

Escuela Primaria Barrington

1

REUTILIZACIÓN DEL INMUEBLE SIN CAMBIOS

Condiciones del mercado	+	Impacto en la comunidad	+	Impacto financiero y riesgo	+	Flexibilidad y opciones	=	PUNTUACIÓN TOTAL	CLASIFICACIÓN
PUNTUACIÓN: 20 / 25		PUNTUACIÓN: 20 / 25		PUNTUACIÓN: 10 / 25		PUNTUACIÓN: 20 / 25		70	2

FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** La propiedad está ubicada en una zona estable del norte de Austin. Las instalaciones existentes se encuentran en condiciones adecuadas para permitir su uso inmediato por parte de la comunidad y la implementación de distintos programas, sin requerir modificaciones estructurales importantes ni generar retrasos.
- **Impacto en la comunidad:** Permite ofrecer recursos, servicios y programas educativos esenciales a una comunidad con acceso limitado a estos servicios. Esto responde directamente a las necesidades locales de atención comunitaria y capacitación laboral, así como a los objetivos del distrito.
- **Impacto financiero y riesgo:** Reduce los costos del distrito asociados con mantener la propiedad desocupada, al tiempo que facilita alianzas estratégicas con organizaciones comunitarias que pueden ayudar a compensar los gastos continuos de operación y mantenimiento.
- **Flexibilidad y opciones:** El distrito conserva la propiedad y el control total del terreno, lo que mantiene abiertas valiosas opciones de desarrollo o de nuevos usos en el futuro a medida que evolucionen las necesidades educativas y de la comunidad.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** Al optar por la reutilización del inmueble, el distrito limita el potencial de una reurbanización integral del sitio a largo plazo, así como la posibilidad de destinarlo a otros usos de mayor valor que podrían lograrse mediante una reconstrucción completa.
- **Impacto en la comunidad:** Limitar el uso del sitio a programas comunitarios reduce las oportunidades de desarrollar nuevas viviendas para distintos niveles de ingresos, servicios comerciales o instalaciones públicas modernas que podrían beneficiar a una población más amplia.
- **Impacto financiero y riesgo:** Genera pocos ingresos para el distrito y aún requiere supervisión operativa, mantenimiento e inversiones continuas para conservar unas instalaciones antiguas cuya sustitución total se había contemplado anteriormente.
- **Flexibilidad y opciones:** Establecer compromisos de arrendamiento a largo plazo con organizaciones comunitarias podría hacer considerablemente más complejo implementar en el futuro un nuevo uso para el sitio, vender la propiedad o destinarla nuevamente a otros usos educativos.

La escuela primaria Barrington obtuvo una puntuación de 70 de 100 para la opción de reutilización del inmueble sin cambios, lo que indica una buena compatibilidad con esta opción, con algunas consideraciones menores.

Escuela Primaria Barrington

2

REUTILIZACIÓN DEL INMUEBLE CON MEJORAS

Condiciones del
mercado

+

Impacto en la
comunidad

+

Impacto financiero y
riesgo

+

Flexibilidad y opciones

=

PUNTUACIÓN
TOTAL

CLASIFICACIÓN

PUNTUACIÓN: 20 / 25

PUNTUACIÓN: 20 / 25

PUNTUACIÓN: 15 / 25

PUNTUACIÓN: 20 / 25

75

3

FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** Permite adaptar el sitio para un uso comunitario a largo plazo y reforzar estructuralmente el edificio para albergar una mayor variedad de programas y servicios públicos.
- **Impacto en la comunidad:** Aumenta considerablemente el beneficio para la comunidad, mejora la funcionalidad de las instalaciones y su apariencia general en una zona con acceso limitado a estos recursos, respondiendo directamente a las prioridades locales y mejorando la calidad de los servicios.
- **Impacto financiero y riesgo:** Aprovecha las mejoras financiadas por organizaciones asociadas, sin requerir una inversión inicial ni continua de capital por parte del distrito. Esto reduce las necesidades de reparación y favorece una operación estable a largo plazo.
- **Flexibilidad y opciones:** El distrito conserva la propiedad y el control total del terreno, lo que le permite reevaluar, adaptar o modificar el uso del sitio a medida que evolucionen las necesidades de la comunidad.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** Optar por la reutilización del inmueble con mejoras podría limitar el potencial de reurbanización a largo plazo en comparación con opciones de desarrollo más intensivas o una reconstrucción completa.
- **Impacto en la comunidad:** Las obras de construcción y las mejoras estructurales podrían afectar temporalmente el acceso, los traslados cotidianos o los programas esenciales para quienes actualmente utilizan las instalaciones y para la comunidad cercana.
- **Impacto financiero y riesgo:** La viabilidad y los resultados a largo plazo dependen en gran medida de la estabilidad de las organizaciones asociadas y de los acuerdos establecidos. Las tarifas de arrendamiento podrían ser más bajas en esta zona que en otros sectores del mercado. Actualmente, existe poco interés por parte de socios de inversión.
- **Flexibilidad y opciones:** Las mejoras realizadas por organizaciones asociadas y los compromisos de arrendamiento a largo plazo podrían limitar los usos futuros del sitio y hacer más compleja la coordinación de cambios posteriores.

La escuela primaria Barrington obtuvo una puntuación de 75 de 100 para la opción de reutilización del inmueble con mejoras, lo que indica una buena compatibilidad con esta opción, con algunas consideraciones menores.

Escuela Primaria Barrington

3

ARRENDAMIENTO DE TERRENO A LARGO PLAZO

Condiciones del
mercado

PUNTUACIÓN: 20 / 25

+

Impacto en la
comunidad

PUNTUACIÓN: 20 / 25

+

Impacto financiero y
riesgo

PUNTUACIÓN: 20 / 25

+

Flexibilidad y opciones

PUNTUACIÓN: 20 / 25

=

PUNTUACIÓN
TOTAL

80

CLASIFICACIÓN

1

FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** Facilita el desarrollo a largo plazo por parte de entidades privadas u organizaciones sin fines de lucro en el norte de Austin, respondiendo a las tendencias constantes del mercado y al interés comercial, al tiempo que promueve un aprovechamiento continuo del sitio.
- **Impacto en la comunidad:** Permite responder a las solicitudes de la comunidad relacionadas con servicios esenciales de capacitación laboral y atención médica, al tiempo que preserva espacios verdes y mantiene el acceso al parque para la comunidad local.
- **Impacto financiero y riesgo:** Permite que las organizaciones asociadas asuman por completo los costos de mantenimiento de las instalaciones y genera ingresos de arrendamiento previsible a largo plazo que compensan los costos de mantenimiento, sin requerir una inversión inicial por parte del distrito.
- **Flexibilidad y opciones:** El distrito conserva la propiedad y el control del terreno, lo que permite mantener una supervisión estratégica a largo plazo y preservar opciones futuras de reurbanización o de otros usos educativos una vez que concluya el contrato de arrendamiento.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** Un arrendamiento de terreno a largo plazo limita la capacidad del distrito para cambiar de estrategia o aprovechar otras oportunidades de reurbanización de mayor valor en esta zona del mercado, que continúa creciendo y evolucionando rápidamente.
- **Impacto en la comunidad:** Los resultados finales de los programas dependerán en gran medida del arrendatario seleccionado, lo que reduce el control directo del distrito sobre la priorización y prestación cotidiana de servicios para la comunidad.
- **Impacto financiero y riesgo:** Aunque genera ingresos anuales estables y previsible, reduce la oportunidad de obtener el beneficio financiero inmediato y considerablemente mayor que podría generar una venta directa de la propiedad.
- **Flexibilidad y opciones:** La capacidad del distrito para realizar cambios estructurales, dar un nuevo uso a la propiedad o adaptar el uso del sitio queda considerablemente limitada durante las varias décadas de vigencia del contrato de arrendamiento.

La escuela primaria Barrington obtuvo una puntuación de 80 de 100 para la opción de Arrendamiento de terreno a largo plazo, lo que indica una muy buena compatibilidad con esta opción, con consideraciones mínimas.

Escuela Primaria Barrington

4

VENTA TOTAL DEL INMUEBLE

Condiciones del
mercado

+

Impacto en la
comunidad

+

Impacto financiero y
riesgo

+

Flexibilidad y opciones

=

PUNTUACIÓN
TOTAL

CLASIFICACIÓN

PUNTUACIÓN: 15 / 25

PUNTUACIÓN: 10 / 25

PUNTUACIÓN: 20 / 25

PUNTUACIÓN: 15 / 25

60

4

FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** Permite la transición hacia un desarrollo impulsado por las condiciones del mercado en una zona estable del norte de Austin, transfiriendo al comprador todas las responsabilidades relacionadas con el desarrollo futuro, las complejidades de la construcción y los riesgos asociados.
- **Impacto en la comunidad:** Facilita una reurbanización integral del sitio a largo plazo que podría incorporar nuevos usos públicos, servicios comerciales o mejoras a la infraestructura que beneficien considerablemente a la comunidad cercana.
- **Impacto financiero y riesgo:** Ofrece al distrito el mayor beneficio financiero inmediato mediante un pago único considerable, proporcionando recursos de capital que pueden destinarse a otras prioridades importantes del distrito.
- **Flexibilidad y opciones:** Elimina de manera total y permanente las responsabilidades, la supervisión administrativa y los costos operativos del distrito relacionados con el mantenimiento, la operación y las futuras inversiones de capital en las instalaciones.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** La ejecución del desarrollo dependerá por completo del comprador y de la demanda del mercado para el proyecto propuesto. El distrito pierde toda capacidad de planificación y supervisión sobre el uso del sitio y las etapas de su desarrollo.
- **Impacto en la comunidad:** Los resultados de la reurbanización son inciertos y dependerán de las prioridades del desarrollador privado, las cuales podrían no responder a las necesidades de una comunidad con acceso limitado a recursos y servicios ni a otras prioridades locales.
- **Impacto financiero y riesgo:** El distrito renuncia por completo a la posibilidad de obtener ingresos recurrentes a largo plazo, ingresos derivados del arrendamiento del terreno o beneficios derivados del aumento futuro en el valor de la propiedad en una zona del mercado en crecimiento.
- **Flexibilidad y opciones:** La pérdida permanente de la propiedad y del control del terreno elimina cualquier posibilidad futura del distrito de influir en las decisiones relacionadas con el sitio o recuperar la propiedad para un uso educativo.

La escuela primaria Barrington obtuvo una puntuación de 60 de 100 para la opción de Venta total del inmueble, lo que indica una compatibilidad moderada con esta opción, con algunas consideraciones.

Escuela Primaria Barrington

Evaluación General

- **Análisis de mercado:** La escuela cuenta con una designación histórica y está ubicada en una zona residencial de viviendas unifamiliares, con árboles patrimoniales de gran tamaño y sin acceso directo a vialidades principales, lo que limita las posibilidades de desarrollo de la propiedad. Las condiciones del mercado favorecen la reutilización del inmueble, especialmente para usos que mantengan el acceso y generen beneficios para la comunidad local. Los cuatro lotes residenciales adyacentes ofrecen mayores posibilidades de uso y presentan menos restricciones.
- **Estudio de derechos:** Las regulaciones actuales favorecen la reutilización del inmueble, aunque podrían ser necesarios algunos ajustes dependiendo del uso que se proponga. El apoyo de la comunidad será un factor importante en cualquier proceso de rezonificación relacionado con futuros usos del sitio.
- **Condición de las instalaciones y evaluación del mantenimiento:** Las instalaciones escolares muestran signos de deterioro y requieren cada vez más mantenimiento. Sería necesaria una inversión considerable para que la reutilización del inmueble sea viable. Las estructuras residenciales adyacentes también presentan cierto deterioro y deberán considerarse como parte del proceso de reutilización.
- **Participación pública y de socios comunitarios:** Los comentarios de la comunidad reflejan una preferencia por conservar espacios accesibles y destinados al uso comunitario, como el salón de clases al aire libre y los jardines, lo que favorece la reutilización del inmueble. Además, varias organizaciones han expresado interés en colaborar y contribuir a darle un nuevo uso al sitio.
- **Evaluación histórica:** El sitio cuenta con una designación oficial como monumento histórico. Cualquier modificación a la estructura deberá cumplir con los requisitos establecidos y considerar la opinión de la comunidad. Además, el salón de clases al aire libre es un espacio especialmente valorado por la comunidad.

La opción con la puntuación más alta para la escuela primaria Barrington es el Arrendamiento de terreno a largo plazo, con una puntuación de 80 de 100.