

# Escuela Primaria Ridgetop

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: 20/ 25          |   | PUNTUACIÓN: 20/ 25:     |   | 85               | 2             |

### FORTALEZAS

- **Mercado y logística del sitio:** El sitio se encuentra en una ubicación céntrica y estratégica con una demanda constante para usos comunitarios y educativos. Las condiciones actuales favorecen la continuidad de uso sin requerir cambios significativos y responden adecuadamente a las necesidades del vecindario
- **Impacto en la comunidad:** Existe un fuerte interés de la comunidad y de posibles socios en usos relacionados con el cuidado infantil, la educación y otros servicios comunitarios. Los comentarios recibidos también respaldan mantener usos compatibles con las necesidades del área.
- **Impacto financiero y riesgos:** Esta opción tendría un impacto positivo limitado frente a los desafíos presupuestarios del Distrito. Mantener el sitio activo ayudaría a evitar que la propiedad quede desocupada y permitiría colaborar con organizaciones comunitarias sin requerir inversiones iniciales significativas. Asimismo, representa una alternativa estable para conservar la propiedad sin necesidad de realizar inversiones importantes adicionales.
- **Flexibilidad y opciones:** El Distrito conservaría la propiedad y el control del sitio, lo que permitiría tomar decisiones futuras conforme evolucionen las necesidades o las condiciones del área con el paso del tiempo.

### CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio** : Aunque las condiciones actuales favorecen la reutilización del inmueble, esta opción no aprovecha plenamente las oportunidades de reurbanización a largo plazo que podrían surgir en una ubicación céntrica y atractiva.
- **Impacto en la comunidad:** Dar prioridad a los usos actuales podría limitar oportunidades de reurbanización más amplias, como la incorporación de vivienda adicional o nuevas amenidades comunitarias.
- **Impacto financiero y riesgos:** El sitio podría continuar requiriendo mantenimiento constante y, dependiendo de los términos establecidos, no generaría ingresos nuevos significativos en comparación con estrategias de desarrollo más intensivas.
- **Flexibilidad y opciones:** El uso continuo por parte de la comunidad podría generar expectativas de ocupación a largo plazo, lo que podría hacer más complejos futuros cambios en el uso del sitio.

La escuela primaria Ridgetop obtuvo una puntuación de 85 de 100 en la categoría de reutilización del inmueble con o sin mejoras, lo que indica una buena compatibilidad y consideraciones menores.

# Escuela Primaria Ridgetop

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: 25 / 25:    |   | 85               | 1             |

### FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** El sitio cuenta con una ubicación estratégica y una demanda constante para usos comunitarios e institucionales. Las mejoras impulsadas por socios externos fortalecerían las condiciones de las instalaciones y harían que el inmueble fuera más adecuado para un uso comunitario de alta calidad a largo plazo.
- **Impacto en la comunidad:** La comunidad ha expresado un fuerte interés en mantener servicios relacionados con el cuidado infantil y la educación. Las mejoras impulsadas por socios externos ayudarían a que el sitio responda mejor a las necesidades del área, manteniendo servicios acordes con el carácter y las prioridades de la comunidad.
- **Impacto financiero y riesgos:** Esta opción reduciría la necesidad de inversión de capital por parte del Distrito mientras el arrendamiento permanezca vigente. Asimismo, podría mejorar la estabilidad a largo plazo y respaldar servicios confiables y de alta calidad para la comunidad.
- **Flexibilidad y opciones:** El Distrito conservaría la propiedad y supervisión del inmueble mientras colabora con socios externos para mejorar y activar el sitio. Esto permitiría mantener flexibilidad y al mismo tiempo, conservar los valores y prioridades del Distrito. Además, esta alternativa representa la vía más clara para la implementación del proyecto considerando las limitaciones actuales del sitio.

### CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** Aunque las mejoras aumentarían la funcionalidad del sitio, es posible que la propiedad no alcance el potencial que podría lograrse mediante alternativas de reurbanización más intensivas en una ubicación céntrica.
- **Impacto en la comunidad:** Durante la fase de mejoras, algunos servicios podrían experimentar interrupciones temporales o requerir reubicación, dependiendo calendario del proyecto.
- **Impacto financiero y riesgos:** Aunque se reducirían los costos de capital para el Distrito, los resultados a largo plazo dependerán de la solidez del acuerdo con el socio colaborador y de la sostenibilidad del programa que opere en el sitio.
- **Flexibilidad y opciones:** Las mejoras impulsadas por socios externos podrían influir en el uso futuro del sitio, lo que podría hacer más complejos cambios posteriores o requerir coordinación adicional con las partes interesadas.

La escuela primaria Ridgetop obtuvo una puntuación de 85 de 100 en la categoría de reutilización del inmueble con mejoras, lo que indica una muy buena compatibilidad y un nivel mínimo de implicaciones.

## ARRENDAMIENTO DE TERRENO A LARGO PLAZO

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

### FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** La ubicación del sitio y la demanda constante lo convierten en una alternativa viable para un arrendamiento a largo plazo con un socio privado o una organización sin fines de lucro. Un arrendamiento permitiría que la propiedad sea administrada por un socio con experiencia.
- **Impacto en la comunidad:** Un arrendamiento a largo plazo podría incorporar nuevos servicios dependiendo del socio y del tipo de proyecto propuesto, lo que ampliaría los beneficios para la comunidad más allá de los usos actuales.
- **Impacto financiero y riesgos:** El arrendamiento proporcionaría ingresos estables para el Distrito y trasladaría al socio colaborador las responsabilidades relacionadas con el desarrollo y la operación del sitio, reduciendo así la carga directa para el Distrito.
- **Flexibilidad y opciones:** El Distrito conservaría la propiedad del terreno. Además, el vencimiento o la renegociación del arrendamiento ofrecerían flexibilidad para futuras decisiones sobre el uso del sitio.

### CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** Un arrendamiento a largo plazo limitaría la capacidad del Distrito para impulsar otras oportunidades de reurbanización durante la vigencia del acuerdo. Además, sin un socio con experiencia, la reurbanización del sitio podría resultar más compleja debido a las limitaciones existentes.
- **Impacto en la comunidad:** Los resultados para la comunidad dependerán en gran medida del socio seleccionado, el cual podría no alinearse plenamente con las prioridades específicas del vecindario.
- **Impacto financiero y riesgos:** Aunque el arrendamiento proporcionaría ingresos estables, también podría limitar el acceso a beneficios financieros inmediatos de mayor magnitud que podrían lograrse mediante una venta o una reurbanización más intensiva. Asimismo, existen riesgos moderados asociados con la reurbanización debido a las limitaciones actuales del sitio y a posibles inquietudes por parte de la comunidad.
- **Flexibilidad y opciones:** Aunque el Distrito conservaría la propiedad del terreno, un acuerdo a largo plazo reduciría su capacidad para realizar cambios o redefinir el uso del sitio.

La escuela primaria Ridgetop obtuvo una puntuación de 65 de 100 en la categoría de arrendamiento de terreno a largo plazo, lo que indica una buena compatibilidad y consideraciones menores.

## VENTA TOTAL DEL INMUEBLE

|                         |   |                         |   |                             |   |                         |   |                  |               |
|-------------------------|---|-------------------------|---|-----------------------------|---|-------------------------|---|------------------|---------------|
| Condiciones del mercado | + | Impacto en la comunidad | + | Impacto financiero y riesgo | + | Flexibilidad y opciones | = | PUNTUACIÓN TOTAL | CLASIFICACIÓN |
| PUNTUACIÓN: 10 / 25     |   | PUNTUACIÓN: 10 / 25     |   | PUNTUACIÓN: 15 / 25         |   | PUNTUACIÓN: 10 / 25:    |   | 45               | 4             |

### FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** Una venta total del inmueble permitiría transferir la propiedad a una entidad privada o sin fines de lucro, haciendo posible que la reurbanización del sitio responda plenamente a las condiciones del mercado y a la inversión privada.
- **Impacto en la comunidad:** Un futuro propietario podría incorporar nuevos desarrollos o servicios con el paso del tiempo, dependiendo de las condiciones del mercado y de la dirección del proyecto.
- **Impacto financiero y riesgos:** Una venta total del inmueble proporcionaría un beneficio financiero inmediato y único para el Distrito, el cual podría destinarse a otras prioridades o reinversiones.
- **Flexibilidad y opciones:** La venta eliminaría las responsabilidades relacionadas con el mantenimiento, la operación y las necesidades de capital a largo plazo.

### CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** Una vez concretada la venta, el Distrito dejaría de tener influencia sobre cómo el sitio sería desarrollado, utilizado en el futuro. Además, la propiedad presenta limitaciones significativas que restringen las opciones de reurbanización asociadas con una venta.
- **Impacto en la comunidad:** Los usos futuros dependerían completamente del comprador y de las condiciones del mercado, lo que podría no alinearse con las prioridades de la comunidad ni con las necesidades actuales del vecindario. Asimismo, las expectativas de la comunidad respecto a la continuidad de usos educativos limitan las opciones de reurbanización.
- **Impacto financiero y riesgos:** Aunque la venta proporcionaría ingresos inmediatos, el Distrito renunciaría a oportunidades de ingresos más elevados a largo plazo y a posibles incrementos en el valor de la propiedad. Además, existen riesgos legales asociados con una venta total del inmueble que deben tomarse en consideración.
- **Flexibilidad y opciones:** El Distrito perdería permanentemente la propiedad y el control del inmueble, eliminando cualquier capacidad de influir en futuras decisiones relacionadas con el sitio.

La escuela primaria Ridgetop obtuvo una puntuación de 45 de 100 en la categoría de venta total del inmueble, lo que indica una compatibilidad moderada y algunas implicaciones.

# Escuela Primaria Ridgetop

## Evaluación General

- **Análisis de mercado:** El sitio se encuentra en una zona céntrica y atractiva con una demanda constante para usos educativos y comunitarios. Las condiciones del mercado favorecen la reutilización del inmueble y ofrecen una oportunidad para mantener activo el sitio mientras se atienden las necesidades de la comunidad.
- **Estudio de viabilidad regulatoria:** Las condiciones actuales favorecen la reutilización del inmueble por encima de la reurbanización, aunque podrían requerirse modificaciones dependiendo del uso final propuesto. Las consideraciones comunitarias relacionadas con el tráfico, la compatibilidad y la escala del proyecto continúan siendo factores importantes.
- **Evaluación de las instalaciones y de mantenimiento:** Las instalaciones requieren mantenimiento continuo. Asimismo, sería necesaria una reinversión estratégica para respaldar la reutilización del inmueble.
- **Participación pública y de socios comunitarios:** Los comentarios de la comunidad han destacado la importancia de que los usos futuros sean compatibles con el carácter del vecindario, así como el fuerte interés en usos comunitarios, como guarderías y servicios educativos, lo que se alinea con las oportunidades de reutilización del inmueble.
- **Evaluación histórica:** No se ha identificado una designación histórica oficial para este sitio; sin embargo, la propiedad mantiene una relevancia contextual que respalda la consideración de opciones de reutilización frente a escenarios de reurbanización.

Las opciones con las puntuaciones más altas para la Primaria Ridgetop fueron la reutilización del inmueble con y sin mejoras, ambas con una puntuación de 85 de 100.