

TX-PACE PARA PRESTAMISTAS LOCALES



El Programa C-PACE de financiamiento para mejoras de Energía Limpia por medio del valor predial de una propiedad comercial, que ofrece Texas PACE Authority bajo el nombre de "TX-PACE", es un esquema de financiamiento para mejoramiento de propiedades inmobiliarias elegibles, que incluye conservación de agua, energía eficiente, resiliencia y generación distribuida. A diferencia de un financiamiento tradicional, TX-PACE está asegurado por una evaluación predial, especial y voluntaria, de la propiedad. La evaluación TX-PACE tiene prioridad de gravamen sobre la deuda hipotecaria, al igual que otras evaluaciones gubernamentales. Los propietarios deben obtener el consentimiento por escrito de su compañía hipotecaria para esta evaluación antes de que se pueda aprobar el financiamiento. Las compañías hipotecarias con frecuencia dan su consentimiento a una evaluación de TX-PACE debido a los beneficios que C-PACE proporciona al valor de la garantía de aval para con un titular de hipoteca.

- Las inversiones de TX-PACE mejoran la eficiencia de energía o agua de una propiedad y aumentan su ingreso neto de operaciones (Net Operating Income - NOI), así como la tasa interna de devolución de la deuda hipotecaria (Internal Rate of Return - IRR) y el flujo de efectivo o liquidez. Este ingreso neto aumenta el valor inmobiliario, aumentando igualmente el valor de la garantía de aval para con la hipotecaria y la habilidad del propietario para cumplir a tiempo con sus pagos hipotecarios.
- **Un préstamo por medio de financiamiento C-PACE no se acelera.** En el caso de pagos atrasados o falta de pago, solamente la cantidad a pagar que está vencida es la que se cobra, es decir típicamente entre el 1 y 3% del valor de la propiedad. Los pagos futuros se quedan con el bien inmobiliario.
- **El riesgo a la hipotecaria es mínimo. Una evaluación predial típica de C-PACE consta del 35% del préstamo independiente al valor (LTV) y entre 80 y 90% de préstamo al valor combinado.** El pago anual del préstamo C-PACE se acomoda fácilmente entre el 1 y 2% del valor de la propiedad. Los proveedores de capital que participan en C-PACE ya habrán tomado en cuenta el factor de los impuestos prediales y otros gravámenes en sus modelos de financiamiento y suscripción, lo que significa que dichos proveedores de capital no se exceden de los parámetros normales para proporcionar el préstamo correspondiente.
- **Los proyectos C-PACE pueden aumentar el índice de cobertura de la deuda.** Debido a la mejora de C-PACE que reduce los costos de los servicios públicos y mejora el NOI, aumenta el índice de cobertura del servicio de la deuda de la propiedad.
- **Al dar su consentimiento, el prestamista hipotecario contribuye a una relación positiva con el dueño de la propiedad.** Todas las propiedades en las que se propone un proyecto C-PACE tienen propietarios que desean financiamiento C-PACE. Al dar su consentimiento, el prestamista hipotecario y el propietario construyen una relación positiva y mutuamente beneficiosa.
- **C-PACE es financiación sin recurso.** La evaluación se suscribe a los ahorros en el valor de tasación o tasación de una propiedad, y no al crédito del propietario del edificio.



Adicionalmente:

- Los reembolsos de evaluación pueden ser depositados. Los prestamistas hipotecarios preocupados por el pago pueden exigir que los fondos sean depositados en garantía para mitigar cualquier riesgo de incumplimiento o morosidad.
- Las evaluaciones de C-PACE no requieren un acuerdo entre acreedores.

En los Estados Unidos, cientos de prestamistas hipotecarios han dado su consentimiento para las evaluaciones de C-PACE. Una lista de prestamistas que dan su consentimiento en el sitio web de la TPA en "<https://www.texaspaceauthority.org/for-lenders/>".

Los titulares de hipotecas se benefician cuando aceptan las evaluaciones de C-PACE, pero también pueden crear nuevas fuentes de ingresos al ofrecer C-PACE como un producto de préstamo. Para obtener información sobre cómo figurar como proveedor de servicios en nuestro directorio, visite el sitio web de TPA.

**American Cities
Climate Challenge**

Este volante fue desarrollado con el apoyo de Bloomberg Philanthropies American Cities Climate Challenge. El Desafío Climático es una iniciativa que empodera a 25 de las ciudades más grandes de los EE. UU. para implementar objetivos climáticos a corto plazo y convertirse en los principales impulsores del progreso hacia el cumplimiento del compromiso de los Estados Unidos sobre el clima. Reconociendo que las ciudades representan más del 70% de las emisiones globales de carbono, y que los alcaldes tienen una autoridad significativa sobre los sectores de mayor emisión de las ciudades: transporte y edificios, el Desafío Climático tiene como objetivo mejorar el trabajo que ya están realizando los alcaldes de los EE. UU. y apoyar ciudades en la lucha contra el cambio climático.

**MIRA ESTOS PROYECTOS DE TX-PACE QUE
AYUDÓ A REVITALIZAR LAS COMUNIDADES**

WWW.TEXASPACEAUTHORITY.ORG/PROJECT-LIST



admin@texaspaceauthority.org
[855-738-PACE \(7223\)](tel:855-738-PACE)
www.TexasPACEAuthority.org

Texas PACE Authority administra el modelo uniforme "PACE en una Caja" como un servicio público en nombre de los gobiernos locales y se financia a través de cuotas de usuario y subvenciones.

