



El Programa PACE de la Ciudad de Dallas juega un papel importante en el paquete de incentivos para el Centro Comercial Reimagine RedBird Mall como parte de la revitalización de esta antigua propiedad en el sur de Dallas.



## EL PROBLEMA

RedBird Mall había sido un popular sitio de compras y entretenimiento para los residentes de la zona sur de Dallas durante las últimas cuatro décadas y media. Al igual que con otras propiedades tan llenas de historia, el tiempo y el mal mantenimiento comenzaron a hacer mella en él. "Teníamos muchos gastos de costosas reparaciones y mantenimiento de los anticuados enfriadores", dijo el dueño Peter Brodsky, "Nuestro sistema de alumbrado e iluminación también era muy anticuado, y consumía mucha energía". Esta combinación de equipo ineficiente y poco confiable hacía que las operaciones del centro comercial fueran muy caras y poco atractivas para los inquilinos. La modernización de la propiedad para aumentar los ahorros de energía y agua, reduciendo así los costos operacionales, son un aspecto vital de la renovación del centro comercial.

## LA SOLUCIÓN PACE

El Programa PACE de la Ciudad de Dallas le permitió al Sr. Brodsky hacer mejoras en el alumbrado e iluminación, en los sistemas de Aire acondicionado y Calefacción y en la plomería del recientemente bautizado Reimagine RedBird Mall, contribuyendo a su remodelación general, lo que dará un mejor servicio a los ciudadanos de la zona sur de Dallas. La empresa financiera Twain Financial Partners, a través del programa Dallas PACE, fue la encargada de financiar \$3,350 millones de dólares para mejoras, proyectando un ahorro anual de electricidad de 673,784 kWh y un ahorro de agua de 3,420,000 galones por año.

Este financiamiento por medio del Programa PACE contribuirá a una reducción total del 16% en costos anuales de agua y electricidad. "El financiamiento PACE permite la instalación de un nuevo enfriador para reemplazar al existente, el cual ahora servirá como respaldo", dice Peter Brodsky. En los días calurosos del verano, el centro comercial Reimagine RedBird Mall será un remanso de aire fresco y limpio para los clientes de sus establecimientos.

## IMPACTO A LA COMUNIDAD

"Cuando a la ciudad de Dallas se le presentó la oportunidad de asociarse en la remodelación del antiguo centro comercial RedBird Mall, con gusto decidimos adoptar el programa PACE. Es un modelo para el tipo de inversión de gran impacto que queremos llevar al sur de Dallas", explicó el Dr. Eric Anthony Johnson, Jefe de Desarrollo Económico y Servicios Vecinales de la Ciudad de Dallas. "Proyectos de la magnitud de Reimagine RedBird Mall requieren de una amplia variedad de herramientas disponibles para nosotros, y el programa PACE es sin duda una de ellas".

El proyecto de Reimagine RedBird Mall actualiza al centro comercial convirtiéndolo en un esquema de desarrollo de uso mixto más contemporáneo y relevante con opciones refinadas para ir de compras y disfrutar de restaurantes y entretenimiento para los ciudadanos del sur de Dallas. Entre los planes se incluyen la renovación y la reutilización de parte de la estructura del centro comercial existente en espacio para oficinas de clase A, consultorios médicos y espacios comerciales. Los planes también incluyen la construcción de nuevas instalaciones comerciales, restaurantes y de entretenimiento, el establecimiento de una nueva área verde de 1 acre y la preparación de sitios para su venta a hoteles y desarrolladores de multifamiliares.

## RESUMEN DEL PROYECTO

### PROJECT FINANCING

Total Assessment: \$3,350,000

Term: 20 years

### PROJECT PARTNERS

Lender: Twain Financial Partners II, LLC

Service Provider: Bernhard TME

### IMPACT

Clean Energy Jobs created: 40

Total anticipated annual electric energy savings: 673,784 kWh/year

Total anticipated water savings: 3,420,000 Gal/year

Clean air improvements:

Annual avoided CO2:

350.61 tonnes/year

Annual avoided NOX:

0.19 tonnes/year

Annual avoided SOX:

0.59 tonnes/year

### BUILDING DETAILS

Building Size: 467,048 sq feet

Built: 1975

### IMPROVEMENTS

Lighting, HVAC, Plumbing

## PACE IN TEXAS

El Programa Texas PACE da respuesta a esta pregunta: "¿Cómo lo vamos a pagar?", transformando la manera en que los desarrolladores, dueños de propiedades y contratistas manejan sus proyectos, comprobando que hay un camino claro hacia las medidas para lograr eficiencia de energía, generación distribuida, reducción del uso del agua y proyectos de resiliencia en edificios existentes

## PARA MÁS INFORMACIÓN, FAVOR DE PONERSE

Texas PACE Authority  
admin@texaspaceauthority.org  
1-855-738-PACE (7223)  
www.texaspaceauthority.org

## IMPACTO A LA COMMUNITY (CONTINUÍA)

"La escala de financiamiento para el proyecto mayor incluye capital, incentivos de la ciudad, nuevo crédito fiscal de mercado, financiamiento de deuda senior y financiamiento de tipo mezanine", dice Peter Brodsky. PACE aborda específicamente los problemas relacionados con el uso de energía y agua y encuentra medidas de ahorro de costos para abordar la eficiencia general del edificio y así beneficiar al propietario del inmueble, a los inquilinos y a sus clientes, y para promover los objetivos del Plan Integral de Acción Ambiental y Climática (Comprehensive Environmental and Climate Action Plan CECAP) de la Ciudad.

## ¿CÓMO FUNCIONA TX-PACE?

Property Assessed Clean Energy (PACE) es un innovador programa de financiamiento que ofrece a los dueños de propiedades comerciales, industriales y de viviendas multifamiliares la oportunidad de participar en un programa voluntario para obtener hasta el 100% de financiamiento para la conservación del agua, la eficiencia energética y las adaptaciones de generación distribuida. PACE tiene un gran potencial para afectar directamente los resultados de una empresa, ya que los ahorros de un proyecto en costos de servicios públicos compensan el costo de instalar dicho proyecto. En la mayoría de los casos, esto dará como resultado un flujo de efectivo positivo inmediato.



### CIUDAD DE DALLAS

El Programa PACE de la Ciudad de Dallas proporciona un programa TX-PACE flexible y basado en el mercado que permite a los propietarios hacer negocios con las partes de su elección al menor costo posible. El programa incluye un alto nivel de protección al consumidor para garantizar que los proyectos PACE entreguen los ahorros anticipados y se basa en el modelo "PACE in a Box" de Texas, creado por más de 130 actores interesados.

[dallas.texaspaceauthority.org](http://dallas.texaspaceauthority.org)



### TEXAS PACE AUTHORITY

El Programa PACE de la Ciudad de Dallas es administrado por la Autoridad PACE de Texas (Texas Pace Authority, o TPA), una organización sin fines de lucro que administra el estatuto PACE de Texas al adoptar un enfoque basado en el mercado para el financiamiento de la energía y el desarrollo económico. TPA trabaja con todas las partes: propietarios, contratistas y prestamistas para traer mejoras de energía y agua que sean económicamente sólidas y respetuosas con el medio ambiente.

[www.texaspaceauthority.org](http://www.texaspaceauthority.org)



### TWAIN FINANCIAL PARTNERS

Twain Financial Partners ha adoptado el compromiso de ayudar a los propietarios de bienes inmuebles a encontrar el financiamiento que necesitan. Como prestamista líder de PACE, Twain tiene una amplia experiencia asociándose con administradores de programas, propietarios, contratistas y desarrolladores para proporcionar millones de dólares en fondos para sus proyectos de renovación y eficiencia.

[www.twainfinancial.com](http://www.twainfinancial.com)