



## ASAMBLEÍSTA QUIRK-SILVA, DISTRITO 65

# AB 874: PACE: Prevención de Ejecuciones Hipotecarias

### RESUMEN

AB 874 ayudaría a los californianos a evitar la ejecución hipotecaria, en respuesta a la recesión impulsada por COVID, al ampliar el acceso al existente Fondo de Reserva de Pérdidas PACE de \$10 millones.

### ANTECEDENTES

SB 96 (2013) ordenó al estado asignar \$ 10 millones para crear un programa de mitigación de riesgos para financiamiento residencial PACE. La Autoridad de Financiamiento de Energía alternativa y transporte avanzado de California (CAEATFA) creó el Fondo de Reserva de pérdidas PACE paraproteger contra riesgo de incumplimiento y ejecución hipotecaria al mitigar pérdidas potenciales asociadas con la estructura de gravamen de primera prioridad de PACE.

Hasta la fecha, el fondo no ha recibido reclamaciones, pero, muchos propietarios de viviendas de ingresos bajos y moderados (LMI) con evaluaciones PACE están luchando para pagar los impuestos a la propiedad aumentados y custodiados. Además, debido a que solo los prestamistas de primera hipoteca pueden presentar reclamaciones de indemnización por pérdidas sufridas después de una ejecución hipotecaria, el Fondo de Reserva no se está utilizando actualmente para prevenir ejecuciones hipotecarias evitables.

El Fondo de Reserva tampoco está consiguiendo paliar las preocupaciones de las agencias federales, con respecto a que los gravámenes PACE se adelantan a las hipotecas existentes. En consecuencia, estas agencias aún no han aprobado financiamiento en propiedades con evaluaciones PACE y ni los propietarios ni los prestamistas pueden beneficiarse del sistema actual. La ejecución hipotecaria es una propuesta costosa para prestamistas y administradores hipotecarios, pero aún más para propietarios de viviendas. Generaciones de creación de riqueza, particularmente en comunidades de bajos ingresos y comunidades de color, pueden ser abandonadas

cuando las personas se ven obligadas a abandonar el hogar familiar. Sin embargo, ninguna familia debería de perder su hogar debido a las mejoras de eficiencia energética de puerta en puerta.

### ESTE PROYECTO DE LEY

- Llegaría a propietarios de viviendas con dificultades afectados por la recesión que no han recibido alivio y protegería contra el riesgo de incumplimiento y ejecución hipotecaria, permitiendo que los propietarios soliciten asistencia y aborden la morosidad hipotecaria relacionada con PACE antes de que ocurra la ejecución hipotecaria.
- Ampliaría el acceso al Fondo de Reserva para incluir a los propietarios de viviendas LMI con gravámenes PACE sobre sus hogares, permitiendo la calificación para asistencia por mostrar morosidad tributaria relacionada con PACE o angustia de la cuenta hipotecaria.
- Permitiría que el Estado proteja tanto a los prestamistas de primeras hipotecas como a los propietarios de viviendas LMI y ayude directamente a aquellos que están experimentando algunos de los impactos más feroces de la recesión.

### APOYO

Coalición de consumidores de bajos ingresos de California (copatrocinador)  
Centro Nacional de Derechos 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)