

Escuela Primaria Sunset Valley

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: 20 / 25		PUNTUACIÓN: 15/ 25		PUNTUACIÓN: 20/ 25		75	3

FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** El sitio se encuentra en una zona estable con demanda continua para usos comunitarios y ciertos usos comerciales de baja intensidad. La reutilización del inmueble permitiría mantener activa la propiedad sin requerir una reurbanización significativa ni cambios inmediatos.
- **Impacto en la comunidad:** Esta alternativa mantiene una sólida alineación con los comentarios de la comunidad, los cuales enfatizan la importancia de conservar usos orientados al servicio comunitario. Además, permitiría que organizaciones comunitarias mantengan presencia local respetando las inquietudes relacionadas con el tráfico y la intensidad de uso del sitio.
- **Impacto financiero y riesgos:** Esta opción tendría un impacto positivo limitado frente a los desafíos presupuestarios del Distrito. Asimismo, permitiría evitar costos y riesgos asociados con mejoras significativas relacionadas con las limitaciones ambientales del área.
- **Flexibilidad y opciones:** El Distrito conservaría la propiedad del inmueble, lo que brindaría un alto nivel de flexibilidad para modificar el uso del sitio a corto plazo en esta propiedad de alto valor.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** Esta opción no aprovecha plenamente el sólido valor de mercado que la propiedad podría tener a largo plazo para usos residenciales o comerciales en Sunset Valley.
- **Impacto en la comunidad:** Aunque mantiene un uso orientado al servicio comunitario, esta alternativa podría limitar oportunidades para mejoras a largo plazo o para ampliar los beneficios comunitarios que podrían derivarse de una reurbanización.
- **Impacto financiero y riesgos:** Esta opción reduciría la capacidad del Distrito para generar ingresos, mantendría la responsabilidad de mantenimiento y operación de unas instalaciones antiguas y limitaría la posibilidad de financiar mejoras de capital.
- **Flexibilidad y opciones:** Aunque el Distrito conservaría el control del inmueble, el uso del sitio podría generar expectativas que compliquen futuros esfuerzos de reurbanización.

La Primaria Sunset Valley obtuvo una puntuación de 75 de 100 en la categoría de reutilización del inmueble sin cambios, lo que indica una buena compatibilidad y consideraciones menores.

e

Escuela Primaria Sunset Valley

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: 15/ 25		PUNTUACIÓN: 20/ 25		75	3

FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** El sitio se encuentra en una zona estable con una sólida demanda para usos residenciales y comerciales. Las mejoras impulsadas por socios externos fortalecerían las instalaciones y permitirían mantener el uso del inmueble en una versión más funcional y actualizada.
- **Impacto en la comunidad:** Esta alternativa responde a las prioridades de la comunidad relacionadas con el tráfico, el impacto en el vecindario y el tipo de actividades permitidas en el sitio. Además, las mejoras ayudarían a que el inmueble continúe brindando servicios acordes con el carácter de la comunidad.
- **Impacto financiero y riesgos:** Las mejoras financiadas por socios externos reducirían la necesidad de inversión por parte del Distrito. Esto contribuiría a extender la vida útil de las instalaciones sin representar una exposición significativa a costos para el Distrito.
- **Flexibilidad y opciones:** El Distrito conservaría la propiedad del inmueble mientras colabora en las mejoras del sitio, lo que permitiría mantener supervisión continua y conservar la capacidad de adaptar el uso futuro de la propiedad conforme evolucionen las condiciones del área.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** Aunque las mejoras fortalecerían el uso actual del inmueble, esta opción no aprovecharía el máximo valor de reurbanización a largo plazo del sitio en un mercado sólido para usos residenciales y comerciales.
- **Impacto en la comunidad:** Aun con mejoras, el sitio seguiría teniendo limitaciones para generar beneficios más amplios asociados con una reurbanización, como mayor oferta de vivienda o amenidades públicas adicionales.
- **Impacto financiero y riesgos:** Los resultados a largo plazo dependerán de la solidez del acuerdo con el socio colaborador y podrían no aprovechar el máximo potencial financiero de la propiedad.
- **Flexibilidad y opciones:** Aunque el Distrito conservaría la propiedad, las inversiones y acuerdos impulsados por socios externos podrían influir en futuras opciones de reurbanización y reducir la facilidad para redefinir el uso del sitio.

La Primaria Sunset Valley obtuvo una puntuación de 75 de 100 en la categoría de reutilización del inmueble con mejoras, lo que indica una buena compatibilidad y consideraciones menores.

e

Escuela Primaria Sunset Valley

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

FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** La ubicación estratégica del sitio y la demanda constante para usos residenciales y comerciales lo convierten en una alternativa adecuada para un socio privado o una organización sin fines de lucro. Esta opción permitiría que la propiedad sea desarrollada por un socio con experiencia sin requerir la transferencia de propiedad por parte del Distrito.
- **Impacto en la comunidad:** Esta alternativa permitiría impulsar un desarrollo que considere las inquietudes de la comunidad relacionadas con las áreas verdes, el tráfico y la escala del proyecto. Asimismo, permitiría incorporar nuevos usos acordes con el contexto y las expectativas del vecindario.
- **Impacto financiero y riesgos:** Un arrendamiento proporcionaría ingresos estables y de largo plazo para el Distrito y trasladaría al socio colaborador las responsabilidades relacionadas con el desarrollo, la operación y el mantenimiento del sitio. Esto generaría un retorno financiero predecible sin requerir inversión de capital por parte del Distrito.
- **Flexibilidad y opciones:** El Distrito conservaría la propiedad del terreno, preservando el control a largo plazo y la posibilidad de reevaluar o redefinir el uso del sitio una vez concluido el periodo de arrendamiento.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** Un arrendamiento a largo plazo limitaría la capacidad del Distrito para impulsar estrategias alternativas de reurbanización durante la vigencia del acuerdo. Además, las restricciones de zonificación limitan los posibles usos del sitio.
- **Impacto en la comunidad:** Los resultados para la comunidad dependerán del socio seleccionado y del diseño del proyecto, los cuales podrían no alinearse con las preferencias del vecindario conforme evolucionen con el tiempo.
- **Impacto financiero y riesgos:** Aunque el arrendamiento proporcionaría ingresos estables, esta alternativa podría limitar la capacidad del Distrito para obtener el valor financiero total e inmediato de la propiedad en comparación con una venta.
- **Flexibilidad y opciones:** Aunque el Distrito conservaría la propiedad del terreno, un acuerdo a largo plazo reduciría la flexibilidad para redefinir el uso del sitio hasta la conclusión del arrendamiento.

La Primaria Sunset Valley obtuvo una puntuación de 75 de 100 en la categoría de arrendamiento de terreno a largo plazo, lo que indica una buena compatibilidad y consideraciones menores.

e

Escuela Primaria Sunset Valley

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: 25 / 25		PUNTUACIÓN: 25 / 25		PUNTUACIÓN: 20 / 25		95	1

FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** El sitio se encuentra en una zona con alta demanda para desarrollos residenciales y comerciales. Una venta total del inmueble permitiría que un desarrollador privado invierta plenamente en la propiedad y lleve a cabo mejoras en el sitio.
- **Impacto en la comunidad:** Aun después de una venta, el desarrollo continuaría sujeto a las regulaciones de la ciudad y a las expectativas de la comunidad relacionadas con el tráfico, la escala del proyecto y las limitaciones ambientales, lo que contribuiría a orientar el desarrollo del sitio. Asimismo, el gobierno de Sunset Valley ha expresado un fuerte interés en esta propiedad.
- **Impacto financiero y riesgos:** Esta opción proporcionaría el mayor retorno financiero inmediato para el Distrito y eliminaría todos los costos continuos relacionados con el mantenimiento y la operación del inmueble.
- **Flexibilidad y opciones:** La venta eliminaría las responsabilidades continuas del Distrito relacionadas con la propiedad y los costos asociados, simplificando la administración del inmueble a largo plazo y eliminando futuras obligaciones de mantenimiento.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** Una vez concretada la venta, el Distrito dejaría de tener influencia sobre el sitio, incluso dentro de un mercado sólido y de alta demanda.
- **Impacto en la comunidad:** Los resultados futuros dependerían de decisiones de desarrollo privado, las cuales podrían no alinearse plenamente con las preferencias de la comunidad ni las restricciones regulatorias existentes.
- **Impacto financiero y riesgos:** Aunque la venta proporcionaría ingresos inmediatos, el Distrito renunciaría a cualquier participación financiera a largo plazo o a posibles incrementos en el valor de la propiedad.
- **Flexibilidad y opciones:** El Distrito perdería permanentemente la propiedad y el control del inmueble, eliminando la capacidad de orientar usos futuros o responder a cambios en las necesidades de la comunidad.

La Primaria Sunset Valley obtuvo una puntuación de 95 de 100 en la categoría de venta total del inmueble, lo que indica una buena compatibilidad y un nivel mínimo de implicaciones.

uy

Escuela Primaria Sunset Valley

Evaluación General

- **Análisis de mercado:** El sitio se encuentra en una zona con una demanda constante para usos residenciales y comerciales. Las condiciones del mercado favorecen la disposición del inmueble mediante una venta total, maximizando el valor del terreno.
- **Estudio de viabilidad regulatoria:** La reurbanización requeriría cambios regulatorios por parte de un tercero y el proceso podría resultar más complejo debido a los requisitos de zonificación de la ciudad y a la coordinación necesaria con las autoridades locales.
- **Evaluación de las instalaciones y de mantenimiento:** Las instalaciones requieren mantenimiento continuo y una inversión constante para sostener sus operaciones. Una venta total del inmueble eliminaría para el Distrito las responsabilidades de mantenimiento a largo plazo.
- **Participación pública y de socios comunitarios:** Los comentarios de la comunidad han destacado la importancia de considerar aspectos relacionados con el tráfico, el impacto del desarrollo y la preservación de áreas verdes. Asimismo, la comunidad ha expresado preferencia por mantener usos orientados al servicio comunitario.
- **Evaluación histórica:** No se ha identificado una designación histórica oficial para este sitio; sin embargo, ciertos elementos contextuales podrían influir en futuros escenarios de reurbanización.

La opción con la puntuación más alta para la Primaria Sunset Valley fue la venta total del inmueble, con una puntuación de 95 de 100.