

1

## REUTILIZACIÓN DEL INMUEBLE SIN CAMBIOS

Condiciones del mercado	+	Impacto en la comunidad	+	Impacto financiero y riesgo	+	Flexibilidad y opciones	=	PUNTUACIÓN TOTAL	CLASIFICACIÓN
PUNTUACIÓN: 0 / 25		PUNTUACIÓN: 0 / 25		PUNTUACIÓN: 0 / 25		PUNTUACIÓN: 0 / 25		0	3

### FORTALEZAS:

- Mercado y logística del sitio: N/A
- Impacto en la comunidad: N/A
- Impacto financiero y riesgos: N/A
- Flexibilidad y opciones: N/A

### CONSIDERACIONES:

- Mercado y logística del sitio: N/A
- Impacto en la comunidad: N/A
- Impacto financiero y riesgos: N/A
- Flexibilidad y opciones: N/A

Bedichek obtuvo una puntuación de 0 de 100 en la categoría de reutilización del inmueble SIN mejoras debido a que la porción del sitio que está siendo evaluada corresponde únicamente al terreno y no incluye ningún edificio que pueda ser reutilizado.

## REUTILIZACIÓN DEL INMUEBLE CON MEJORAS

Condiciones del mercado	+	Impacto en la comunidad	+	Impacto financiero y riesgo	+	Flexibilidad y opciones	=	PUNTUACIÓN TOTAL	CLASIFICACIÓN
PUNTUACIÓN: 0 / 25		PUNTUACIÓN: 0 / 25		PUNTUACIÓN: 0 / 25		PUNTUACIÓN: 0 / 25		0	3

### FORTALEZAS:

- Mercado y logística del sitio: N/A
- Impacto en la comunidad: N/A
- Impacto financiero y riesgos: N/A
- Flexibilidad y opciones: N/A

### CONSIDERACIONES:

- Mercado y logística del sitio: N/A
- Impacto en la comunidad: N/A
- Impacto financiero y riesgos: N/A
- Flexibilidad y opciones: N/A

Bedichek obtuvo una puntuación de 0 de 100 en la categoría de reutilización del inmueble con mejoras debido a que la porción del sitio que está siendo evaluada corresponde únicamente al terreno y no incluye ningún edificio que pueda ser reutilizado.

## ARRENDAMIENTO DE TERRENO A LARGO PLAZO

Condiciones del mercado	+	Impacto en la comunidad	+	Impacto financiero y riesgo	+	Flexibilidad y opciones	=	PUNTUACIÓN TOTAL	CLASIFICACIÓN
PUNTUACIÓN: 25 / 25		PUNTUACIÓN: 25 / 25		PUNTUACIÓN: 25 / 25		PUNTUACIÓN: 15 / 25		90	1

### FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** El sitio se encuentra en una zona estable con potencial de desarrollo a futuro. Un arrendamiento a largo plazo permitiría generar ingresos para el Distrito mientras se impulsa un proyecto compatible con el entorno del vecindario.
- **Impacto en la comunidad:** Esta alternativa permitiría colaborar con un socio desarrollador para atender prioridades de la comunidad, como preservar espacios abiertos, mantener el carácter del vecindario e incorporar beneficios comunitarios en futuros proyectos.
- **Impacto financiero y riesgos:** Un arrendamiento a largo plazo permitiría generar ingresos estables para el Distrito sin necesidad de vender el terreno. Además, el socio desarrollador asumiría los costos y responsabilidades relacionados con el desarrollo del sitio.
- **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:** Un arrendamiento a largo plazo reduciría la flexibilidad del Distrito para considerar otros usos o proyectos futuros para el sitio mientras el acuerdo permanezca vigente.
- **Impacto en la comunidad:** Los resultados para la comunidad dependerán del socio seleccionado y de qué tan alineado esté el desarrollo futuro con las expectativas del vecindario.
- **Impacto financiero y riesgos:** Aunque esta alternativa generaría ingresos estables a largo plazo, no ofrecería el mismo beneficio económico inmediato que una venta total de la propiedad.
- **Flexibilidad y opciones:** Aunque el Distrito conservaría la propiedad del terreno, un arrendamiento a largo plazo limitaría su capacidad para hacer cambios futuros en el sitio.

Bedichek obtuvo una puntuación de 90 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.

## VENTA TOTAL DEL INMUEBLE

Condiciones del mercado	+	Impacto en la comunidad	+	Impacto financiero y riesgo	+	Flexibilidad y opciones	=	PUNTUACIÓN TOTAL	CLASIFICACIÓN
PUNTUACIÓN: 25 / 25		PUNTUACIÓN: 20 / 25		PUNTUACIÓN: 25 / 25		PUNTUACIÓN: 15 / 25:		85	2

### FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** El sitio se encuentra en una zona con potencial de desarrollo y podría atraer interés del sector privado. Una venta total del inmueble permitiría impulsar futuros proyectos en la propiedad mediante inversión privada.
- **Impacto en la comunidad:** Dependiendo del proyecto propuesto, el desarrollo futuro podría traer nuevos servicios y beneficios para la comunidad.
- **Impacto financiero y riesgos:** Una venta total del inmueble generaría el mayor beneficio económico inmediato para el Distrito y eliminaría las responsabilidades de mantenimiento y operación a largo plazo.
- **Flexibilidad y opciones:** La venta transferiría al nuevo propietario las responsabilidades relacionadas con el mantenimiento y el desarrollo futuro del sitio.

### CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** Una vez concretada la venta, el Distrito dejaría de tener control sobre el uso y desarrollo futuro del terreno.
- **Impacto en la comunidad:** El desarrollo futuro podría no coincidir completamente con las prioridades del vecindario relacionadas con los espacios abiertos, el carácter del área o el acceso público.
- **Impacto financiero y riesgos:** Aunque la venta generaría ingresos inmediatos, el Distrito dejaría de recibir posibles beneficios económicos futuros relacionados con la propiedad.
- **Flexibilidad y opciones:** El Distrito perdería permanentemente la propiedad del terreno y la posibilidad de influir en futuras decisiones sobre el sitio.

Bedichek obtuvo una puntuación de 85 de 100 en la categoría de venta total del inmueble, lo que indica una muy buena compatibilidad y un nivel mínimo de implicaciones.

## Evaluación General

- **Análisis de mercado:** El sitio se encuentra en una zona consolidada con potencial de desarrollo a futuro. Las condiciones del mercado favorecen un esquema de arrendamiento de terreno, lo que permitiría al Distrito conservar la propiedad mientras genera ingresos a largo plazo.
- **Estudio de viabilidad regulatoria:** La reurbanización es viable bajo las condiciones actuales. Dependiendo del uso propuesto, podrían requerirse ajustes regulatorios y coordinación con un socio desarrollador.
- **Evaluación de las instalaciones y de mantenimiento:** No aplica, ya que el edificio no forma parte de la reutilización del terreno.
- **Participación pública y de socios comunitarios:** Los comentarios de la comunidad han destacado el interés en preservar el carácter del vecindario y espacios abiertos como la pista, así como en asegurar que los usos futuros generen beneficios para la comunidad. Estos aspectos podrían atenderse mediante la estructura del arrendamiento. Además, el arrendamiento ofrecería mayores oportunidades para colaborar con el socio desarrollador en prioridades relacionadas con beneficios comunitarios.
- **Evaluación histórica:** Las designaciones históricas oficiales no aplican al terreno excedente.

La puntuación más alta para el terreno de la escuela secundaria Bedichek fue el arrendamiento a largo plazo con una puntuación de 90 de 100.