



El Programa PACE de la Ciudad de Amarillo está revitalizando y modernizando una dilapidada torre de oficinas construida en 1926, que se encuentra en una sección de la nueva Ruta 66, para convertirla en un hotel boutique, revitalizando no solamente este edificio histórico, sino también un sector clave de la zona centro de Amarillo.



ANTES



DESPUES

EL PROBLEMA:

En 1926, el nuevo Edificio Eakle sobre la Ruta 66 se convirtió en un punto focal en el centro de Amarillo durante el “boom” de construcción previo a la depresión. A lo largo de los 90 años posteriores, esta torre de 10 pisos, para oficinas, construida de ladrillo, a la que se le cambió el nombre a Barfield Building, retuvo mucha de su integridad histórica, aun cuando comenzara su deterioro. Los últimos veinticinco años de abandono inevitablemente afectaron negativamente la vitalidad económica de la zona y sus alrededores.

La rehabilitación de un edificio histórico puede ser una empresa costosa. Los dueños de propiedades con frecuencia se ven forzados a utilizar métodos de “ingeniería de valores” para lograr renovaciones al tener que recortar la eficiencia de la energía y del agua de sus inmuebles. El tener acceso a ahorros operacionales en un futuro rara vez justifica la desviación significativa del capital existente de lo que es la principal actividad de negocios o el crecimiento de la compañía.

LA SOLUCIÓN PACE:

En 2017, la Ciudad de Amarillo estableció un mecanismo de desarrollo económico que incentivara a los dueños de propiedades a actualizar la infraestructura de sus inmuebles con muy poca o ninguna inversión o desembolso de capital. Este programa, TX-PACE, requiere cero dólares de los contribuyentes, promueve mejoras para el ahorro de energía y conservación del agua, y fue el que permitió la revitalización del Edificio Barfield. RAHILL Capital asistió al inversionista del Edificio Barfield en la identificación de las medidas para calificarlo para el programa PACE, desarrolló el proyecto PACE e identificó la fuente de capital para el mismo. “El financiamiento PACE es una solución perfecta para proyectos de rehabilitación histórica como éste. PACE funciona bien con créditos fiscales históricos en la estructura escalonada de capital y le permite al dueño de la propiedad encontrar una alternativa de bajo costo a opciones más caras como un préstamo de tipo mezzanine o patrimonial”, comenta Anne Hill, presidenta de RAHILL Capital. “Nos encanta poder ayudar y a la vez ser parte de importantes proyectos de revitalización como lo que está pasando en la zona centro de Amarillo”.

Twain Financial Partners proporcionó el capital para el Programa PACE. “El poder otorgar fondos para una pieza clave e históricamente significativa del centro urbano de Amarillo con un producto de financiamiento accesible, que además fomente la eficiencia en la energía, es el uso perfecto para un financiamiento dentro del esquema de PACE”, menciona Andy Meyer, de Twain Financial Partners.

IMPACTO COMUNITARIO:

“Resulta oportuno que el primer proyecto PACE en el centro de Amarillo represente una parte significativa de la historia de la ciudad: El Edificio Barfield”, dijo la Alcaldesa de Amarillo, Ginger Nelson. “Éste es otro importante paso en el renacimiento del centro de Amarillo. La historia de la ciudad se está preservando por medio de este proyecto, y a la vez proporciona un nuevo y emocionante aspecto a una zona centro que crece y progresa”.

RESUMEN DE PROYECTO

FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Asesor PACE del Propietario:
RAHILL Capital

Préstamo: Twain Financial Partners
Total de la Evaluación: \$7,347,580
Plazo: 20 Años

Incentivos: Financiamiento de Crédito
Fiscal Histórico: \$9,050,551

IMPACTO ANUAL

Ahorro total anual anticipado de energía eléctrica: 1,716,251 kWh (73%)

Ahorro total anual anticipado de gas natural: 3,180 mmBTU (79%)

Ahorro total anticipado de agua:
4,170,000 galones (40%)

Mejoras al Aire Limpio:

- Reducción anual de emisiones de:

CO₂: 1062 toneladas

NO_x: 47 toneladas

SO_x: 1.5 tonelada

EDIFICIO

Dimensiones: 73,307 pies cuadrados
Año de construcción: 1926

MEJORAS

Aire acondicionado y calefacción, iluminación con focos LED, mejoras al revestimiento del edificio, eficiencia en consumo de agua, y calentamiento doméstico de agua.

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

¿CÓMO FUNCIONA TX-PACE?

El Programa de Evaluación para Energía Limpia de Texas, llamado Texas Property Assessed Clean Energy (TX-PACE) es un programa innovador de financiamiento que ofrece una oportunidad a los dueños de propiedades comerciales, industriales y multifamiliares para que puedan obtener hasta un 100% de financiamiento para modernización en lo referente a conservación de agua, eficiencia de energía, y renovaciones de generación distribuida. TX-PACE tiene un gran potencial para afectar directamente los resultados netos de una empresa: un ahorro en costos de servicios públicos para el proyecto. En la mayoría de los casos, el resultado inmediato es un flujo positivo de efectivo.

CIUDAD DE AMARILLO

El programa PACE de la ciudad de Amarillo proporciona un esquema TX-PACE flexible, basado en el mercado, que permite a los dueños de propiedades inmobiliarias llevar a cabo sus transacciones de negocio con las terceras partes a quienes ellos seleccionen y al costo más bajo posible. El programa incluye un alto nivel de protección al consumidor para asegurar que los proyectos PACE generen los ahorros anticipados. Se basa en el modelo Texas PACE in a Box creado por más de 130 actores interesados.

www.texaspaceauthority.org/amarillo

TEXAS PACE AUTHORITY

El programa PACE de la Ciudad de Amarillo es administrado por la TPA (Texas PACE Authority), organización no lucrativa que administra el estatuto PACE del Estado de Texas, al tomar un enfoque basado en el mercado a las finanzas de energía y desarrollo económico. La TPA trabaja con todas las partes: tanto los dueños de un inmueble, como los contratistas y agencias de préstamo para fomentar las mejoras en ahorro de energía y conservación del agua, que sean económicamente sólidas y a la vez ecológicamente viables

www.texaspaceauthority.org

RAHILL CAPITAL

RAHILL Capital se asocia con los propietarios y desarrolladores para ayudarles a garantizar un financiamiento C-PACE, el cual les ayudará a cerrar brechas en la estructura de su capital y mejorar el rendimiento de su inversión.

www.rahillcapital.com

TWAIN FINANCIAL PARTNERS

Twain Financial Partners es una empresa de inversión, líder y proveedora de capital C-PACE que cuenta con más de \$4 mil millones de dólares en bienes administrados. La empresa trabaja con una amplia variedad de tipos de inversión, y se especializa en créditos fiscales, financiamiento bajo el esquema PACE, deuda estructurada, y transacciones de bienes raíces.

www.twainfinancial.com

