



# SB 476

## Ley de financiamiento de California: administradores de programas Senador Dave Min, Distrito 37

---

### RESUMEN

Para muchos propietarios de viviendas californianas no se ha cumplido la promesa de energía limpia evaluada por la propiedad (PACE). Con demasiada frecuencia, la financiación de PACE se utiliza para trabajos no calificados; contratistas de viviendas no cumplen las promesas de ahorro de energía y costos; y los propietarios se quedan con una deuda abrumadora por el trabajo que está incompleto o mal hecho.

SB 476 introduce salvaguardas muy necesarias para la financiación PACE, al exigir (1) que las auditorías energéticas sean realizadas en una propiedad antes de la ejecución de un contrato de financiamiento PACE, y (2) que se haga una inspección de la vivienda para asegurarse de que todo el trabajo haya sido realizado según lo requerido por las leyes estatales y locales antes de pagar a cualquier contratista.

### ANTECEDENTES

Los propietarios de viviendas pueden ser engañados sobre los ahorros de energía que se pueden realizar a través de las mejoras básicas a la vivienda comúnmente financiadas a través de programas PACE en todo el estado, como costosas ventanas de bajo consumo energético. Los contratistas sin escrúpulos hacen afirmaciones ambientales y energéticas falsas y engañosas de que las mejoras en el hogar financiadas por PACE generarán ahorros de energía que "se pagan por sí mismos".

Además, la estructura única del financiamiento PACE saca a los propietarios completamente del tradicional bucle de pago. En contratación general, los propietarios pueden utilizar herramientas como bonos, cartas de crédito o cuentas de depósito en garantía que protegen tanto al propietario como al contratista. El contratista tiene la seguridad de que el dinero está disponible para el pago y el propietario puede controlar en la práctica el calendario para que el pago completo no se realice a menos que el cliente esté satisfecho.

La estructura de financiación de PACE, en cambio, garantiza pago directo y total a los Contratistas cuando los Administradores del Programa PACE reciben un solo documento, el "Certificado de finalización". Este certificado, que es firmado electrónicamente, pide al propietario y al contratista que certifiquen que el trabajo se completó y se cumplió con cada código requerido, sin ningún requisito de que el Administrador del Programa verifique la veracidad del contenido. Este arreglo ha invitado al abuso financiero.

Hay una gran cantidad de casos en los que los contratistas han utilizado fraude, tergiversación, falsificación, acoso y / o influencia indebida para obtener una firma del propietario en un certificado de finalización. Esto ha permitido que decenas de miles de dólares por cada mejora en el hogar fluyan a los contratistas en los casos donde se completó trabajo no elegible para PACE, de mala calidad o incluso incompleto.

De hecho, los casos "sin trabajo" y de trabajos no elegibles han aumentado desde 2018 a pesar de las recientes reformas legislativas. Esto deja en claro la necesidad de controles adicionales sobre el flujo de dinero a través de PACE. Las auditorías e inspecciones energéticas del hogar mejorarán los beneficios energéticos y equidad del programa PACE, al proteger a los propietarios de viviendas contra el fraude de los contratistas, y de la debilitante deuda garantizada por la propiedad que puede conducir a la ejecución hipotecaria de viviendas.

### ESTE PROYECTO DE LEY

SB 476 requiere una auditoría energética para identificar mejoras de eficiencia apropiadas para la propiedad específica propuesta para la financiación de PACE y garantiza que las mejoras beneficiarán de forma demostrable a los propietarios y al medio ambiente, como la Legislatura pretendió cuando autorizó a PACE.

El proyecto de ley también prohíbe el desembolso de fondos a un contratista de PACE hasta que un Administrador del Programa obtenga copias de todos los permisos y inspecciones finales requeridas por la ley, y, dependiendo del tamaño del proyecto, hasta que asegure la realización de una inspección para verificar que todo el trabajo se haya realizado adecuadamente o hasta que obtenga dicha verificación a través de fotografías etiquetadas.

### APOYO

Coalición de Consumidores de bajos ingresos de California (Patrocinador)  
Centro Nacional de Derechos del Consumidor (Patrocinador)

### PERSONAL DE CONTACTO

Jano Dekermenjian  
Oficina del Senador Dave Min  
916-651-4037  
Jano.Dekermjjan@sen.ca.gov