



1225 North Loop Investments, Inc. utilizó el Programa PACE de la Ciudad de Houston para invertir \$1.3 millones de dólares en actualizaciones a la propiedad, logrando que 1225 North Loop West se convirtiera en el primer edificio comercial de oficinas en implementar un proyecto TX-PACE.

EL PROBLEMA:

Este rascacielos comercial para oficinas, construido en 1984, tenía enfriadoras de hace 35 años, un sistema de control anticuado e iluminación ineficiente. Las refacciones para las enfriadoras eran muy costosas y difíciles de encontrar, incluso



los asuntos constantes de confiabilidad del equipo anticuado eran causa de mucha preocupación tanto para el personal como para los propietarios. La administración exploró opciones de reemplazo de equipo, pero tuvo sus dudas ante la posibilidad de tener que hacer un gasto considerable de capital por adelantado

De acuerdo con la Administración de Información sobre Energía de los Estados Unidos, (US Energy Information Administration) el gasto promedio de un edificio de oficinas es de más o menos un dólar y medio por pie cuadrado en costos de energía. La administradora del edificio inició un análisis preliminar de energía y llegó a la conclusión de que el actualizar el equipo anticuado utilizando ahorros operacionales creaba una oportunidad realista y viable.

LA SOLUCIÓN PACE:

John Myers, President de Peloton Commercial Real Estate, le presentó el concepto de TX-PACE al Gerente General de 1225 North Loop Investments, Alessandro Clerici. Como miembro de Keeping PACE in Texas que ayudó a crear la caja de herramientas PACE in a Box, Myers sugirió utilizar el programa de TX-PACE para redirigir los gastos actuales de servicios públicos y eliminar la necesidad de desviar el capital principal. El reporte de ahorros indicó que el equipo mecánico prioritario calificaría si se empataba con la inclusión de iluminación con focos LED a lo largo de toda la propiedad. Al agrupar medidas de eficiencia con resultados de ahorro a corto y largo plazos, estos ahorros proyectados de energía sobrepasarían el costo del proyecto a lo largo del término del préstamo programado a 20 años.

El Proyecto incluye dos enfriadoras nuevas, velocidades variables, control de aire, iluminación interior y exterior con focos LED, y controles del edificio. El proyecto reducirá el consumo de servicios públicos en un 38% y proporcionará \$3.66 millones de dólares en ahorros a lo largo de los 20 años del plazo del préstamo. Los beneficios duraderos de presupuestos más estables, entornos de trabajo más cómodos, y disminución de emergencias por deficiencias en el equipo serán un impacto positivo tanto para los propietarios, como para los inquilinos.

El Gerente de la Propiedad, Seth Eslami explica: "Nuestra prioridad era la actualización del equipo mecánico. El componente de eficiencia simplemente fue un beneficio agregado. Espero que este proyecto pueda ayudar a que la gente vea que TX-PACE no es un programa típicamente "verde" enfocado solamente en cuidar y salvar al medio ambiente, sino que tiene un enfoque para mejorar el lado financiero de una empresa. TX-PACE puede actualizar un edificio y la inversión podrá pagarse por sí misma".

IMPACTO COMUNITARIO:

"Houston es la capital energética del mundo y tiene la responsabilidad de guiar con el ejemplo en el uso de recursos de energía de la manera más eficiente posible", dijo el alcalde de Houston, Sylvester Turner.

RESUMEN DEL PROYECTO

SOCIOS DEL PROYECTO

Préstamo: Petros PACE Finance
Asesoramiento: PACE Houston
Administración del Programa: Stellar International

FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Total de la Evaluación: \$1,304,352
Incentivos en cuanto a Servicios: \$30,000
Plazo: 20 años

DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN

Superficie: 200,418 p2
Año de Construcción: 1984

IMPACTO

Reducción anticipada anual del uso de servicios públicos: 38%

MEJORAS

Dos enfriadoras, un sistema automatizado para el Edificio, actualización completa de sistema LED para las instalaciones, dispositivos y accesorios

PACE EN TEXAS

El Programa Texas PACE contesta a la pregunta: "¿Cómo voy a pagar este gasto?", y está transformando la forma en que las empresas de desarrollo urbano, los propietarios de inmuebles y los contratistas abordan los proyectos, comprobando que hay un camino directo y claro para la eficiencia en energía, la generación distribuida, la reducción del uso de agua, y los proyectos de resiliencia en edificios existentes.

CONTACTO

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

RESUMEN DE COMPARACIÓN DEL ESCENARIO DE FINANCIAMIENTO			
	Fondos Propios	Préstamo Convencional	Préstamo de TX-PACE
Costo real del desembolso de la inversión	(\$1,300,000)	(\$260,000)	\$0
Ahorro (1er Año)	\$200,000	\$200,000	\$200,000
Pago Anual	\$0	(\$282,803)	(\$118,437)
Impacto en Flujo de Efectivo Año 1	(\$1,100,000)	(\$342,803)	\$81,563
Flujo de Efectivo Neto del Año 2	(\$900,000)	(\$425,607)	\$163,126
Años para llegar a un Flujo de Efectivo Positivo	6.5	8.4	IMMEDIATE
Servicio de Deuda a lo largo del Plazo de Financiamiento	0	(1,414,017)	(2,368,742)
10-Year Project NPV	\$172,017	\$20,747	\$600,310
Aumento en el VNP (20 años)	\$993,984	\$842,714	\$935,520

CIUDAD DE HOUSTON

El Programa TX-PACE de Houston se basa en el modelo de Pace in a Box, creado por más de 130 actores interesados voluntarios para Texas. Este flexible programa, TX-PACE, basado en el mercado, permite a los dueños de propiedades inmobiliarias llevar a cabo sus transacciones de negocio con las partes a quienes ellos seleccionen y con los costos administrativos más bajos. El programa incluye un alto nivel de protección al consumidor para asegurar que los proyectos generen los ahorros anticipados.

www.texaspaceauthority.org/houston-pace

1225 NORTH LOOP INVESTMENTS, INC.

1225 North Loop Investments, Inc., grupo privado de inversión en bienes raíces, es el propietario del edificio localizado en el No. 1225 de North Loop West. Este inmueble de 11 pisos, de Clase A con oficinas para 400 personas, es administrado por Stellar International y es el primer edificio de oficinas en completar un proyecto de TX-PACE. Es un edificio designado por Energy Star, participante del Programa Cleaner & Greener y socio de la Alianza Green Power de la EPA. Entre otras ventajas ecológicas incluye un programa de reciclaje de todas las oficinas del edificio y estacionamiento especial y gratuito para vehículos híbridos.

www.1225northloopwest.com

STELLAR INTERNATIONAL COMMERCIAL REAL ESTATE

Stellar International Commercial Real Estate LLC es una empresa privada de bienes raíces en Houston Texas, que administra el edificio localizado en el Número 1225 de North Loop West, la cual se dirigió a los dueños de la propiedad para ofrecerles la oportunidad de un proyecto TX-PACE. Se enfoca en la provisión de un enfoque fresco hacia las necesidades de propietarios e inquilinos, además de mantener y mejorar el bien inmueble por medio de medidas efectivas en cuanto a costos; el asegurar la retención de los inquilinos permanece como su máxima prioridad.

www.stellaricre.com

PETROS PACE FINANCE

Petros PACE Finance, LLC es una empresa líder en la provisión de financiamiento para eficiencia en energía, energía renovable y conservación de agua para el mercado comercial PACE en toda la nación. Petros PACE Finance tiene apoyo institucional significativo y fue fundada por un equipo que cuenta colectivamente con más de 60 años de experiencia en financiamiento estructurado y otorgamiento de préstamos. Petros es miembro fundador del programa de legado Keeping Pace in Texas.

www.petros-pace.com

PACE HOUSTON

PACE Houston es una empresa privada de desarrollo de proyectos de eficiencia en energía, que dio su testimonio en apoyo del Programa Houston PACE en octubre de 2015. Fungió como asesor PACE para asistir con el proceso y desarrollo del programa Houston PACE y el presente proyecto del edificio en 1225 North Loop West, incluyendo propuesta de proveedores, evaluación de cotizaciones de préstamos, y gestión de entrega de los documentos de garantía correspondientes.

www.pacehouston.com

TEXAS PACE AUTHORITY

Esta organización no lucrativa administra el programa modelo uniforme de PACE in a Box a nombre de la Ciudad de Houston. Este enfoque de modelo asegura que los gobiernos puedan establecer un programa eficaz de una manera rápida y económica, proporcionando una útil herramienta para que los propietarios de bienes inmuebles puedan invertir en una infraestructura más eficiente. La administración del programa se proporciona sin costo al gobierno local con las mejores prácticas en cuanto a otorgamiento de garantías y protecciones técnicas al consumidor.

www.texaspaceauthority.org

