

# PROGRAMA PACE PARA LA COMUNIDAD EMPRESARIAL DEL CONDADO DE NAVARRO



## ¿QUÉ ES EL PROGRAMA “PACE”?

El programa PACE de Energía Limpia para Propiedades con Avalúo Predial (Property Assessed Clean Energy o PACE) es una herramienta financiera comprobada que ofrece incentivos a los dueños de propiedades en Texas para que actualicen la infraestructura de sus instalaciones con poco o ningún desembolso de capital. Aprobado por la legislación estatal y establecido para el Condado de Navarro, el programa PACE les permite a los propietarios de bienes inmuebles reducir sus costos de operación y utilizar esos ahorros para proyectos elegibles de conservación de agua, eficiencia en energía, resiliencia y generación distribuida. Los propietarios obtienen acceso a financiamiento privado, de bajo costo y a largo plazo, el cual no está disponible por medio de las modalidades tradicionales de financiamiento.

Los propietarios elegibles de bienes inmuebles e instalaciones comerciales, industriales, agrícolas, no lucrativas y multifamiliares pueden hacer uso del Programa PACE para el Condado de Navarro y solventar los costos para mejoras, entre las que se incluyen: sistemas de enfriamiento y calefacción, alumbrado, celdas solares, bombas de agua, aislamiento, techos, ventanas y más. Este programa acelera las inversiones de remodelación y actualización en las instalaciones existentes, preservando capital y líneas de crédito y empoderando a los propietarios para que puedan retener su capital disponible para rubros de generación de ingresos, como por ejemplo crecimiento en cuanto empleados, tecnología, productos y desarrollo empresarial. El Programa PACE ha sido identificado por Scientific American como una de las 20 principales ideas “de cambio mundial”, porque proporciona una nueva fuente de financiamiento basada en el valor de la propiedad, para hacer mejoras a la misma, sin afectar las fuentes convencionales de préstamos ni competir por un capital con otras oportunidades de inversión.

El Programa PACE del Condado de Navarro da respuesta a esta pregunta: “¿Cómo lo vamos a pagar?”, transformando la manera en que los desarrolladores, dueños y contratistas manejan los proyectos, comprobando que hay un camino claro hacia las medidas para lograr eficiencia de energía, generación distribuida y reducción del uso del agua.

*El Programa PACE del Condado de Navarro da respuesta a esta pregunta: “¿Cómo lo vamos a pagar?”, transformando la manera en que los desarrolladores, dueños y contratistas manejan los proyectos, comprobando que hay un camino claro hacia las medidas para lograr eficiencia de energía, generación distribuida y reducción del uso del agua.*

## ¿CÓMO FUNCIONA EL PROGRAMA PACE PARA EL CONDADO DE NAVARRO?

El programa PACE para el Condado de Navarro es un programa simple y eficaz que les permite a los propietarios inmobiliarios ver un crecimiento inmediato a su ingreso neto, y a la vez encontrar opciones de inversión en eficiencia de energía, por medio de una propuesta sabia de negocios. Los propietarios pueden seleccionar a un proveedor de capital del sector privado y voluntariamente solicitar que el gobierno local avalúe el impuesto predial y coloque un pagaré a un préstamo de primer nivel sobre la propiedad, por el costo total del proyecto de energía. El propietario se compromete con el gobierno local para hacer los pagos del préstamo PACE. Este programa para el Condado de Navarro no es un préstamo personal ni de negocios. Es un pagaré sobre el valor predial de la propiedad, celebrado voluntariamente y que se paga a lo largo de un período de tiempo. Los ahorros en energía y/o agua están estructurados para sobrepasar el costo del avalúo, resultando en proyectos de fluidez positiva de capital. Debido a que el avalúo y el préstamo están unidos a la propiedad, la obligación de pagar el saldo se transfiere a un nuevo propietario en caso de que se venda el inmueble.

La Autoridad PACE de Texas administra un modelo llamado “PACE in a Box” a nombre de los gobiernos locales. Este modelo es flexible, basado en las tendencias del mercado, proporciona los costos administrativos más bajos y el nivel más alto de protección al consumidor, y permite a los propietarios llevar a cabo sus negocios con las partes que ellos seleccionen.

## Cómo Funciona

Un dueño de propiedad:



Si todos, incluyendo el dueño, la propiedad y el proyecto cumplen con los requisitos de PACE:



## ¿CUÁLES SON LOS BENEFICIOS DEL PROGRAMA PACE PARA EL CONDADO DE NAVARRO?

### Beneficios a los Propietarios de Inmuebles:

Proyectos con flujo de efectivo positivo • Financiamiento del 100% • Transferencia automática en caso de venta • Financiamiento a largo plazo (hasta 20 años o más) • Costos más bajos de agua y energía • Sin garantías que afecten a persona físicas • Tasas y términos competitivos • El propietario retiene todos los incentivos de impuesto predial • Aumento al valor de la propiedad • Preservación de capital para el negocio • Instalaciones más sanas y cómodas • Reducción de impactos ambientales

### Beneficios al Proveedor de Servicios:

Aumento en contratación local • Aceleramiento en cumplimiento de fechas meta • Presencia en nuevos mercados • Mejores prácticas • Avance y mejoras en tecnología

### Beneficios al Proveedor del Capital:

Proceso estable • Garantizado plenamente con aval • Unido a préstamo de avalúo predial • Aumento en el valor del inmueble • Consentimiento de la hipotecaria • Realza la postura financiera del cliente

## ¿QUÉ TIPO DE MEJORAS A LA PROPIEDAD SON ELEGIBLES?

### Eligible Property Types:

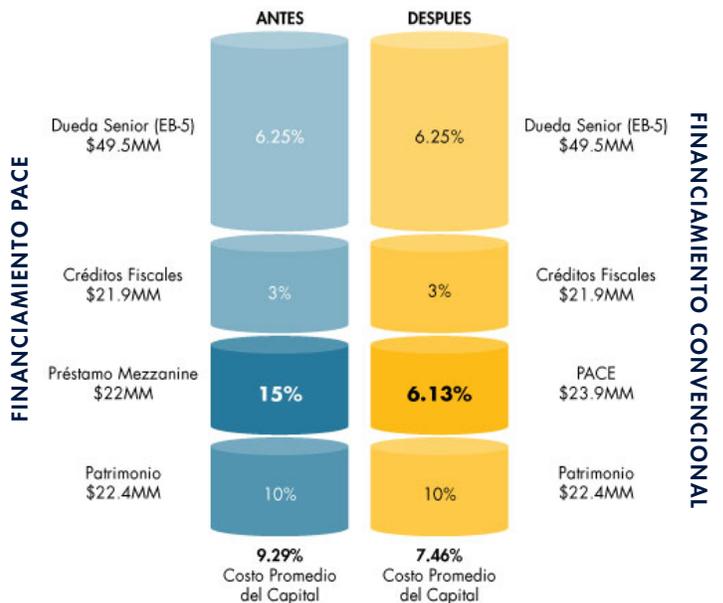
- Comercial
- Agrícola
- No lucrativas
- Hospitalidad
- Vivienda Multifamiliar (5+ unidades)
- Industrial/Manufactura

### Mejoras Elegibles:

Enfriadores • calentadores de agua, • sistemas de aire acondicionado y calefacción, • alumbrado • calentamiento de agua • manejo de energía • techos y azoteas • ventanas • puertas • aislamiento • modernización de elevadores • equipo para albercas • generadores • recuperación de calor e interceptoras de vapor, • paneles solares • turbinas de viento • sistemas y controles para manejo de agua • equipo de irrigación • sistemas recolectores de aguas pluviales • excusados y llaves de agua • sistemas de aguas grises iy más!

## EJEMPLO EN TEXAS

El Programa TX-PACE de la Ciudad de Dallas fue utilizado para financiar \$23.9MDD en medidas de conservación de energía y agua en el edificio histórico de Butler Brothers. El programa de TX-PACE permitió la inclusión de estas mejoras sustentables con ahorros significativos en el costo de capital en comparación con un préstamo tradicional, o financiamiento por partes equitativas en el capital para estas renovaciones.



## PRESENCIA DE PACE EN EL CONDADO DE NAVARRO



La empresa R.J. Liebe Athletic Lettering Company en el Condado de Navarro, Texas es la primera planta de manufactura que completa un proyecto de TX-PACE. Porque el Condado de Navarro estableció un programa PACE, la matriz basada en Missouri reubicó muchas de sus operaciones a una planta vacía que había sido taller de costura en Corsicana. Su financiamiento TX-PACE a 20 años les proporcionó la manera viable para restaurar la antigua planta, incluyendo luces LED y sistema de enfriamiento y calefacción, sin interferir con la liquidez de la empresa, que está ahorrando aproximadamente 187,177 kWh de electricidad al año.