



El financiamiento de PACE juega un papel importante en la reurbanización del histórico Edificio 510 Collective, en el centro de Waco, Texas.

### EL PROBLEMA:

Los hermosos edificios del centro histórico están vacíos o subutilizados en todo Texas porque el gasto de volverlos a la vida habría sido insuperable sin el financiamiento de PACE. Los icónicos edificios ubicados en el 510, 514 y 518 de Austin Avenue en el centro de Waco han sido el hogar del histórico Teatro Strand, de varias instituciones bancarias y de otros inquilinos desde finales de 1800. Con la evolución y expansión a lo largo de los años, los edificios se consolidaron en un solo inmueble ineficiente, tanto en su diseño como en el uso de energía, lo que dio como resultado zonas y puntos calientes y fríos, problemas de humedad, fugas de agua, inconsistencia en los niveles de luz y electricidad, incapacidad para controlar adecuadamente los sistemas de calefacción y aire acondicionado (HVAC) y alumbrado deficiente, dando como resultado el alto costo de los servicios públicos.

### LA SOLUCIÓN DE PACE:

El uso del Programa PACE del Condado de McLennan permitió al desarrollador transformar los tres edificios en un conjunto de oficinas atractivo y eficiente al que se le dio un nuevo nombre: 510 Collective. El propietario, Steve Sorrells dice: "Nuestro edificio, ubicado en la plaza del centro de la ciudad de Waco, proporcionará espacio de oficinas de clase A para múltiples inquilinos. Si bien preserva muchos de los elementos históricos de *Citizen's Bank* y *Strand Theater*, también proporcionará un centro de oficinas contemporáneo y altamente eficiente para el distrito central de negocios de Waco durante los próximos cien años".

El financiamiento PACE proporcionado por Petros PACE Financing permitió el reemplazo del sistema anticuado de climatización con un moderno sistema de calefacción y aire acondicionado; la instalación de toda la iluminación con focos y lámparas LED; la adición de controles y la automatización del edificio; las actualizaciones a accesorios de plomería de alta eficiencia; la adición de aislamiento del techo y colocación de nuevos techos de poliolefina termoplástica (TPO), y la instalación de nuevas ventanas de eficiencia energética.

Esta modernización en la eficiencia de energía y la conservación del agua ha aumentado la comodidad de los arrendadores de la propiedad, mejorando la calidad del aire interior, los niveles de iluminación y las condiciones de trabajo, además de reducir los gastos operativos y facilitar un presupuesto más predecible para el propietario del inmueble.

### IMPACTO EN LA COMUNIDAD

"La Institución Bancaria TFNB se complace en asociarse con la Autoridad PACE de Texas para dar vida a una parte histórica del centro de Waco. El inmueble de 510 Collective permaneció casi vacío durante varios años hasta que Sorrells Development Co. se acercó al banco con su visión de darle una nueva vida. Este proyecto transformará el antiguo banco y el edificio adyacente en espacio de oficinas en el corazón del centro de Waco. El proyecto no solo está restaurando un edificio icónico, sino que también está creando empleos y sirviendo como catalizador para el desarrollo futuro. Al trabajar con Petros PACE Financing y la Autoridad PACE de Texas, el financiamiento para este proyecto fue una transacción perfecta", señala Travis Kemp, Vicepresidente Senior y Director de Crédito de *TFNB Your Bank for Life*.

## RESUMEN DEL PROYECTO

### FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Avalúo Total: \$2,442.814.92

Plazo: 25 años

### SOCIOS DEL PROYECTO

Petros PACE Finance

El Condado de McLennan

TNFB Your Bank for Life

### IMPACTO

- Empleos de energía limpia creados: 31
- Total previsto de ahorro en energía eléctrica: 327.162 kWh/año
- Ahorro total previsto de gas natural: 664 mmBTU/año
- Ahorro total previsto de uso del agua: 1,469,000 Galones por año
- Emisiones de CO<sup>2</sup> evitadas: 205 toneladas al año

### DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN

Dimensiones: 56,419 pies cuadrados (en los tres edificios combinados)

Año de construcción: finales del siglo XIX

### MEJORAS

- Calefacción y Aire Acondicionado (HVAC), Alumbrado con focos y lámparas LED, Revestimiento y controles del inmueble, Ascensor, Fontanería y Plomería

### PROGRAMA PACE EN TEXAS

El Programa TEXAS PACE contesta la pregunta: "¿Cómo vamos a pagar este gasto?" y está transformando el enfoque de los propietarios, desarrolladores y contratistas en los proyectos, comprobando que hay una pauta clara hacia la eficiencia de energía, la generación distribuida, la reducción del uso del agua, y la resiliencia en los edificios existentes.

### PARA MÁS INFORMACIÓN, CONTACTAR A:

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

## ¿CÓMO FUNCIONA EL PROGRAMA TX-PACE?

Texas Property Assessed Clean Energy (TX-PACE) es un programa de financiamiento innovador que ofrece a los dueños de propiedades comerciales, industriales y multifamiliares grandes la oportunidad de participar en un programa voluntario para obtener hasta el 100% de financiamiento para conservación del uso del agua, eficiencia energética y actualizaciones de sistemas de generación distribuida. TX-PACE tiene un gran potencial para afectar directamente los resultados de una empresa; pues los ahorros de un proyecto en costos de servicios públicos compensan el costo de instalación del proyecto. En la mayoría de los casos, esto resultará en un flujo de efectivo positivo inmediato.



### CONDADO DE MCLENNAN

El condado de McLennan estableció su programa PACE en noviembre de 2018 para proporcionar a los propietarios una opción flexible basada en el mercado para financiar proyectos de energía limpia. El programa les permite hacer negocios con las terceras partes de su elección al menor costo posible e incluye un alto nivel de protección al consumidor para garantizar que los proyectos generen los ahorros anticipados. El programa del Condado de McLennan se basa en el concepto del programa modelo llamado *PACE in a Box* de Texas creado por más de 130 actores interesados voluntarios. TX-PACE es uno de los incentivos de desarrollo económico del Condado de McLennan para promover la expansión, retención y reurbanización de negocios en la región.

[www.texaspaceauthority.org/mclennan-county](http://www.texaspaceauthority.org/mclennan-county)



### TEXAS PACE AUTHORITY

#### TEXAS PACE AUTHORITY

Texas PACE Authority (TPA) es una organización sin fines de lucro que administra el estatuto PACE de Texas adoptando 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 brindar mejoras de energía y agua que sean económicamente racionales y respetuosas con el medio ambiente.

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



### PETROS PACE FINANCE, LLC

Petros PACE Finance, LLC es la primera firma financiera especializada en los Estados Unidos en dedicar todos sus recursos al mercado comercial del Programa PACE en todo el país. Los directores de Petros PACE Finance tienen una experiencia sustancial en finanzas estructuradas y préstamos y aportan un valor significativo a todas las partes involucradas en las transacciones en las que participan.

[www.petros-pace.com](http://www.petros-pace.com)



Your Bank for Life

### TFNB YOUR BANK FOR LIFE

TFNB Your Bank For Life, fundado en 1889, continúa expandiendo deliberada y cuidadosamente nuestra presencia dentro de la ciudad de Waco y la Región Central de Texas para proporcionar verdaderos servicios de banca comunitaria a más personas y empresas. Una de nuestras mejores herramientas es poder participar en diferentes programas que ofrezcan los mejores recursos para nuestros clientes actuales y futuros.

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