

Escuela Primaria Dawson

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: 15 / 25		PUNTUACIÓN: 10 / 25		PUNTUACIÓN: 20 / 25:		65	4

STRENGTHS:

- **Mercado y logística del sitio:** Permitirá mantener el uso continuo del parque en una zona céntrica de Austin con acceso limitado a áreas verdes cercanas. Asimismo, brindaría oportunidades para organizaciones de servicio comunitario mediante tarifas de arrendamiento accesibles en una ubicación de alta demanda.
- **Impacto en la comunidad:** Esta opción responde al interés del vecindario de conservar el acceso al parque y preservar las áreas verdes en una zona que continúa transformándose rápidamente. Se prevén impactos mínimos relacionados con el tráfico. Además, de acuerdo a los comentarios recibidos por parte de la comunidad, varias organizaciones de servicio comunitario han expresado interés en este sitio.
- **Impacto financiero y riesgos:** Tendría un impacto positivo limitado frente a los desafíos presupuestarios del Distrito. Los riesgos podrían reducirse si los acuerdos de colaboración incluyen el mantenimiento y la operación de las instalaciones existentes, las cuales presentan necesidades asociadas a su antigüedad.
- **Flexibilidad y opciones:** El Distrito conservaría la propiedad del inmueble, lo que permitiría mantener un alto nivel de flexibilidad para adaptar el uso del sitio a corto plazo en una propiedad céntrica y de alto valor.

CONSIDERATIONS:

- **Mercado y logística del sitio:** Esta opción limitaría la capacidad del Distrito para aprovechar adecuadamente el potencial de reurbanización de esta propiedad, ubicada en una zona céntrica de alta demanda.
- **Impacto en la comunidad:** No ofrecer esta propiedad para reurbanización limitaría los beneficios potenciales para la comunidad en general, incluyendo oportunidades de vivienda, comercio y usos mixtos en una ubicación cercana al centro y a corredores de transporte.
- **Impacto financiero y riesgos:** Esta opción reduciría la capacidad del Distrito para generar ingresos, mantendría la responsabilidad del mantenimiento y operación de unas instalaciones con antigüedad considerable y limitaría la posibilidad de financiar mejoras de capital.
- **Flexibilidad y opciones:** Aunque el Distrito conservaría el control de la propiedad, mantener el uso actual podría generar gradualmente expectativas que compliquen futuros esfuerzos de reurbanización. Por ejemplo, una vez establecido un esquema de reutilización del inmueble, podría surgir presión para conservar ese uso a largo plazo.

La escuela primaria Dawson obtuvo una puntuación de 65 de 100 en la categoría de reutilización del inmueble sin cambios, lo que indica una buena compatibilidad y consideraciones menores.

Escuela Primaria Dawson

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: 20 / 25		PUNTUACIÓN: 15 / 25:		75	3

FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** Permitiría mantener el uso continuo del parque por parte de la comunidad, mientras que las mejoras específicas aumentarían la funcionalidad del sitio, atenderían necesidades de mantenimiento diferido y harían la propiedad más viable para una mayor variedad de organizaciones de servicio comunitario en una ubicación céntrica de alta demanda.
- **Impacto en la comunidad:** Mantiene concordancia con las prioridades del vecindario al preservar las áreas abiertas, al mismo tiempo que mejora la calidad, seguridad y accesibilidad del sitio en una zona central de Austin. Se prevén impactos mínimos relacionados con el tráfico y la densidad. Las mejoras podrían apoyar una programación más amplia y un mayor uso por parte de la comunidad.
- **Impacto financiero y riesgos:** Ofrece un mayor potencial de generación de ingresos en comparación con la reutilización sin cambios, gracias a mejores tarifas de arrendamiento y mayores niveles de ocupación. Las mejoras de capital podrían reducir las necesidades continuas de mantenimiento. Además, la responsabilidad del mantenimiento y la operación recaería en los arrendatarios, lo que ayudaría a compensar costos asociados con la antigüedad de las instalaciones.
- **Flexibilidad y opciones:** El Distrito conservaría la propiedad del inmueble. Esta opción mantendría un nivel moderado de flexibilidad para adaptar el uso del sitio a mediano plazo en esta propiedad con ubicación céntrica.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** Aun con mejoras, este uso no representa el aprovechamiento óptimo de la propiedad, dado el alto potencial de reurbanización en esta zona de Austin. Además, las limitaciones de las instalaciones existentes podrían restringir el aprovechamiento total del sitio.
- **Impacto en la comunidad:** Aunque esta opción mantiene una alineación general con las preferencias de la comunidad, una mayor programación y actividad podría generar incrementos moderados en el tráfico y la intensidad de uso en una zona ya activa. Asimismo, no atendería plenamente otras necesidades más amplias, como vivienda o desarrollos de uso mixto.
- **Impacto financiero y riesgos:** Requeriría una inversión inicial de capital, con rendimientos que probablemente serían más limitados o graduales. El desempeño financiero dependería de la demanda de arrendatarios y de la disponibilidad de socios con capacidad de inversión en una zona de alto valor inmobiliario.
- **Flexibilidad y opciones:** Una vez establecido un esquema de reutilización del inmueble, especialmente después de realizar mejoras de capital, podría generarse presión para mantener el uso existente, lo que haría más complejos futuros esfuerzos de readecuación de esta propiedad de alta visibilidad.

La escuela primaria Dawson obtuvo una puntuación de 70 de 100 en la categoría de reutilización del inmueble con mejoras, lo que indica una buena compatibilidad y consideraciones menores.

Escuela Primaria Dawson

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: 25 / 25		PUNTUACIÓN: 20 / 25		PUNTUACIÓN: 20 / 25		PUNTUACIÓN: 20 / 25:		85	1

FORTALEZAS

- **Mercado y logística del sitio** : Es la opción con mejor desempeño desde una perspectiva de mercado. La ubicación céntrica y el tamaño del terreno lo convierten en una propiedad altamente atractiva para proyectos de desarrollo privado a largo plazo. Además, una estructura de arrendamiento permitiría al Distrito aprovechar ese valor sin desprenderse del inmueble.
- **Impacto en la comunidad:** Esta opción podría estructurarse para incorporar beneficios comunitarios, como espacios públicos, vivienda asequible u otros usos enfocados en responder a las necesidades de la comunidad en una zona céntrica de alta oportunidad. Dependiendo de los términos del arrendamiento, también podría alinearse con las prioridades del vecindario.
- **Impacto financiero y riesgos:** Proporcionaría una fuente de ingresos estable y recurrente, al tiempo que trasladaría al arrendatario las responsabilidades y riesgos relacionados con el desarrollo y la operación del sitio. Asimismo, ofrecería un rendimiento financiero más consistente a largo plazo que las alternativas de reutilización del inmueble, particularmente debido a la alta demanda de mercado en esta ubicación.
- **Flexibilidad y opciones:** El Distrito conservaría la propiedad del terreno, manteniendo así el control a largo plazo de este activo estratégicamente ubicado en una zona céntrica. El vencimiento o la renegociación del arrendamiento también ofrecerían flexibilidad para futuras decisiones sobre el uso del sitio.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** Esta opción requiere acuerdos complejos y una sólida participación del mercado para maximizar el valor de esta propiedad ubicada en una zona céntrica de alta demanda. La intensidad del desarrollo final dependerá de la zonificación, de las aprobaciones del gobierno y de las negociaciones con los desarrolladores.
- **Impacto en la comunidad:** El potencial de desarrollos de mayor densidad podría generar inquietudes relacionadas con el tráfico, la escala del proyecto y el carácter del vecindario, especialmente por la cercanía del sitio a comunidades residenciales consolidadas del centro de Austin.
- **Impacto financiero y riesgos:** Aunque ofrece ingresos a largo plazo, las ganancias financieras iniciales suelen ser menores que en una venta directa. Además, el desempeño financiero dependerá de los términos del arrendamiento y de la capacidad del desarrollador para ejecutar el proyecto a largo plazo.
- **Flexibilidad y opciones:** Aunque el Distrito conservaría la propiedad del terreno, un arrendamiento a largo plazo limitaría considerablemente la flexibilidad para futuras decisiones relacionadas con el uso de esta propiedad céntrica de alto valor.

La escuela primaria Dawson obtuvo una puntuación de 85 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.

Escuela Primaria Dawson

4

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: 15 / 25		PUNTUACIÓN: 25 / 25		PUNTUACIÓN: 20 / 25:		85	1

FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** Dada la ubicación céntrica del inmueble, la alta demanda de reurbanización y el tamaño del terreno, una venta total del inmueble permitiría generar recursos a partir de su máximo potencial de aprovechamiento, sin restricciones a largo plazo.
- **Impacto en la comunidad:** Aunque los resultados de una reurbanización pueden variar, una venta brindaría al comprador mayor flexibilidad para desarrollar ofertas de beneficio comunitario más amplias, como vivienda, desarrollos de uso mixto o amenidades públicas en una zona céntrica de alta demanda, dependiendo de las normas de zonificación y de los procesos de aprobación correspondientes.
- **Impacto financiero y riesgos:** Representa el mayor retorno financiero inmediato para el Distrito. Esta opción convertiría un inmueble que actualmente no genera ingresos en una fuente significativa de capital único, lo que ayudaría a atender las presiones presupuestarias y reduciría las responsabilidades continuas de mantenimiento y operación asociadas con las instalaciones existentes, cuya antigüedad implica mayores necesidades. Además, eliminaría riesgos y costos de mantenimiento a largo plazo.
- **Flexibilidad y opciones:** Aunque el Distrito dejaría de tener control futuro sobre esta propiedad, obtendría plena flexibilidad financiera para reinvertir los recursos obtenidos en otras prioridades.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** Aunque esta opción maximiza la captura de valor del inmueble, también implica retirar permanentemente esta propiedad céntrica de alto valor del portafolio del Distrito. El uso del sitio dependería completamente de las condiciones del mercado privado y de las aprobaciones regulatorias correspondientes.
- **Impacto en la comunidad:** Es la alternativa en la que el Distrito tendría menor influencia directa sobre el uso final del sitio. Los resultados podrían variar desde proyectos con beneficios para la comunidad hasta desarrollos que podrían no alinearse plenamente con las prioridades del vecindario.
- **Impacto financiero y riesgos :** Si bien ofrece el mayor ingreso inmediato para el Distrito, esta opción elimina la posibilidad de generar ingresos recurrentes o de beneficiarse de la apreciación del valor del terreno a largo plazo en una zona de alto crecimiento.
- **Flexibilidad y opciones :** La disposición permanente del inmueble eliminaría toda posibilidad de control futuro o flexibilidad por parte del Distrito, incluyendo la capacidad de reutilizar el sitio o responder a cambios en las necesidades de la comunidad o en la matrícula estudiantil en esta zona.

La escuela primaria Dawson 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.

Escuela Primaria Dawson

Evaluación General

- **Análisis de mercado:** El sitio se encuentra en una zona céntrica de alta demanda y con un alto valor del suelo. Las condiciones del mercado favorecen la reurbanización, particularmente para usos residenciales o desarrollos de uso mixto.
- **Estudio de viabilidad regulatoria:** La reurbanización es viable bajo las condiciones actuales. No obstante, algunos cambios podrían requerir participación comunitaria y enfrentar inquietudes relacionadas con la densidad y el tráfico.
- **Evaluación de las instalaciones y del mantenimiento:** La Primaria Dawson no ha recibido mejoras significativas en sus instalaciones y, como resultado, las necesidades de mantenimiento y operación continúan siendo constantes y considerables. Reutilizar la estructura existente representaría mantener una responsabilidad continua y una presión adicional sobre los recursos de Austin ISD.
- **Participación pública y de socios comunitarios:** Los comentarios de la comunidad destacaron la importancia de preservar las áreas verdes y de atender los impactos relacionados con el tráfico y la densidad. Además, a través de este proceso de reutilización del inmueble y de la participación comunitaria, se ha recibido un interés considerable tanto en opciones de reutilización como de reurbanización.
- **Evaluación histórica:** Aunque el sitio no cuenta con una designación histórica oficial, su importancia histórica para el vecindario continúa siendo un factor relevante.

Las puntuaciones más altas para la Primaria Dawson fueron el arrendamiento de terreno a largo plazo y la venta total del inmueble, ambas con una puntuación de 85 de 100.