



## ASAMBLEÍSTA QUIRK-SILVA, DISTRITO 65

# AB 790: PACE: Justicia para las Personas Mayores

### RESUMEN

AB 790 aclararía que las protecciones existentes para las personas mayores de la venta puerta a puerta de financiamiento para mejoras en el hogar garantizadas por la propiedad incluyen financiamiento bajo el programa de energía limpia evaluada por la propiedad (PACE), que comúnmente se comercializa puerta a puerta.

### ANTECEDENTES

PACE es una forma de financiación que utilizan los propietarios para financiar mejoras de energía limpia en sus hogares. El financiamiento está asegurado por un gravamen de super prioridad sobre la casa, y los pagos son recogidos de la misma manera que los impuestos anuales a la propiedad del propietario.

PACE se comercializa comúnmente a los propietarios de viviendas de edad avanzada por contratistas de mejoras para el hogar que solicitan negocios de puerta en puerta. Las personas mayores son con frecuencia el blanco porque es probable que tienen mayor valor neto en sus hogares, lo que se puede aprovechar para conseguir financiación de PACE. Igualmente, las personas mayores con hogares envejecidos también pueden estar más inclinados a querer actualizar y reparar sus hogares, particularmente cuando anticipan la entrega del hogar a sus hijos.

Sin embargo, la Ley de Remedios Legales de California (CLRA) actualmente califica como una práctica comercial engañosa hacer una oferta al domicilio de una persona mayor. En concreto, vender financiación para mejoras a la vivienda siempre que ese financiamiento gravaría la residencia, o si la transacción viola la Ley Federal de Veracidad en los Préstamos (TILA) u otras regulaciones federales.

Bajo el estado actual de la ley, no está claro que la financiación de PACE se rija por TILA. Sin embargo, queda claro que las ofertas de puerta en puerta de financiamiento garantizado por una vivienda, como PACE, son exactamente lo que la disposición sobre las ventas al domicilio del CLRA está destinada a proteger contra: la oferta al domicilio a una persona mayor de un préstamo que pague mejoras en el hogar y grave el hogar.

Esta disposición proporciona una claridad muy necesaria que evitará que los prestamistas de PACE utilicen argumentos técnicos para evadir sus obligaciones cuando una persona mayor cuya casa está en riesgo debido a un préstamo PACE busca alivio bajo la CLRA.

### ESTE PROYECTO DE LEY

- Enmendaría la CLRA para tratar de manera igual todas las ventas de puerta en puerta de financiamiento garantizado por una vivienda, incluida la financiación PACE.
- Evitaría que se ocurran prácticas depredadoras y engañosas cuando un propietario de casa mayor está considerando si la financiación PACE es adecuada y asequible para sus circunstancias.

### APOYO

Coalición de consumidores de bajos ingresos de California (copatrocinador)  
Centro Nacional de Derecho del Consumidor (copatrocinador)

### PARA MÁS INFORMACIÓN

Michelle Teran  
Oficina de la asambleísta Sharon Quirk-Silva  
916-319-2065  
[Michelle.Teran@asm.ca.gov](mailto:Michelle.Teran@asm.ca.gov)