



El primer Programa PACE de Dallas es ahora el más grande de Texas. Un financiamiento de \$23.9 millones de dólares permitió la inclusión de medidas de ahorro de agua y energía al reorganizar la estructura del capital de financiamiento del histórico edificio Butler Brothers Building.

EL PROBLEMA:

Construido originalmente en 1910, este edificio histórico de nueve pisos y 600,000 pies cuadrados, conocido como Butler Brothers Building y usado como bodega mercantil, había estado vacío durante años, en frente del edificio del cabildo de la ciudad, convirtiéndose en algo molesto para la vista. El edificio abandonado, que había sido comprado por la compañía de bienes raíces Alterra International, basada en Dallas, se había deteriorado a tal grado que estaba lleno de grafiti y cubierto de tabloncitos de madera empapadas por la lluvia. Si embargo, la modernización de un edificio histórico como éste se había convertido en algo complicado y costoso. Nathan Whigham, Vicepresidente de Renovación y Desarrollo en CleanFund, explica uno de los obstáculos más comunes para proyectos de remodelación y modernización: “Un esquema típico de capital de inversión escalonado para proyectos de desarrollo en bienes raíces se puede quedar corto en cuanto a los fondos necesarios para cubrir los gastos adicionales que se requieren al inicio del proyecto para adquirir equipo más costoso para poder ahorrar energía y agua, lo cual reduciría los costos de operación de la propiedad.” Una evaluación de los ahorros operativos futuros muy pocas veces justifica la desviación de fuentes significativas de capital que de otra forma sería utilizado para las actividades de crecimiento y funcionamiento de la empresa.

LA SOLUCIÓN DE PACE:

La utilización del Programa TX-PACE para financiar medidas de conservación de energía y agua ha renovado al edificio Butler Brothers y ha demostrado que existe un reemplazo de bajo costo y largo plazo para el financiamiento de fondos de inversión por parte de los socios patrimoniales. Alterra International, una empresa global basada en Dallas dedicada al desarrollo de bienes raíces, adquirió el histórico edificio en 2011, con la meta de renovar la antigua bodega y contribuir a la revitalización del centro de la ciudad que se llevaba a cabo en ese entonces. “El financiamiento por medio de TX-PACE nos permitió aumentar la eficiencia de energía del edificio, atrayendo más interés y atención para residentes e inquilinos que buscan instalaciones de alta eficiencia y costos bajos en cuanto a su consumo de servicios públicos”, expresó Mike Sarimsakci, presidente de Alterra International. “Adicionalmente, ahora Podemos satisfacer la preferencia de sustentabilidad de los huéspedes de hoteles, creando mayor retención y lealtad.”

Los residentes de los apartamentos ahora se deleitan con los pisos de madera restaurados, las columnas de ladrillo, y los múltiples detalles encantadores que han resurgido del majestuoso pasado del edificio.

“Los préstamos bajo el Programa PACE se empujan increíblemente bien con los edificios históricos que son típicamente ineficientes y que requieren de capital adicional para poder renovar la propiedad para estar a la altura de las normas modernas de eficiencia de energía”, indicó Phill Geheb con Munsch Hardt. “Estoy comenzando a ver un mayor interés en la utilización de este programa para proyectos de renovación de propiedades históricas y no históricas, gracias a su flexibilidad, costo bajo relativo y naturaleza de no necesidad de recursos adicionales”.

IMPACTO EN LA COMUNIDAD:

Este Proyecto contribuirá a la creación de más de 100 empleos en el área de Dallas, reduciendo el uso anual de energía en más de 6.6 millones de horas kilowatt, removiendo más de 3,500 toneladas de CO2 por año y ahorrando casi 700,000 galones de agua por año.

“Es maravilloso ver que el primer proyecto PACE de Dallas va cruzando la meta. Esperamos que este modelo financiero sirva como ejemplo para las otras transacciones PACE que hay en el tintero para Dallas”, dijo Robin Bentley, Directora Interina de la Oficina de Desarrollo Económico de la Ciudad.

Se espera que el proyecto de remodelación de 238 apartamentos, un hotel de 270 habitaciones administrado por la doble empresa de Fairfield Inn/ TownePlace Suites by Marriott, y espacios comerciales y de oficinas ayude a fortalecer la revitalización adicional en esta zona de la ciudad.

RESUMEN DE PROYECTO

FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Préstamo: CleanFund Commercial
PACE Capital, Inc.
Total de la Evaluación: \$23.9 Millones de Dólares

Incentivos:

- Créditos Fiscales: \$21,000,000
- Plazo: 20 años
- Se otorgó Consentimiento de la Hipotecaria

IMPACTO

- Ahorro anual de electricidad: aproximadamente 6,600,000 kWh
- Ahorro anual de agua: 700,000 galones
- Reducción anual aproximada de energía 40%

EDIFICIO

Extensión: 600,000 pies cuadrados
Construido en 1910

MEJORAS:

Aire acondicionado y calefacción, iluminación, aislamiento, recubrimiento en ventanales, impermeabilización exterior y enyesado, plomería y sistemas de irrigación

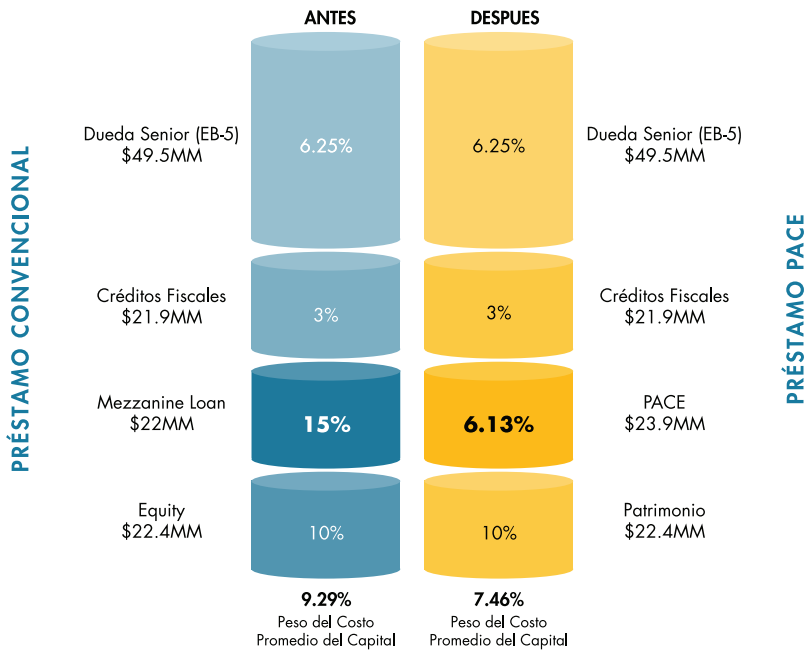
PACE EN TEXAS

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

COMPARACIÓN DE ESTRUCTURAS DE CAPITAL



¿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 un esquema voluntario 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, resiliencia, y 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 significa la generación o liberación de fondos para instalar el proyecto de modernización. En la mayoría de los casos, el resultado inmediato es un flujo positivo de efectivo.

PROYECTO RECEPTOR DE CUATRO PREMIOS ANUALES

Mejor Alianza Público-Privada en 2018

D CEO Commercial Real Estate Awards
bit.ly/2mkvLVX

Premio al Liderazgo en Sustentabilidad

CoreNet Black White & Blue Awards of Excellence
bwnorthtexas.com

Dallas Business Journal

Premio al Financiamiento más Creativo

Best Real Estate Deals of 2017
bit.ly/2KY0Dxp



INTERNATIONAL
ECONOMIC DEVELOPMENT
COUNCIL

Premio a la Excelencia en Desarrollo Económico

The International Economic Development Council

CIUDAD DE DALLAS

El Programa TX-PACE de la ciudad de Dallas se basa en el Programa Modelo Texas PACE in a Box creado por más de 130 actores interesados. La Ciudad de Dallas proporciona un programa TX-PACE flexible, basado en el mercado, que 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.

dallas.texaspaceauthority.org



TEXAS PACE AUTHORITY

Esta organización no lucrativa administra el programa modelo uniforme de PACE in a Box a nombre de la Ciudad de Dallas. Este enfoque asegura que los gobiernos locales puedan establecer el programa de una manera rápida y económica, proporcionando una herramienta para que los propietarios de edificios puedan invertir en una infraestructura más eficiente.

www.texaspaceauthority.org



TEXAS PACE
AUTHORITY

CLEANFUND COMMERCIAL PACE CAPITAL

CleanFund Commercial PACE Capital es el proveedor directo y principal de financiamiento para mejoras de eficiencia en energía, conservación de agua, energía renovable y medidas sísmicas para propiedades comerciales, multifamiliares y otras no residenciales en los Estados Unidos. Con experiencia significativa en bienes raíces comerciales, financiamiento, energías renovables y reglamentación PACE, CleanFund ofrece los programas de financiamiento PACEDirect™ y SolarPACE™, los cuales permiten a los dueños de propiedades inmuebles la posibilidad de actualizar sus propiedades sin ningún costo por adelantado, aumentando así el flujo de efectivo y el valor de su instalación.



CLEANFUND
Commercial PACE Capital