del vencimiento del mandato.

SECCIÓN 2. Esta enmienda constitucional propuesta debe ser presentada a los votantes en una elección, la cual se llevará a cabo el 7 de noviembre de 2017. La boleta electoral debe ser impresa y debe permitir votar a favor o en contra de la proposición: "Enmienda constitucional que limita el servicio de ciertos funcionarios públicos nombrados por el gobernador y confirmados por el senado después de la caducidad del mandato de la persona".

PROPUESTA NÚMERO 4 DEL ESTADO DE TEXAS
RESOLUCIÓN CONJUNTA DEL SENADO

S.J.R. Nº 6

Se propone una enmienda constitucional que autoriza a la legislatura a requerir que un tribunal notifique al fiscal general de una impugnación de la constitucionalidad de una ley estatal y autoriza a la legislatura a imponer un período de espera antes de que el tribunal pueda dictaminar que la ley estatal es inconstitucional.

LA LEGISLATURA DEL ESTADO DE TEXAS RESUELVE:

SECCIÓN 1. El Artículo V, de la Constitución de Texas, se modifica añadiendo la Sección 32 para leerse de la siguiente manera:

Sección 32. Sin perjuicio de la Sección 1, Artículo II, de esta constitución, la legislatura puede:

(1) requerir que un tribunal en el que una parte litigante presenta una petición, una moción u otro escrito que impugna la constitucionalidad de una ley de este estado notifique al

fiscal general de dicha impugnación si la parte que plantea la Impugnación notifica al tribunal que está impugnando la constitucionalidad de tal ley; y

(2) prescribir un período razonable, de no más de 45 días después de la disposición de esa notificación, durante el cual el tribunal no puede dictaminar que dicha ley es inconstitucional.

SECCIÓN 2. La siguiente disposición temporal es añadida a la Constitución de Texas:

DISPOSICIÓN TEMPORAL. (a) Esta disposición temporal se aplica con respecto a la enmienda constitucional propuesta por la 85ª Sesión Legislativa, Sesión Regular, 2017, que autoriza a la legislatura a requerir que un tribunal notifique al fiscal general de una impugnación de la constitucionalidad de una ley estatal y autoriza a la legislatura a imponer un período de espera, no mayor de 45 días, antes de que el tribunal pueda dictaminar que la ley estatal es inconstitucional.

(b) La Sección 402.010 del Código de Gobierno, según lo agregado en el Capítulo 808 (H.B. (Proyecto de Ley de la Cámara de Representantes) 2425), Leyes de la 82ª Sesión Legislativa, Sesión Regular, 2011, y modificada en el Capítulo 1162 (S.B. (Proyecto de Ley Senatorial) 392) y el Capítulo 1276 (H.B. 1435), Leyes de la 83ª Sesión Legislativa, Sesión Regular, 2013, se valida y se hace efectiva con la aprobación de la enmienda constitucional descrita en la Subsección (a) de esta disposición temporal y se aplica sólo a una petición, moción u otro escrito presentado a partir del 1 de enero de 2018.

(c) Esta disposición temporal caduca el 2 de enero de 2018.

SECCIÓN 3. Esta enmienda constitucional propuesta debe ser presentada a los votantes en una elección, la cual se llevará a cabo el 7 de noviembre de 2017. La boleta electoral debe ser impresa y debe permitir votar a favor o en contra de la proposición: "Enmienda constitucional que autoriza a la legislatura a requerir que un tribunal notifique al fiscal general de una impugnación de la constitucionalidad de una ley estatal y autoriza al legislador a imponer un período de espera antes de que el tribunal pueda dictaminar que la ley estatal es inconstitucional".

PROPUESTA NÚMERO 5 DEL ESTADO DE TEXAS

H.J.R. N° 100

RESOLUCIÓN CONJUNTA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES

Se propone una enmienda constitucional sobre las fundaciones benéficas de equipos deportivos profesionales que realizan rifas caritativas.

LA LEGISLATURA DEL ESTADO DE TEXAS RESUELVE:

SECCIÓN 1. La Sección 47(d-1), Artículo III, de la Constitución de Texas, se modifica para leerse de la siguiente manera:

(d-1) La legislatura, por ley general, puede permitirle a la fundación benéfica de un equipo deportivo profesional realizar rifas caritativas conforme a los términos y condiciones impuestos por ley general. La ley puede autorizar a la fundación benéfica a pagar, con los ingresos provenientes de las rifas, gastos administrativos, de publicidad y de promoción que sean razonables. Una ley sancionada conforme a esta subsección se aplica ~~puede aplicarse~~ sólo a una entidad ~~[que sea]~~ definida como la fundación benéfica de un equipo deportivo profesional de acuerdo con esa ley ~~[al 1 de enero de 2016,]~~ y sólo puede permitir que las rifas caritativas sean realizadas en partidos organizados en el estadio local del equipo deportivo profesional asociado a la fundación benéfica de ese equipo deportivo profesional. En esta subsección, un "equipo deportivo profesional" significa:

(1) un equipo organizado en este estado que es miembro de la Liga Mayor de Béisbol, la Asociación Nacional de Baloncesto, la Liga Nacional de Hockey, la Liga Nacional de Fútbol Americano, las Ligas Mayores de Fútbol, la Liga Estadounidense de Hockey, la Liga de Hockey de la Costa Este, la Asociación Estadounidense de Béisbol Profesional Independiente, la Liga de Béisbol Profesional del Atlántico, las Ligas Menores de Béisbol, la Liga de Desarrollo de la Asociación Nacional de Baloncesto, la Liga Nacional de Fútbol Profesional Femenino, la Liga Mayor

de Fútbol Rápido, la Liga de Fútbol Unida o la Asociación Nacional de Baloncesto Femenino;

(2) una persona que organiza una carrera de autos autorizada por la Asociación Nacional de Carreras de Automóviles de Serie (NASCAR), INDYCar u otra asociación de carreras de automóviles reconocida a nivel nacional en un estadio de este estado que tenga una capacidad permanente para no menos de 75.000 personas sentadas;

(3) una organización anfitriona de un evento de la Asociación de Golf Profesional; o

(4) cualquier otro equipo deportivo profesional definido por la ley.

SECCIÓN 2. Esta enmienda constitucional propuesta debe ser presentada a los votantes en una elección, la cual se llevará a cabo el 7 de noviembre de 2017. La boleta electoral debe ser impresa y debe permitir votar a favor o en contra de la proposición: "Enmienda constitucional sobre fundaciones benéficas de equipos deportivos profesionales que realizan rifas caritativas".

PROPUESTA NÚMERO 6 DEL ESTADO DE TEXAS

S.J.R. Nº 1

RESOLUCIÓN CONJUNTA DEL SENADO

Se propone una enmienda constitucional que autoriza a la legislatura a ofrecer una exención del impuesto ad valorem de la totalidad o de parte del valor de mercado de la residencia principal del cónyuge sobreviviente de un agente de primera intervención quien es matado o herido de muerte en acto de servicio".

LA LEGISLATURA DEL ESTADO DE TEXAS RESUELVE:

SECCIÓN 1. La Sección 1-b, Artículo VIII, de la Constitución de Texas, se modifica añadiendo las Subsecciones (o) y (p) para leerse de la siguiente manera:

(o) La legislatura, por ley general, puede disponer que el cónyuge sobreviviente de un agente de primera intervención quien es matado o herido de muerte en acto de servicio tiene derecho a recibir una exención del impuesto ad valorem de la totalidad o de parte del valor de mercado de la residencia principal del cónyuge sobreviviente, mientras este no se haya vuelto a casar desde la muerte del agente de primera intervención. La legislatura, por ley general, puede definir "agente de primera intervención" para los propósitos de esta subsección y puede prescribir requisitos de elegibilidad adicionales para recibir la exención autorizada en esta subsección.

(p) La legislatura, por ley general, puede disponer que un cónyuge sobreviviente, que califica para recibir y recibe una exención de acuerdo con la Subsección (o) de esta sección y que posteriormente califica una propiedad distinta como su residencia principal, tiene derecho a recibir una exención del impuesto ad valorem de la residencia calificada posteriormente en un monto equivalente al valor en dólares de la exención del impuesto ad valorem de la primera residencia por la que se recibió la exención de acuerdo con la Subsección (o) de esta sección en el último año en que el cónyuge sobreviviente recibió la exención conforme a esa subsección para esa residencia mientras este no se haya vuelto a casar desde la muerte del agente de primera intervención.

SECCIÓN 2. La siguiente disposición temporal es añadida a la Constitución de Texas:

DISPOSICIÓN TEMPORAL. (a) Esta disposición temporal se aplica a la enmienda constitucional propuesta por la 85ª Sesión Legislativa, Sesión Regular, 2017, que autoriza a la legislatura a ofrecer una exención del impuesto ad valorem de la totalidad o de parte del valor de mercado de la residencia principal del cónyuge sobreviviente de un agente de primera intervención quien es matado o herido de muerte en acto de servicio.

(b) Las Secciones 1-b(o) y (p), Artículo VIII, de esta constitución entran en efecto el 1 de enero de 2018 y se aplican sólo a un año tributario que comience en o después de esa fecha.

(c) Esta disposición temporal caduca el 1 de enero de 2019.

SECCIÓN 3. Esta enmienda constitucional propuesta debe ser presentada a los votantes en una elección, la cual se llevará a cabo el 7 de noviembre de 2017. La boleta electoral debe ser impresa y debe permitir votar a favor o en contra de la proposición: "Enmienda constitucional que autoriza a la legislatura a ofrecer una exención del impuesto ad valorem de la totalidad o parte del valor de mercado de la residencia principal del cónyuge sobreviviente de un agente de primera

intervención quien es matado o herido de muerte en acto de servicio”.

**PROPUESTA NÚMERO 7 DEL ESTADO DE TEXAS
RESOLUCIÓN CONJUNTA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES**

H.J.R. Nº 37

Se propone una enmienda constitucional con relación al poder legislativo para permitir que las cooperativas de crédito y otras instituciones financieras otorguen premios por sorteo para promover el ahorro.

LA LEGISLATURA DEL ESTADO DE TEXAS RESUELVE:

SECCIÓN 1. La Sección 47, Artículo III, de la Constitución de Texas, se modifica añadiendo la Subsección (d-2) para leerse de la siguiente manera:

(d-2) La subsección (a) de esta sección no le prohíbe a la legislatura autorizar a las cooperativas de crédito y a otras instituciones financieras llevar a cabo, conforme a los términos y condiciones impuestos por ley general, actividades promocionales para promover el ahorro en las cuales los premios son otorgados a uno o más de los depositantes de las cooperativas de crédito o instituciones financieras elegidos por sorteo.

SECCIÓN 2. Esta enmienda constitucional propuesta debe ser presentada a los votantes en una elección, la cual se llevará a cabo el 7 de noviembre de 2017. La boleta electoral debe ser impresa y debe permitir votar a favor o en contra de la proposición: “Enmienda constitucional relativa a la autoridad legislativa para permitir que las cooperativas de crédito y otras instituciones financieras otorguen premios por sorteo para promover el ahorro”.