



Pearl Point Apartment Homes da respuesta al llamado de los líderes de la comunidad por una nueva opción de vivienda después de la devastación causada por el Huracán Harvey



CENTRO DE ARRENDAMIENTO (IZQUIERDA) Y EDIFICIO DE APARTAMENTOS EN CONSTRUCCIÓN (DERECHA)

EL PROBLEMA:

En agosto de 2017, el huracán Harvey tocó tierra por primera vez cerca de Rockport, Texas, destruyendo más de un tercio de las casas y negocios en el área. Los apartamentos y otras propiedades de alquiler se vieron particularmente afectados con casi todas las unidades consideradas inhabitables, ya que la mayoría eran estructuras más antiguas construidas antes de que existieran los estándares actuales de carga de viento. Esto limitó severamente las opciones de vivienda para la fuerza laboral del área, lo que aumentó el impacto negativo en la economía local.

LA SOLUCIÓN DE PACE:

Las empresas de desarrollo Uhr Real Estate, Inc. y Frew Development Group, LLC poseían un garaje de seis unidades en la intersección de Pearl Street y la carretera estatal 35, y querían ofrecer viviendas multifamiliares en ese sitio como parte de la respuesta de la comunidad de Rockport después del Huracán Harvey. Consideraron que el sitio era perfecto para un proyecto multifamiliar, y el programa PACE fue un elemento clave para el proceso de planificación.

“Apoyamos activamente la adopción del Programa Texas PACE por parte del Condado de Aransas como un factor único y valioso en el esfuerzo por lograr la recuperación después del huracán Harvey. Pearl Point es el primer gran proyecto de vivienda multifamiliar en el área más afectada por Harvey a lo largo de la costa de Texas. El programa Texas PACE nos permitió completar nuestro financiamiento y comenzar la construcción de las unidades de apartamentos en renta que se necesitaban urgentemente”, señala John Frew, presidente y Director Ejecutivo de Frew Development Group.

Este nuevo y complejo plan maestro de 35 acres cuenta con 456 apartamentos y un centro comercial. Cada una de las dos fases incorpora una casa club de 5,000 pies cuadrados con gimnasio, y centro de negocios, habitaciones comunitarias y oficina de arrendamiento, piscina, estacionamiento, garajes cubiertos y espacios verdes amigables para los peatones, creando una nueva demanda significativa de servicios de energía y agua. PACE financió ciertas mejoras que redujeron el uso proyectado de energía y agua del Proyecto. Pearl Point a través de una mejor eficiencia en la luz, mejoras de construcción y eficiencia en el uso del agua. Entre los beneficios se incluyen una mayor eficiencia energética y del uso del agua, costos operativos reducidos, presupuestos más predecibles y una mayor resiliencia. El Financiamiento de Stonehill PACE proporcionó el capital para estas mejoras.

“En Stonehill nos da mucho gusto poder ser parte del crecimiento de PACE en Texas para edificios y comercios. Este proyecto es un gran ejemplo de cómo los desarrolladores pueden usar el Programa PACE para llenar un vacío en la estructura de capital y reducir sus costos generales”, mencionó la Srta. Anne Hill, presidenta de Stonehill PACE.

RESUMEN DEL PROYECTO

FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Prestamista: Stonehill PACE
Avalúo Total: \$4 millones de dólares
Plazo: 25 Años
Incentivos: Acuerdos de Desarrollo Económico con la Ciudad y el Condado

IMPACTO ANUAL

- Ahorro anual aproximado de 926,000 kWh en electricidad
- Más de 3.2 millones de galones de agua ahorrados anualmente
- Se evitarán anualmente 482 toneladas de emisiones de CO²
- Se generaron 30 empleos relacionados con el Proyecto TX-PACE durante la construcción
- Se crearon 5 empleos permanentes en el primer año – Se generarán empleos adicionales en el segundo año de operaciones

CONSTRUCCIÓN

Tipo: Edificios multifamiliares de tres pisos, con 216 apartamentos de 1 y 2 recámaras (Fase 1)
Dimensiones: 258,000 pies cuadrados a lo largo de nueve edificios
Construcción: 2019 – 2020

MEJORAS SUPERIORES AL CÓDIGO ESTABLECIDO

- Alumbrado de alta eficiencia
- Plomería de bajo flujo y alta eficiencia
- Ventanales de alta eficiencia, aislamiento superior en paredes y techos

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

IMPACTO COMUNITARIO

A medida que continúa la reconstrucción en Rockport y en todo el condado de Aransas, los proyectos como Pearl Point proporcionarán viviendas muy necesarias para aquellos que aún están desplazados por el huracán Harvey. “Este proyecto alivia la necesidad de viviendas inmediatas y asequibles y también podría abordar la necesidad de infraestructura en el área”, dijo el juez del condado de Aransas, C.H. “Burt” Mills Jr. en un comunicado. “Esperamos con interés la finalización del proyecto y la revitalización del condado de Aransas”.

¿CÓMO FUNCIONA EL PROGRAMA TX-PACE?

El programa de préstamos para renovaciones de energía limpia basados en el avalúo de una propiedad en Texas, llamado Texas Property Assessed Clean Energy (TX-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.

CONDADO DE ARANSAS

El Condado de Aransas estableció su programa local TX-PACE en diciembre de 2019, para proporcionar a los propietarios una opción flexible y basada en el mercado para financiar mejoras 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 Aransas 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 Aransas para promover la expansión, retención y revitalización de negocio para las empresas en la región.

www.texaspaceauthority.org/aransas-county

TEXAS PACE AUTHORITY

El programa PACE del Condado de Aransas es administrado por Texas PACE Authority (TPA), 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

FREW DEVELOPMENT GROUP

Frew Development Group, LLC es una empresa privada de desarrollo inmobiliario y gestión de la construcción fundada en 2003. FDG ha administrado más de dos millones de pies cuadrados de renovación y construcción básica en los sectores de oficinas, comercial mayorista y minorista, residencial y hotelero.

www.frewdevelopment.com

UHR REAL ESTATE, INC.

Uhr Real Estate, Inc. es una compañía de desarrollo inmobiliario con sede en Rockport dirigida por Mark Uhr, un constructor desde hace mucho tiempo de viviendas en el condado de Aransas y desarrollador del único gran proyecto de edificios multifamiliares de arrendamiento de apartamentos en Rockport construido en los últimos 20 años.

www.rockportproperties.com

STONEHILL PACE

Stonehill PACE, una división de Stonehill, es un prestamista directo para el financiamiento de PACE. Stonehill PACE se especializa en proporcionar financiamiento PACE para todos los tipos de propiedades comerciales. La gran experiencia del equipo en el abastecimiento, la suscripción y el cierre de transacciones inmobiliarias no tiene paralelo en la industria PACE y proporciona una ejecución eficiente y profesionalmente administrada.

www.stonehillpace.com



WWW.TEXASPACEAUTHORITY.ORG