



Preguntas más frecuentes sobre el Financiamiento PACE del Programa de Independencia Energética del Condado de Sonoma (SCEIP)

Información General

1. ¿Cómo funciona el Financiamiento PACE?
2. ¿Qué es el Financiamiento PACE?
3. ¿Quién es elegible para el Financiamiento PACE?
4. ¿Cómo puedo solicitar Financiamiento PACE?
5. ¿Puedo utilizar el Financiamiento PACE para mi propiedad comercial, o solamente para mi casa?
6. ¿Qué pasa si el dueño de la propiedad es un fideicomiso?
7. La mejora que estoy planeando requiere un permiso de construcción. ¿Puedo conseguir el permiso con el Programa de Independencia Energética también?
8. ¿Puedo ser pagado por hacer mis propias mejoras en mi propiedad?
9. Si una ciudad adopta el programa del Condado de Sonoma, ¿puede la ciudad todavía participar en otro programa AB811?
10. ¿Cuál acción define el inicio de mi proyecto (que se impediría mi participación en el Financiamiento PACE)?
11. ¿Puedo utilizar el Financiamiento PACE para “voltar” (“flip”) casas?
12. ¿Puedo utilizar el Financiamiento PACE para trabajo que ya se ha completado?
13. ¿Cuánto financiamiento está disponible para mí? ¿Cuáles son las condiciones?
14. ¿Cuál es la tasa de interés que se cobra a los participantes?
15. ¿Cómo puede la estrategia de financiamiento a largo plazo del programa afectar mi contrato de gravamen?

Información Financiera del Programa

1. ¿Por qué debería participar en el Financiamiento PACE, a diferencia de un préstamo con garantía hipotecaria regular?
2. ¿Hay una penalidad por pago adelantado? Si es así, ¿cuánto es?
3. ¿Puedo participar en el Financiamiento PACE si mi propiedad está “bajo el agua” (con deuda mayor que el valor)?
4. ¿Cuánto tiempo se tarda en recibir el pago una vez que se termine mi proyecto?
5. ¿Es el Financiamiento PACE sujeto a interés simple?
6. ¿Puedo incluir los costos de auditorías de energía y agua en mi solicitud de financiamiento, aún cuando se les paga de antemano?
7. ¿Cómo pueden afectar los posibles descuentos o créditos fiscales asociados con mis mejoras a la cantidad solicitada para el financiamiento?
8. ¿Cuándo es que el Condado coloca el gravamen en mi propiedad?
9. Si las mejoras aumentan el valor de mi propiedad, ¿van a subir mis impuestos de la propiedad?
10. Mi compañía hipotecaria paga mis impuestos a la propiedad. ¿Va a hacerse cargo de esto también?
11. ¿Qué pasa si no puedo hacer los pagos?
12. ¿Qué pasa si vendo mi propiedad antes de terminar de pagar el gravamen?
13. ¿Se están utilizando mis impuestos para mejorar la propiedad de otra persona?
14. ¿Es mi gravamen PACE deducible de impuestos?

Información Acerca de las Mejoras Elegibles

1. ¿Cuáles mejoras son elegibles para el Financiamiento PACE?
2. ¿Qué pasa si mis mejoras son una mezcla de reparaciones y mejoras energéticas?
3. Quiero eliminar paneles de yeso para instalar un mejor aislamiento de pared. ¿Cubrirá Financiamiento PACE el trabajo de eliminación, sustitución y pintura, o solamente el aislamiento?
4. Si estoy construyendo una adición en mi casa y haciendo mejoras energéticas al mismo tiempo, ¿puedo solicitar Financiamiento PACE?
5. ¿Es elegible el césped artificial o el xerojardinería (jardinería resistente a la sequía) para el Financiamiento PACE?
6. ¿Se permiten los sistemas de aguas grises?
7. ¿Puede el Financiamiento PACE ser utilizado para financiar contratos de arrendamiento solares o acuerdos de compra de energía (PPAs)?

Información General (Respuestas)

1. Q. ¿Cómo funciona el Financiamiento PACE?

Los dueños de propiedades aplican para el programa, describiendo las mejoras de ahorro de energía y / o agua que desean hacer. Si se aprueba la solicitud, el condado y el propietario firman un contrato de gravamen y acuerdo de ejecución, a través de la cual el condado paga el costo final de las mejoras. El condado coloca un gravamen en la propiedad, y el propietario paga el condado por las mejoras como una sobretasa de su impuesto a la propiedad en un período de 10 o 20 años.

2. Q. ¿Qué es el Financiamiento PACE?

El Programa de Independencia Energética del Condado de Sonoma (SCEIP) ofrece Financiamiento PACE para permitir a los propietarios la posibilidad de financiar mejoras de eficiencia energética y de agua a través del sistema de impuestos a la propiedad. Se trata de un esfuerzo innovador para mejorar la eficiencia energética, la conservación del agua y la generación de energía renovable de un edificio, reduciendo así las emisiones de gases de efecto invernadero.

3. Q. ¿Quién es elegible para el Financiamiento PACE?

Cualquier dueño de la propiedad residencial, comercial, agrícola o industrial en el Condado de Sonoma puede participar en el programa con tal que los siguientes requisitos se cumplan:

- o Solicitante(s) es/son propietario legal de la propiedad descrita en la solicitud (la "Propiedad").
 - o Propiedad es desarrollada y ubicada en el condado de Sonoma. Casas móviles que no están adheridos a los bienes inmuebles y sujetas a impuesto a la propiedad garantizado no son elegibles.
 - o Dueño(a) de la propiedad está al corriente en todos los impuestos a la propiedad.
 - o Dueño(a) de la propiedad está al corriente con la(s) hipoteca(s).¹ Para locales comerciales,² el prestamista ha dado su consentimiento para el Financiamiento PACE;
 - o Dueño(a) de la propiedad no está en quiebra y la propiedad no es un activo en una quiebra.³
1. Si la propiedad está sujeta a modificación de préstamo por un incumplimiento o mora, se aplican restricciones adicionales. Véase el [Informe del programa](#) para detalles.
 2. Para el Financiamiento PACE, "propiedad residencial" se define como propiedades unifamiliares de 1 a 4 unidades residenciales; "propiedad comercial" es cualquier otro tipo de propiedad.

3. Si el dueño de la propiedad ha estado en bancarrota en los últimos tres años, se aplican requisitos adicionales. Véase el informe del Programa para detalles.
-

4. **Q. ¿Cómo puedo solicitar Financiamiento PACE?**

Los propietarios pueden utilizar la herramienta de solicitud en el sitio web del Programa de Independencia Energética, www.sonomacountyenergy.org. Alternativamente, se pueden obtener las solicitudes en papel en la oficina SCEIP en 2300 County Center Dr., Ste A105, Santa Rosa o [descargarlas](#) del sitio web SCEIP.

5. **Q. ¿Puedo utilizar el Financiamiento PACE para mi propiedad comercial, o solamente para mi casa?**

El Financiamiento PACE está destinado para mejoras en las propiedades residenciales, comerciales e industriales. Usted tiene que ser el dueño de la propiedad, no un inquilino.

6. **Q. ¿Qué pasa si el dueño de la propiedad es un fideicomiso?**

Los propietarios deben proporcionar documentación que la(s) parte(s) que firma(n) los documentos están autorizado(s) a firmar los documentos legales en nombre de y obligar al fideicomiso.

7. **Q. La mejora que estoy planeando requiere un permiso de construcción. ¿Puedo conseguir el permiso con el Programa de Independencia Energética también?**

No. Usted o su contratista debe obtener todos los permisos necesarios de las autoridades locales.

8. **Q. ¿Puedo ser pagado por hacer mis propias mejoras en mi propiedad?**

Contratistas con licencia y profesionales que trabajan en su propiedad pueden solicitar Financiamiento PACE para los materiales y el costo de mano de obra y los gastos generales de su equipo de trabajo, pero no para su propio tiempo. El trabajo y el tiempo del contratista no están incluidos. Dado que el trabajo sólo puede ser pagado si el trabajo se realiza bajo un contratista con licencia, propietarios-constructores sin licencia no pueden pagar ellos mismos o otros que no trabajan bajo la supervisión de un contratista con licencia. Por ejemplo, usted no puede pagar su personal de mantenimiento para la instalación de un calentador de agua sin tanque, a menos que el personal de mantenimiento está trabajando bajo la supervisión de alguien con licencia de contratista válida.

9. **Q. Si una ciudad adopta el programa del Condado de Sonoma, ¿puede la ciudad todavía participar en otro programa AB811?**

Sí.

10. Q. ¿Cuál acción define el inicio de mi proyecto (que se impediría mi participación en el Financiamiento PACE)?

Un proyecto se define como "iniciado" y no está disponible para participar en el programa cuando se ha ocurrido trabajo asociado con la construcción o instalación de mejoras en el sitio. Acciones que **no** se definen como "de partida" incluyen: auditorías, estimaciones, ser "en el contrato" con un proveedor, y la entrega de materiales. Trabajo no debe comenzar antes de la firma del contrato y la recepción de una letra de Orden de Proceder. El Programa de Independencia Energética del Condado de Sonoma no es responsable de los gastos incurridos si su solicitud no es aprobada por alguna razón o si otras cuestiones surgen antes de la firma del contrato.

11. Q. ¿Puedo utilizar el Financiamiento PACE para "voltear" ("flip") casas?

Si una propiedad ya está en el mercado para ser vendida, o se espera que esté "en venta" antes del desembolso de los fondos, entonces no es elegible para Financiamiento PACE. Los fondos están disponibles si un propietario decide hacer mejoras de eficiencia energética/agua para la propiedad antes de ser puesta en el mercado, sin embargo, todo el trabajo debe ser completado y el pago final debe llevarse a cabo antes de enumerar la propiedad en venta.

12. Q. ¿Puedo utilizar el Financiamiento PACE para trabajo que ya se ha completado?

No, AB 811 no nos permite financiar las mejoras que ya se han instalado. Un proyecto en el que el permiso ha sido finalizado no puede ser aceptado por el programa. AB 811 también prohíbe el uso del programa para la refinanciación de los costos de mejora.

Un propietario que ya obtenido el permiso y/o tiene una oferta o contrato firmado para un proyecto puede aplicar al programa, siempre que no se ha iniciado el trabajo y no hay otras fuentes de financiación ya proporcionadas.

13. Q. ¿Cuánto financiamiento está disponible para mí? ¿Cuáles son las condiciones?

Las cantidades de gravamen no pueden superar el 10% del valor de mercado actual de la propiedad. El pedido mínimo Financiamiento PACE es de \$2,500. El período de pago por montos de \$2,500 a \$4,999 es 10 años. Proyectos de más de \$5,000 pueden ser reembolsados en un plazo de 10 o 20 años, a opción del propietario. Proyectos de \$60,000 hasta \$500,000 exigen la aprobación del administrador del programa. Proyectos de más de \$500,000 exigen aprobación específica de la Junta de Supervisores.

14. Q. ¿Cuál es la tasa de interés que se cobra a los participantes?

La tasa de interés actual para los contratos de gravamen PACE es el 7% de interés simple. La tasa de interés se fija en el momento cuando el contrato de evaluación y el acuerdo de ejecución se firman y no subirá.

15. Q. ¿Cómo puede la estrategia de financiamiento a largo plazo del programa afectar mi contrato de gravamen?

Los bonos que financian los proyectos desembolsados se emiten actualmente por la Autoridad de Poderes Conjuntos del Condado de Sonoma, y están en manos de (comprado por) la Tesorería del Condado de Sonoma. Para la sostenibilidad del programa, el Condado está estudiando el financiamiento a largo plazo de estos bonos. La venta de estos bonos a los inversionistas del mercado abierto reponería nuestro suministro de financiamiento inicial. En la búsqueda de soluciones a largo plazo, se estudiarán todas las oportunidades para reducir la tasa de interés y aplicar esa tasa reducida a los contratos existentes.

Información Financiera del Programa (Respuestas)

1. Q. ¿Por qué debería participar en el Financiamiento PACE, a diferencia de un préstamo con garantía hipotecaria regular?

El Financiamiento PACE tiene varias ventajas que usted puede considerar:

- ☐ Fácil y simple para calificar
- ☐ El financiamiento no se basa en los ingresos anuales del propietario
- ☐ Las valoraciones no aparecen en su informe de crédito
- ☐ Las valoraciones se pagan semestralmente junto con sus impuestos a la propiedad
- ☐ Las valoraciones pueden ser pasados a los propietarios posteriores, si la nueva entidad crediticia de su comprador está de acuerdo.

Para reportaje financiera, estas operaciones se tratan igual que otras valoraciones en su propiedad.

2. Q. ¿Hay una penalidad por pago adelantado? Si es así, ¿cuánto es?

El bono inicial que financia sus mejoras está en manos de la Tesorería del Condado de Sonoma, y no hay penalidad mientras que la Tesorería del Condado tiene la nota. Sin embargo, con el fin de seguir proporcionando financiamiento para el crecimiento del programa, esta inversión en algún momento se convertirá en bonos a largo plazo. Compradores de bonos por lo general requieren una pena/recargo para pagos adelantados de hasta el 3%, en base a las condiciones actuales. Tenga en cuenta que mientras que usted puede pagar su gravamen por completo, el Condado de Sonoma no puede aceptar pagos adelantados parciales.

Debido a que el Financiamiento PACE es a través de la venta de bonos, cualquier pago adelantado tendría que incluir los intereses devengados hasta la próxima fecha semestral de pago de bonos, que bajo la ley estatal es o 2 de marzo o 2 de septiembre.

3. Q. ¿Puedo participar en el Financiamiento PACE si mi propiedad está “bajo el agua” (con deuda mayor que el valor)?

No. Pautas federales emergentes para los programas Energía Limpia Valorada a la Propiedad (PACE) como SCEIP requieren que se considere el monto de la deuda en una propiedad en relación con el valor de mercado de la propiedad. Para ser elegible para Financiamiento PACE, la suma de todos los gravámenes sobre la propiedad en cuestión no puede superar el 100% del valor de mercado de la propiedad. Si su deuda supera este límite, usted puede volver a presentar su solicitud con una evaluación reciente de un tasador licenciado de California que certifique un valor de propiedad que le permita lograr el cálculo límite del 100%.

Las pautas federales reflejan la preocupación planteada por los prestamistas hipotecarios en este mercado

inmobiliario deprimido. Lamentamos que esta restricción podría prevenir o retrasar algunos proyectos muy valiosos de la obtención de Financiamiento PACE, y alentamos a los propietarios a volver a aplicar cuando el mercado inmobiliario se recupere parte de su valor.

4. **Q. ¿Cuánto tiempo se tarda en recibir el pago una vez que se termine mi proyecto?**

Proyectos residenciales: El Condado de Sonoma procesa cheques de un Fondo de Préstamos Rotatorio especial para residenciales en el primer día hábil del Condado de cada semana. Para garantizar el pago a tiempo, los propietarios (o sus contratistas) deben presentar toda la documentación necesaria relativa a la terminación de los trabajos a SCEIP antes de las 4 pm en miércoles para desembolso en la semana siguiente.

Los proyectos comerciales: El Condado de Sonoma procesa cheques para proyectos comerciales en el primer día hábil del Condado de cada mes. Nota: esto es sólo para el primer pago, para proyectos de desembolsos múltiples (\$40,000 o más), peticiones de cheques posteriores pueden ser procesados en cualquier momento durante el mes. Para asegurar el pago a tiempo, los propietarios (o sus contratistas) deben presentar toda la documentación necesaria relativa a la terminación de los trabajos a SCEIP al menos 5 días hábiles del Condado antes de que finalice el mes.

5. **Q. ¿Es el Financiamiento PACE sujeto a interés simple?**

Sí. Sin embargo, porque los impuestos se calculan una vez al año en el 2 de septiembre, habrá un componente de interés que se añadirá a su principal ("interés capitalizado"). Capitalización de intereses se calculará desde el día que su pago es financiado (la fecha del bono) hasta el 1 de septiembre. Entonces, el interés simple se carga en este nuevo monto de principal durante la duración del gravamen.

6. **Q. ¿Puedo incluir los costos de auditorías de energía y agua en mi solicitud de financiamiento, aún cuando se les paga de antemano?**

Sí, los gastos de las evaluaciones, auditorías, evaluaciones de bienes raíces y de ingeniería son recuperables.

7. **Q. ¿Cómo pueden afectar los posibles descuentos o créditos fiscales asociados con mis mejoras a la cantidad solicitada para el financiamiento?**

Descuentos u otros incentivos que se reciben en el momento de la finalización del proyecto o poco después (por el dueño de la propiedad o el contratista) a fin de reducir los costos de un proyecto desde el principio no se incluirán en el importe del financiamiento. Por ejemplo, si el costo total del proyecto de energía solar es de \$50,000 y el propietario tiene derecho a un descuento inmediato de \$10,000, el Financiamiento SCEIP se limitará a \$40,000. Sin embargo, los descuentos que están supeditados a los resultados o que no están disponibles para el dueño de la propiedad en o poco después de la finalización del proyecto, a fin de estar disponible para pagar por el proyecto, no afectan a la cantidad de financiación PACE.

Los créditos fiscales que pueden llegar a estar disponibles a un propietario y que variará en función de los tramos impositivos aplicables no se tienen en cuenta para determinar el importe del Financiamiento PACE.

8. **Q. ¿Cuándo es que el Condado coloca el gravamen en mi propiedad?**

Sobre la base de la firma ante notario del contrato de gravamen y acuerdo de ejecución, el gravamen se pone sobre la conclusión del período de rescisión del contrato (tres días hábiles).

9. **Q. Si las mejoras aumentan el valor de mi propiedad, ¿van a subir mis impuestos de la propiedad?**

Esto puede ser un tema complicado, pero la respuesta corta es generalmente no. Algunos proyectos están exentos. Los solicitantes deben llamar a la Oficina del Asesor del Condado de Sonoma en el (707) 565-1888 para una aclaración.

10. **Q. Mi compañía hipotecaria paga mis impuestos a la propiedad. ¿Va a hacerse cargo de esto también?**

Sí, sin embargo es necesario avisar a su prestamista del gravamen sobre la propiedad, por lo que la cantidad adecuada se puede reservar para sus impuestos y el gravamen PACE. Es una buena idea consultar con su prestamista antes de solicitar Financiamiento PACE, ya que algunas hipotecas podrían prohibir la participación sin el consentimiento de su prestamista.

11. **Q. ¿Qué pasa si no puedo hacer los pagos?**

La falta de pago del gravamen PACE sería como no haber pagado sus impuestos a la propiedad. Sanciones y cargos por intereses se aplicarían hasta que se pague la evaluación. El condado podría, en última instancia, tener el derecho de ejecutar la hipoteca de su propiedad.

12. **Q. ¿Qué pasa si vendo mi propiedad antes de terminar de pagar el gravamen?**

Porque el Financiamiento PACE es un gravamen sobre la propiedad y no un gravamen personal, bajo la ley estatal el gravamen puede quedarse con la propiedad hasta que se termine de pagar. Sin embargo, direcciones recientes de la Agencia Federal de Financiamiento de la Vivienda, Fannie Mae y Freddie Mac han llevado a muchos prestamistas a exigir el pago de todo el gravamen antes de que se transfiera la propiedad. El Condado está en desacuerdo con esta posición y se dedica a litigios para tratar de revertir esta situación. Hasta que se resuelva el asunto, sin embargo, el pago puede ser requerido antes de cualquier transferencia o refinanciamiento de la propiedad sea aprobado por un prestamista. El gravamen aparecerá en cualquier búsqueda de título de su propiedad. La ley estatal requiere la revelación del gravamen en cualquier negociación sobre la venta de su propiedad.

13. **Q. ¿Se están utilizando mis impuestos para mejorar la propiedad de otra persona?**

No. Participantes de Financiamiento PACE pagarán la inversión de la Tesorería del Condado de Sonoma, con intereses. El Condado, a su vez, cobrará los participantes una tasa de interés y las tasas administrativas que aseguran que los costos del programa sean recuperados. Por lo tanto, el programa será neutral de ingresos para el Condado de Sonoma.

14. Q. ¿Es mi gravamen PACE deducible de impuestos?

Aunque no podemos dar asesoramiento fiscal, creemos que el Código de los Estados Unidos es bastante claro:

Título 26, Código de Estados Unidos, sección 164(c) Deducción denegada en caso de ciertos impuestos.

- o No se concederá deducción de los siguientes impuestos:
 - (1) Impuestos tasados contra los beneficios locales de una especie que tiende a aumentar el valor de la propiedad evaluada; ***pero este apartado no impedirá la deducción de tantos de estos impuestos como es propiamente imputables a los gastos de mantenimiento o interés.***

Una asignación entre los pagos anuales de intereses y principal se proporciona en el momento del desembolso. Si usted tiene alguna pregunta, usted debe, por supuesto, contactar su asesor fiscal.

Información Acerca de las Mejoras Elegibles (Respuestas)

1. Q. ¿Cuáles mejoras son elegibles para el Financiamiento PACE?

Las mejoras deben ser fijados de forma permanente a la propiedad. Para obtener una lista completa de las mejoras elegibles, [haga clic aquí](#). En general, el tipo de mejoras financiadas por Financiamiento PACE incluiría:

- o Ventanas de alta eficiencia
- o Solar y/o calentadores de agua sin tanque
- o Los paneles solares
- o Aislamiento mejorado de pared y techo
- o Controladores de riego "inteligentes"
- o Sistemas de HVAC (calefacción, ventilación y aire acondicionado) de alta eficiencia
- o Techo fresco
- o Múltiples mejoras para ahorros energéticos profundos (por ejemplo, con [Energy Upgrade California™](#) - Mejoras para Ahorrar Energía)

Los propietarios también pueden proponer mejoras que no están en la lista como solicitudes "por encargo." Estos serán examinados en una base de caso por caso, con el objetivo último de aumentar la eficiencia de la energía y el agua.

Ninguna de estas medidas suelen causar un aumento en la valoración de la contribución territorial de la propiedad.

2. Q. ¿Qué pasa si mis mejoras son una mezcla de reparaciones y mejoras energéticas?

La ley estatal limita el Financiamiento PACE para mejorar la eficiencia energética y del agua. Reparaciones y/o nueva construcción fuera de las mejoras no califican. Por lo tanto, si ciertas reparaciones se deben hacer antes, durante o después del proyecto de mejora se lleva a cabo, usted debe asumir el costo de esas reparaciones fuera del gravamen PACE.

Un ejemplo sería la podredumbre seca descubierto durante la instalación de ventanas de eficiencia energética. El costo de las nuevas ventanas y su instalación se cubriría, pero la reparación de la podredumbre seca no lo haría. El personal del programa puede ayudar a aclarar este tipo de cuestiones.

3. **Q. Quiero eliminar paneles de yeso para instalar un mejor aislamiento de pared. ¿Cubrirá Financiamiento PACE el trabajo de eliminación, sustitución y pintura, o solamente el aislamiento?**

Puede ser. El personal del Programa de Independencia Energética necesitará revisar este tipo de problemas en una base de caso por caso, evaluando la edad de la construcción, la elaboración y materiales de la pared, como el yeso y aislamiento existente.

4. **Q. Si estoy construyendo una adición en mi casa y haciendo mejoras energéticas al mismo tiempo, ¿puedo solicitar Financiamiento PACE?**

El programa no puede financiar la construcción de la nueva adición. Es posible, sin embargo, solicitar Financiamiento PACE para cubrir la parte de actualización energía. Usted debe obtener ofertas separadas para las mejoras de la energía y la nueva construcción. Mejoras energéticas que se pueden acoger al programa podrían incluir solar para toda la estructura, mejoras a las ventanas y el aislamiento de la estructura existente, y mejoras a todo el sistema de climatización y calentamiento de agua.

5. **Q. ¿Es elegible el césped artificial o el xerojardinería (jardinería resistente a la sequía) para el Financiamiento PACE?**

No, pero los programadores de riego de alta eficiencia y algunos componentes de riego están cubiertos.

6. **Q. ¿Se permiten los sistemas de aguas grises?**

Algunas jurisdicciones locales permiten los sistemas de aguas grises. Por favor, consulte con su jurisdicción local antes de aplicar. Su aplicación entonces sería revisado por personal del Programa para asegurar que cumplió con otros criterios del Programa (por ejemplo, ahorrar agua).

7. **Q. ¿Puede el Financiamiento PACE ser utilizado para financiar contratos de arrendamiento solares o acuerdos de compra de energía (PPAs)?**

Sí. Sin embargo, el financiamiento es entre el dueño de la propiedad y el Condado, y no un tercero como una empresa que hace Acuerdos de Compra de Energía (PPA). Además, el contrato utilizado por la empresa PPA debe incluir ciertos requisitos PACE y la empresa debe estar en la lista de empresas PPA aprobadas por el Programa de Independencia Energética. Para obtener más información sobre los requisitos del contrato, [haga clic aquí](#).