

# Conversaciones sobre la readaptación de instalaciones del AISD

*Actualización sobre el sitio de Anita Ferrales  
Coy*

7 de febrero de 2023

# Agenda de la junta

- Bienvenida y presentaciones
- Proceso de readaptación de instalaciones
- Información sobre el sitio
- Objetivos del desarrollo del proyecto
- Preguntas y respuestas

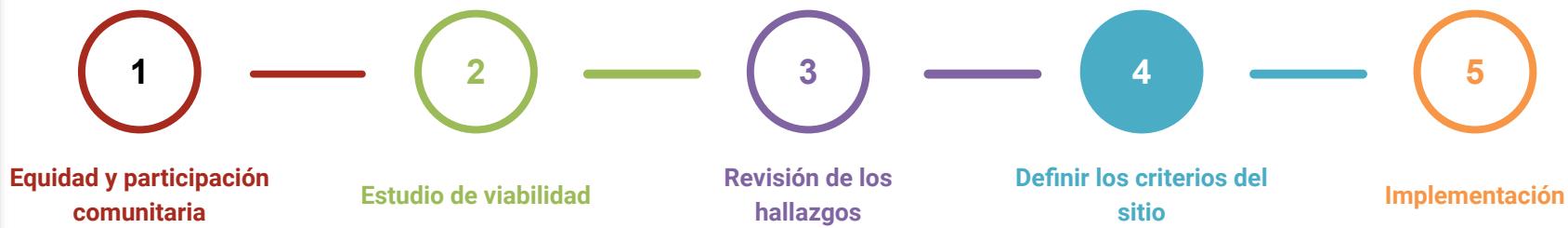


# ¿Por qué readaptar instalaciones?

- Atraer y retener maestros y personal
- Aumentar la matrícula del distrito
- Combatir los crecientes costos en la ciudad de Austin
- Superar los retos del financiamiento de la educación
- Invertir en la comunidad



# Proceso de readaptación de instalaciones





# Información del sitio

- **Dirección:** 4900 Gonzales Street
- **Distrito del concejo:** 3
- **Distrito del miembro de la mesa directiva:** 2
- **Tamaño del lote:** 19.84 acres
- **Tamaño del edificio:** 125,305 pies cuadrados
- **Año en que se construyó:** 1953



# Factores del sitio

## Requisitos de compatibilidad:

Restringe la altura de la construcción con base en las viviendas independientes cercanas.

## Árboles patrimoniales:

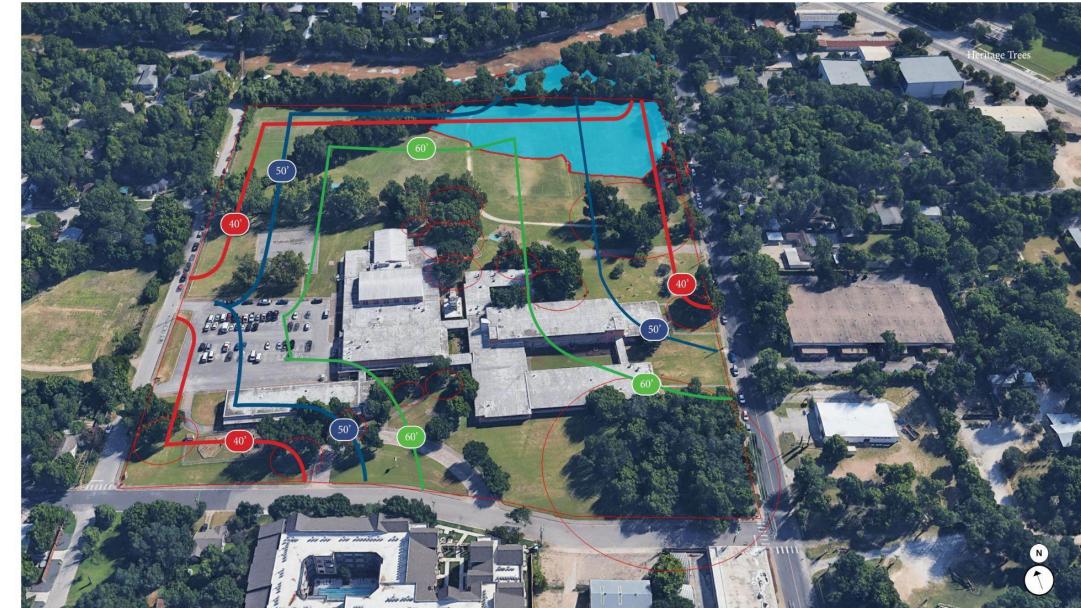
En el lugar están varios árboles grandes protegidos.

## Instalaciones escolares existentes:

Ocupan una porción significativa del sitio, lo cual limita las oportunidades del desarrollo del proyecto.

## Zona de inundación según la FEMA:

Restringe la construcción en 1.7 acres.



ANITA COY

SITE CONSTRAINTS: Building Height Restrictions



# Lo que sabemos:

- Desplazamiento de la población hispana
- El ingreso familiar promedio dentro del radio de 1 milla de Coy es 37% menos que el promedio de toda la ciudad (\$47,538 vs. \$75,752)
- Los nuevos edificios de apartamentos están diseñados para profesionales jóvenes y arrendatarios sin familia.
- Problemas de asequibilidad: aumento de los alquileres y precios de las casas



# Lo que hemos escuchado...

- La mayoría está a favor de la densidad y apoya la vivienda asequible
  - Honrar el legado del sitio en la reconstrucción
  - Unidades para acomodar las necesidades de las familias
  - Inclusión de áreas verdes
- Algunos están a favor de utilizar el sitio sólo para la educación
- Requisitos de ingresos: el vecindario necesita vivienda muy asequible, no solo fuerza laboral

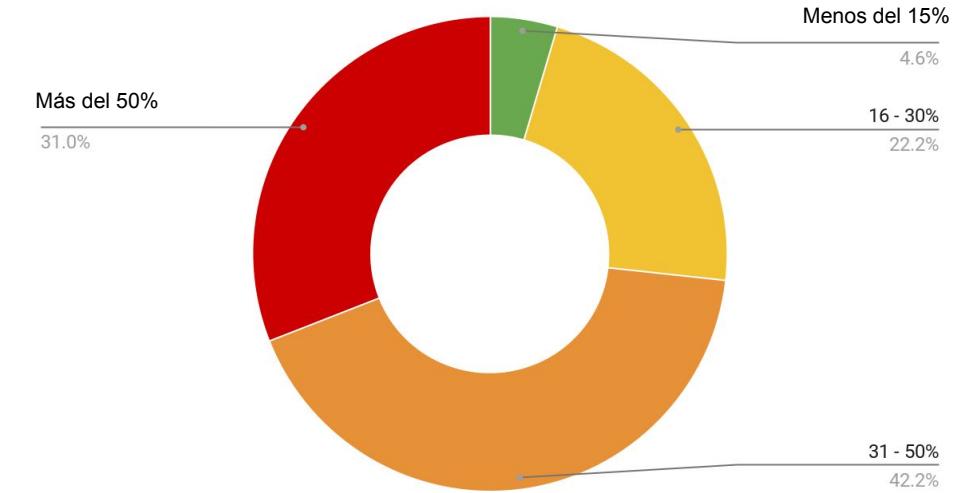


# Lo que hemos escuchado...

Se encuestó a más de **2,760** empleados del distrito sobre las necesidades de vivienda.

Un **73.2%**  
se identificó  
como  
**agobiado por los  
gastos**  
de vivienda

¿Qué porcentaje de su salario gasta en vivienda?



# Objetivos del desarrollo del proyecto

- Conservar la propiedad del terreno.
- Construir en el lugar una nueva instalación para el Centro de Aprendizaje Alternativo (ALC, por sus siglas en inglés).
- Proporcionar viviendas de ingresos mixtos adaptadas al vecindario.
  - Todas las unidades de vivienda por debajo del 120% del ingreso medio familiar (MFI, por sus siglas en inglés)
  - Por lo menos la mitad de las unidades por debajo del 80% del MFI
  - Una porción de las unidades entre el rango del 30% al 60% del MFI
- Ofrecer servicios aptos para peatones en el sitio.
- Establecer conexiones con el transporte público.
- Incorporar espacios verdes y preservar los árboles patrimoniales.



# Explicación de los límites de ingresos

MFI: ingreso medio familiar

Límite de ingresos del HUD	1 Persona	2 Personas	3 Personas	4 Personas
120% MFI	\$92,650	\$105,900	\$119,100	\$132,350
80% MFI	\$61,800	\$70,600	\$79,450	\$88,250
60% MFI	\$46,380	\$52,980	\$59,580	\$66,180
30% MFI	\$23,200	\$26,500	\$29,800	\$33,100

Muestra de salarios iniciales:



Conductor de autobús  
\$30,744



Conserje  
\$33,408



Maestro  
\$52,190



Bombero de la ciudad  
\$55,230



Enfermera APH  
\$62,046



Subdirector  
\$62,681



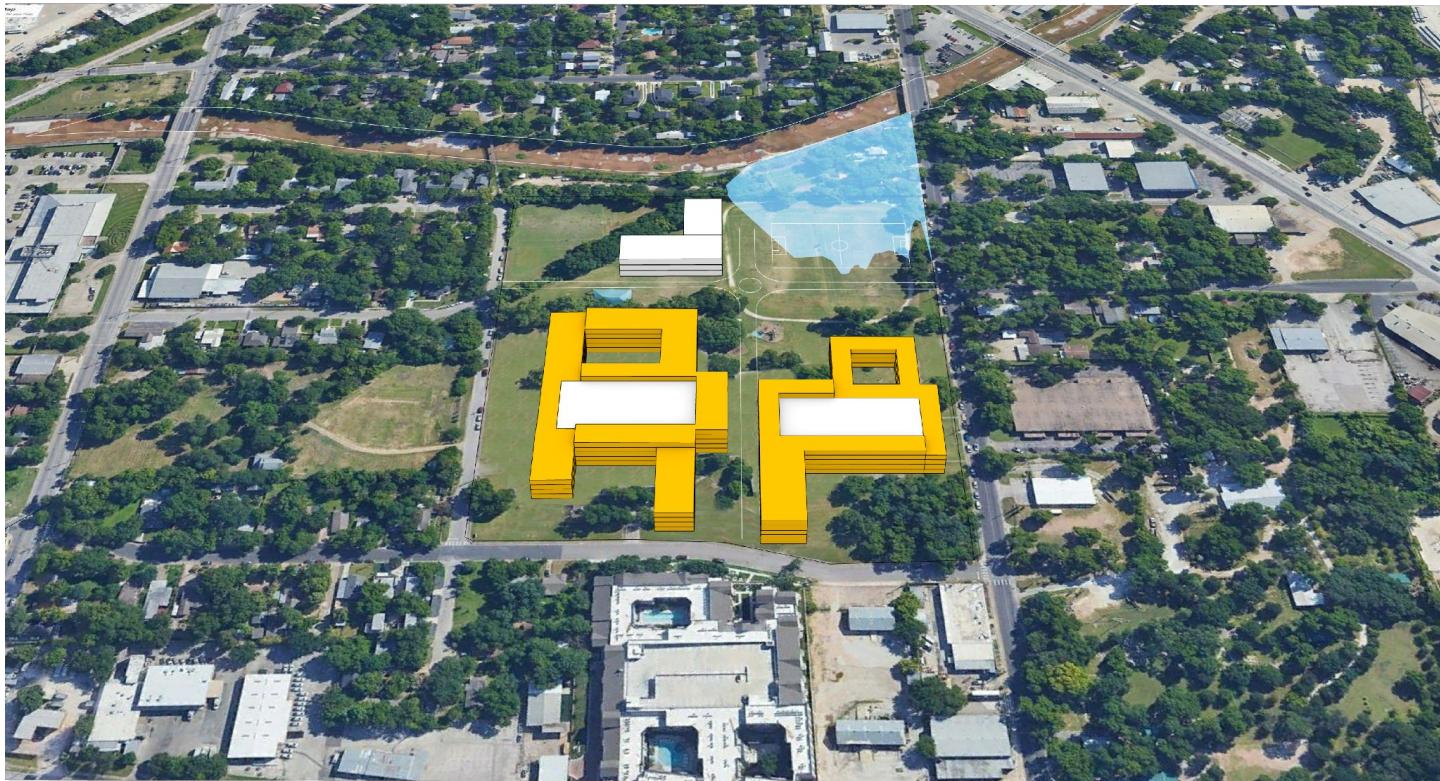
# Explicación de los topes del alquiler

**Los alquileres no excederán del 30% del ingreso familiar ajustado**

80% MFI	<b>Estudio (1 persona)</b> \$61,800 ingreso familiar anual	\$1,545 por mes
60% MFI	<b>2 recámaras (3 personas)</b> \$59,580 ingreso familiar anual	\$1,489 por mes
30% MFI	<b>1 recámara (2 personas)</b> \$26,500 ingreso familiar anual	\$662 por mes



# Ejemplo del diagrama de agrupamiento



# Requisitos del proyecto

- Dar prioridad a los maestros, personal y familias del distrito.
- Incluir unidades de tamaño familiar.
- Apoyar la sostenibilidad mediante el cumplimiento de las normas de construcción ecológica.
- Fomentar la participación de Negocios Históricamente Subutilizados (HUB, por sus siglas en inglés) en la construcción y el financiamiento.
- Garantizar un trato justo y equitativo a los trabajadores de la construcción.
- Hacer partícipe a la comunidad en todo el proceso.

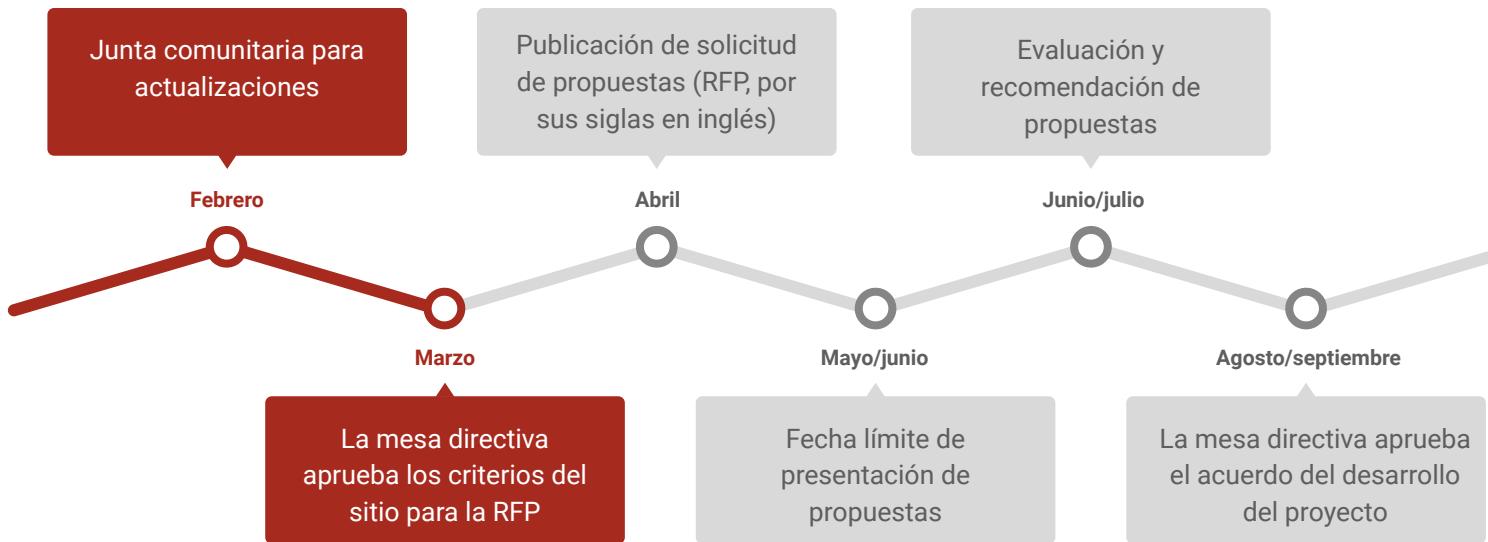


# Clarificaciones

- El distrito se centra en aumentar los salarios del personal. La vivienda es para complementar, no quitar.
- El distrito arrendará el terreno al urbanizador que construirá y operará las viviendas.
- El financiamiento de las nuevas instalaciones del ALC se apoyará en los ingresos procedente del desarrollo del proyecto de las viviendas.
- El distrito no será el arrendador ni tampoco cobrará el alquiler.
- La vivienda no es obligatoria para los maestros o el personal.
- El personal y las familias del distrito tendrán prioridad en el alquiler de las unidades, pero no acceso exclusivo.
- Las restricciones impuestas en el sitio protegerán la asequibilidad a largo plazo.



# Próximos pasos



# ¿Preguntas?

