

Escuela Primaria Becker

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: 25 / 25		PUNTUACIÓN: 15 / 25		PUNTUACIÓN: 20 / 25		80	2

FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** El sitio se encuentra en un vecindario residencial consolidado donde las oportunidades para desarrollos de gran escala son limitadas. Por ello, la reutilización del inmueble representa una alternativa viable y compatible con las condiciones actuales del área.
- **Impacto en la comunidad:** La comunidad ha expresado un fuerte interés en preservar espacios al aire libre, jardines y otros usos comunitarios. Los comentarios recibidos también respaldan mantener programas enfocados en las necesidades del vecindario. Asimismo, varios posibles socios han mostrado interés en colaborar con el sitio.
- **Impacto financiero y riesgos:** La reutilización del inmueble permitiría mantener el uso del sitio sin requerir una reurbanización significativa, ayudando a evitar mayores costos y tiempos asociados con una reconstrucción total o una ampliación.
- **Flexibilidad y opciones:** El Distrito conservaría la propiedad y el control del inmueble, lo que permitiría tomar decisiones futuras conforme evolucionen las necesidades de la comunidad y del sitio.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** La designación histórica y las características del vecindario limitan las posibilidades de desarrollar proyectos de mayor escala o de ampliar significativamente los usos de la propiedad.
- **Impacto en la comunidad:** Aunque los edificios actuales se conservarían para usos comunitarios, esta alternativa no permitiría modernizar ni ampliar significativamente las instalaciones bajo las condiciones actuales del inmueble.
- **Impacto financiero y riesgos:** El sitio requiere mantenimiento continuo y ofrece un retorno financiero limitado sin inversiones adicionales o aportaciones de socios comunitarios. Asimismo, el mantenimiento diferido de edificios auxiliares, como el salón de clases al aire libre y la casa blanca, incrementa los riesgos y costos operativos, al tiempo que reduce el potencial de ingresos.
- **Flexibilidad y opciones:** La designación histórica y el contexto del vecindario podrían complicar futuros cambios o requerir procesos de aprobación más extensos.

La escuela primaria Becker obtuvo una puntuación de 80 de 100 en la categoría de reutilización del inmueble sin mejoras, lo que indica una buena compatibilidad y consideraciones menores.

ue

Escuela Primaria Becker

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: 25 / 25		PUNTUACIÓN: 20 / 25		PUNTUACIÓN: 25 / 25		90	1

FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** El sitio se encuentra en un vecindario residencial consolidado donde las oportunidades para desarrollos de gran escala son limitadas. Las mejoras impulsadas por socios externos ayudarían a modernizar instalaciones antiguas y fortalecer usos comunitarios compatibles con el entorno del vecindario.
- **Impacto en la comunidad:** La comunidad ha expresado un fuerte interés en preservar y mejorar espacios al aire libre, los jardines y otras áreas comunitarias. Las mejoras también ayudarían a fortalecer programas que ya cuentan con el respaldo del vecindario. Asimismo, varios posibles socios han mostrado interés en colaborar con el sitio.
- **Impacto financiero y riesgos:** Las mejoras financiadas por socios externos reducirían la necesidad de inversión por parte del Distrito y al mismo tiempo mejorarían las condiciones y funcionalidad del sitio. Esto contribuiría a extender la vida útil de las instalaciones y reducir presiones de mantenimiento a largo plazo. Los socios interesados podrían aportar financiamiento.
- **Flexibilidad y opciones:** El Distrito conservaría la propiedad y supervisión del inmueble mientras colabora con un socio para mejorar y activar el sitio, manteniendo flexibilidad respecto a futuros usos de la propiedad.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** Aun con mejoras, la designación histórica y las características del vecindario seguirían limitando las posibilidades de desarrollar proyectos de mayor escala en el sitio.
- **Impacto en la comunidad:** Las obras y mejoras podrían generar interrupciones temporales en los programas existentes y en el acceso a espacios comunitarios durante el proceso de renovación.
- **Impacto financiero y riesgos:** El éxito a largo plazo dependerá de la solidez del socio colaborador y de los términos establecidos en el acuerdo.
- **Flexibilidad y opciones:** La designación histórica y las inversiones realizadas por socios externos podrían hacer más complejos futuros cambios en el uso del sitio.

La escuela primaria Becker obtuvo una puntuación de 90 de 100 en la categoría de reutilización del inmueble con mejoras, lo que indica una muy buena compatibilidad y un nivel mínimo de implicaciones.

ue

Escuela Primaria Becker

3

ARRENDAMIENTO DE TERRENO A LARGO PLAZO

Condiciones del mercado	+	Impacto en la comunidad	+	Impacto financiero y riesgo	+	Flexibilidad y opciones	=	PUNTUACIÓN TOTAL	CLASIFICACIÓN
PUNTUACIÓN: 15 / 25		PUNTUACIÓN: 15 / 25		PUNTUACIÓN: 15 / 25		PUNTUACIÓN: 20 / 25		65	3

FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** La ubicación del sitio en un vecindario residencial consolidado favorece proyectos de menor escala mediante un arrendamiento a largo plazo. Esta alternativa permitiría impulsar nuevos usos compatibles con las limitaciones y características del área.
- **Impacto en la comunidad:** Un arrendamiento podría respaldar usos comunitarios o compatibles con el vecindario, dependiendo del socio seleccionado, al tiempo que permitiría mantener cierto nivel de acceso y beneficio para la comunidad.
- **Impacto financiero y riesgos:** Un arrendamiento a largo plazo proporcionaría ingresos estables para el Distrito, mientras que el socio colaborador asumiría las responsabilidades de desarrollo y operación del sitio, reduciendo la carga operativa y financiera para el Distrito.
- **Flexibilidad y opciones:** El Distrito conservaría la propiedad del terreno, lo que permitiría mantener control a largo plazo y reevaluar el uso del sitio una vez concluido el arrendamiento.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** La designación histórica y las características del vecindario limitan las posibilidades de desarrollo del sitio en comparación con otras propiedades.
- **Impacto en la comunidad:** Los resultados para la comunidad dependerán del socio seleccionado y podrían no alinearse plenamente con el interés de preservar espacios como el salón de clases al aire libre y los jardines.
- **Impacto financiero y riesgos:** Aunque esta alternativa proporcionaría ingresos estables, el arrendamiento del terreno limitaría oportunidades para desarrollar proyectos de mayor valor en el sitio.
- **Flexibilidad y opciones:** Aunque el Distrito conservaría la propiedad del terreno, un acuerdo a largo plazo reduciría su capacidad para hacer cambios en el uso del sitio durante el periodo de arrendamiento.

La escuela primaria Becker obtuvo una puntuación de 65 de 100 en la categoría de arrendamiento de terreno a largo plazo, lo que indica una muy buena compatibilidad y un nivel mínimo de implicaciones.

ue

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: 15 / 25		PUNTUACIÓN: 10 / 25		50	4

FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** El sitio podría transferirse a un comprador privado para desarrollar un proyecto compatible con las restricciones históricas y el carácter del vecindario.
- **Impacto en la comunidad:** El desarrollo futuro seguiría sujeto a revisiones históricas y aprobaciones gubernamentales, lo que ayudaría a proteger aspectos importantes para la comunidad.
- **Impacto financiero y riesgos:** Una venta total del inmueble generaría ingresos inmediatos para el Distrito y eliminaría los costos continuos de mantenimiento y operación de la propiedad.
- **Flexibilidad y opciones:** El Distrito dejaría de ser responsable del mantenimiento y de futuras inversiones necesarias para la propiedad.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** La designación histórica y las características del vecindario limitan las oportunidades de desarrollo del sitio en comparación con otras propiedades.
- **Impacto en la comunidad:** El Distrito dejaría de tener control sobre el uso futuro del sitio, incluyendo la preservación de espacios importantes para la comunidad, como el salón de clases al aire libre y los jardines. Además, cualquier proyecto futuro requeriría respaldo de la comunidad y aprobaciones gubernamentales.
- **Impacto financiero y riesgos:** Aunque la venta generaría ingresos inmediatos, las características y limitaciones del sitio podrían reducir su valor en comparación con otras propiedades.
- **Flexibilidad y opciones:** El Distrito perdería permanentemente la propiedad y el control del inmueble, eliminando cualquier posibilidad futura de influir en el uso del sitio o responder a prioridades de la comunidad. Además, la reurbanización del sitio podría resultar compleja debido a las limitaciones existentes.

La escuela primaria Becker obtuvo una puntuación de 50 de 100 en la categoría de venta total del inmueble, lo que indica una compatibilidad moderada y algunas implicaciones.

Escuela Primaria Becker

Evaluación General

- **Análisis de mercado:** La escuela cuenta con una designación histórica y se encuentra en un vecindario residencial de vivienda unifamiliar, con árboles patrimoniales de gran tamaño y sin acceso directo a vialidades principales, lo que limita las posibilidades de desarrollo del sitio. Las condiciones del mercado favorecen la reutilización del inmueble, particularmente para usos que mantengan la accesibilidad y el beneficio para la comunidad local. Los cuatro lotes residenciales adyacentes ofrecen oportunidades de aprovechamiento con menos restricciones.
- **Estudio de derechos:** Las condiciones regulatorias actuales favorecen la reutilización del inmueble, aunque podrían requerirse ajustes dependiendo del uso propuesto. El respaldo de la comunidad será un factor importante en cualquier proceso de rezonificación relacionado con futuros usos del sitio.
- **Evaluación de las instalaciones y de mantenimiento:** Las instalaciones escolares presentan señales de antigüedad y necesidades crecientes de mantenimiento. Serían necesarias inversiones significativas para hacer viable la reutilización del inmueble. Asimismo, las estructuras residenciales adyacentes también muestran señales de deterioro y requerirán atención especial dentro del proceso de reutilización.
- **Participación pública y de socios comunitarios:** Los comentarios de la comunidad reflejan interés en mantener espacios accesibles y de uso comunitario, como el salón de clases al aire libre y los jardines, lo que posiciona la reutilización del inmueble como una alternativa preferente. Además, varios posibles socios han expresado interés en colaborar para apoyar la reutilización del sitio.
- **Evaluación histórica:** El sitio cuenta con una designación oficial como monumento histórico. Cualquier modificación a la estructura deberá cumplir con los procesos correspondientes y contar con respaldo de la comunidad. Asimismo, el salón de clases al aire libre tiene un valor significativo para la comunidad.

La opción con la puntuación más alta para la escuela primaria Becker fue la reutilización del inmueble con mejoras, con una puntuación de 90 de 100.