



La remodelación del histórico Edificio Continental Gin en el área residencial de Deep Ellum en la Ciudad de Dallas demuestra cómo el financiamiento PACE funciona con fondos de la Zona de Oportunidad y créditos fiscales históricos para revitalizar los monumentos locales.



## EL PROBLEMA

El Complejo Inmobiliario de Continental Gin Company fue construido originalmente entre 1888 y 1914 en el barrio de Deep Ellum en la ciudad de Dallas. La propiedad contribuyó en gran medida a la historia industrial de la zona, convirtiéndose en la operación de fabricación de equipos de procesamiento de algodón más grande de la nación. En 1983, el edificio de mampostería de 64,744 pies cuadrados fue ingresado en el Registro Histórico Nacional, pero esta última estructura restante del complejo original de Continental Gin se fue utilizando cada vez menos y necesitaba mantenimiento.

Deep Ellum fue uno de los primeros distritos comerciales de la ciudad para inmigrantes afroamericanos y europeos y es uno de los barrios históricos más importantes de Dallas. Deep Ellum ha sido un punto importante para la música y el arte a lo largo de la historia de la ciudad. Durante los últimos 30 años, el Edificio Continental Gin sirvió como espacio de estudios de arte operados por *Dallas Creative Space*. La estructura en sí soportó una serie de reparaciones a lo largo de su ocupación y necesitó una renovación significativa para seguir siendo una pieza central histórica de la zona urbana de Deep Ellum.

## LA SOLUCIÓN DE PACE

Trabajando a través y con el Programa PACE de la Ciudad de Dallas, Twain Financial Partners financió \$5,250,000 dólares en mejoras de eficiencia energética y conservación de agua para el Edificio Continental Gin, incluyendo: techos, ventanales, mejoras mecánicas en Calefacción y Aire Acondicionado (HVAC), alumbrado eléctrico con focos y lámparas LED, paredes exteriores, ascensores y plomería para servicios sanitarios y de fontanería. Además, la instalación de paneles solares fotovoltaicos permite la generación de energía dentro del mismo inmueble. El proyecto da como resultado reducciones anuales en el consumo de electricidad de 1.4 millones de kWh, de 1,124 BTU en el consumo de gas natural y de 515,000 galones en el consumo anual de agua. También se evitarán más de 1.317 toneladas de emisiones de CO<sup>2</sup>.

## IMPACTO COMUNITARIO

El uso del financiamiento de PACE para el desarrollo y modernización del Edificio Continental Gin creó más de 71 empleos en el rubro de energía limpia y contribuye significativamente al renacimiento del barrio de Deep Ellum. El edificio original de mampostería de tres pisos y 64,744 pies cuadrados se ha convertido en un espacio de uso mixto que incluye: 54,680 pies cuadrados de oficinas, un restaurante de 8,117 pies cuadrados y 1,947 pies cuadrados de espacio de plaza común. Jordan August, de August Real Estate señala: “El objetivo de este siguiente capítulo para The Continental Gin Building era ir más allá del espacio de oficinas para ser más un destino de uso mixto centrado en la hospitalidad, que una vez más funcionase como un centro de innovación para toda la comunidad”.

## RESUMEN DEL PROYECTO FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Avalúo Total: \$5,250,000 dólares  
Plazo: 25 Años

## SOCIOS DEL PROYECTO

Twain Financial Partners  
Ciudad de Dallas

## IMPACTO

Empleos de energía limpia creados: 72  
Ahorro anual total previsto:

- Ahorro de energía eléctrica: 1 kWh/año
- Ahorro de gas natural: 1, 124 BTUs/año
- Ahorro de agua: 515.000 Galones por año
- Emisiones anuales de CO<sup>2</sup> evitadas: 1,318 toneladas por año

## DETALLES DEL EDIFICIO

Dimensiones: 64,744 pies cuadrados  
Año de Construcción: 1888  
Inscrito en el Registro Histórico Nacional

## MEJORAS

Páneles solares, techos, ventanales, acristalamiento  
Paredes exteriores, ascensores, sistemas de calefacción y aire acondicionado (HVAC), alumbrado con focos y lámparas LED

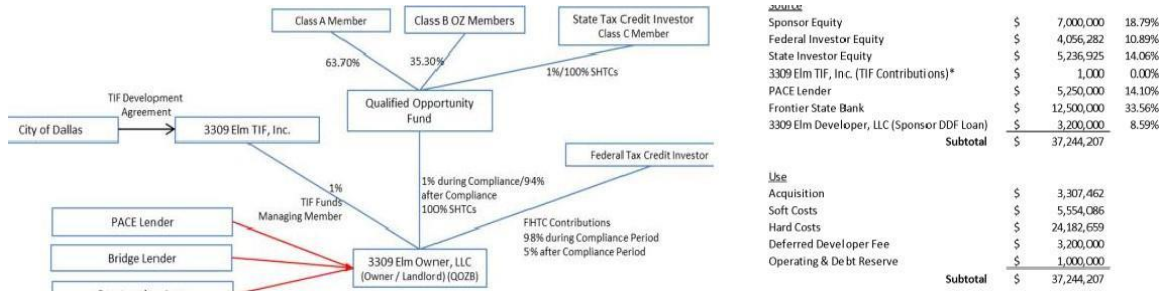
## PROGRAMA PACE EN TEXAS

El Programa TEXAS PACE contesta la pregunta: “¿Cómo vamos a pagar este gasto?” 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

## THE CONTINENTAL GIN BUILDING – ESTRUCTURA DE CAPITAL DEL PROYECTO<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Detalles de la estructura de capital proporcionados por Phil Geheb, Munsch Hardt Kopf & Harr, P.C.

### ¿CÓMO FUNCIONA TX-PACE?

El programa de préstamos para renovaciones de energía limpia basados en el avalúo de una propiedad, llamado Property Assessed Clean Energy (PACE) es un programa de financiamiento innovador que ofrece a los dueños de propiedades comerciales, industriales y multifamiliares 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.



### CIUDAD DE DALLAS

El Programa PACE de la Ciudad de Dallas ofrece 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 ofrezcan los ahorros anticipados y se basa en el concepto del programa modelo llamado *PACE in a Box* de Texas, creado por más de 130 actores voluntarios.

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



### TEXAS PACE AUTHORITY

El Programa PACE de la Ciudad de Dallas es administrado por Texas PACE Authority (TPA), una organización sin fines de lucro que administra el estatuto PACE en el Estado 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 traer mejoras de energía y agua que sean económicamente racionales y respetuosas con el medio ambiente.

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



### TWAIN FINANCIAL PARTNERS

Twain Financial Partners se compromete a ayudar a los propietarios a encontrar el financiamiento que necesitan. Como prestamista líder de PACE, Twain tiene una amplia experiencia en asociarse con administradores de programas, propietarios, contratistas y desarrolladores para proporcionar millones en fondos.

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