

Escuela Primaria Widén

1

REUTILIZACIÓN DEL INMUEBLE SIN CAMBIOS

Condiciones del mercado

PUNTUACIÓN: 20 / 25

+

Impacto en la comunidad

PUNTUACIÓN: 25 / 25

+

Impacto financiero y riesgo

PUNTUACIÓN: 15 / 25

+

Flexibilidad y opciones

PUNTUACIÓN: 25 / 25:

PUNTUACIÓN TOTAL

85

CLASIFICACIÓN

1

FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** El sitio se encuentra en una zona estable del sureste de Austin con una demanda comunitaria constante, lo que convierte la reutilización del inmueble en una opción realista y práctica. Las condiciones actuales favorecen la continuidad de uso por parte de organizaciones comunitarias.
- **Impacto en la comunidad:** Esta alternativa permite mantener servicios comunitarios y conservar el acceso local a recursos en una zona históricamente desatendida. Además, refleja los comentarios de la comunidad enfocados en preservar aquello que actualmente funciona bien en este sitio.
- **Impacto financiero y riesgos:** Mantener el sitio en uso puede ayudar a reducir costos asociados con la desocupación y fomentar alianzas con organizaciones comunitarias que contribuyan a compensar gastos de mantenimiento y operación.
- **Flexibilidad y opciones:** El Distrito conservaría la propiedad y el control del inmueble, manteniendo abierta la posibilidad de tomar decisiones en el futuro conforme evolucionen las necesidades de esta comunidad. Asimismo, la antigüedad y configuración de las instalaciones ofrecen versatilidad para distintos usos y flexibilidad a largo plazo.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** Esta opción no aprovecha plenamente el potencial de reurbanización del sitio a largo plazo ni otras oportunidades futuras de mayor valor para la propiedad.
- **Impacto en la comunidad:** Podría limitar la posibilidad de incorporar nueva vivienda, servicios u otras amenidades comunitarias que beneficien a una población más amplia, más allá de los usuarios actuales del sitio.
- **Impacto financiero y riesgos:** Este enfoque generaría ingresos adicionales limitados y podría seguir requiriendo inversiones continuas para mantener instalaciones con una antigüedad considerable, dependiendo de los términos del arrendamiento.
- **Flexibilidad y opciones:** Con el tiempo, el uso continuo por parte de distintas organizaciones podría dificultar futuros cambios en el uso del sitio sin afectar los servicios comunitarios existentes.

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

Escuela Primaria Widén

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	2

FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** Esta opción hace que el sitio sea más funcional y adecuado para el uso comunitario a largo plazo. Asimismo, fortalece las instalaciones para que puedan albergar una mayor variedad de programas y actividades con el paso del tiempo.
- **Impacto en la comunidad:** Las mejoras permitirían brindar un mejor servicio a la comunidad al crear un espacio más seguro, funcional y acogedor para esta zona históricamente desatendida. Además, esta alternativa da continuidad a las prioridades expresadas por la comunidad y mejora la calidad de los servicios ofrecidos en el sitio.
- **Impacto financiero y riesgos:** Las mejoras serían financiadas por un socio externo y no directamente por el Distrito, lo que permitiría modernizar el sitio sin requerir inversión de capital por parte de Austin ISD. Además, esta opción podría reducir necesidades de reparación a largo plazo y favorecer operaciones más estables y confiables para usos comunitarios.
- **Flexibilidad y opciones:** El Distrito conservaría la propiedad y el control del sitio mientras colabora en las mejoras, manteniendo flexibilidad para reevaluar o ajustar el uso del inmueble en el futuro conforme evolucionen las necesidades de esta comunidad consolidada.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** Aun con mejoras, es posible que el sitio no alcance plenamente su máximo potencial de reurbanización a largo plazo en comparación con alternativas de desarrollo más intensivo.
- **Impacto en la comunidad:** Las obras y mejoras podrían generar interrupciones temporales en los servicios existentes o en el acceso al sitio para los usuarios actuales de la comunidad durante el periodo de construcción.
- **Impacto financiero y riesgos:** Aunque el Distrito evitaría costos iniciales de capital, los resultados a largo plazo dependerán de la solidez y estabilidad del acuerdo con el socio colaborador y de la continuidad operativa del proyecto. Asimismo, las tarifas de arrendamiento en esta zona podrían ser más bajas.
- **Flexibilidad y opciones:** Las mejoras impulsadas por socios externos podrían influir en el uso futuro del sitio, lo que haría más complejos posibles cambios posteriores o requeriría coordinación adicional con los socios existentes.

La escuela primaria Widén 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.

Escuela Primaria Widén

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: 15 / 25		PUNTUACIÓN: 20 / 25		PUNTUACIÓN: 15 / 25		70	3

FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** El sitio se encuentra en una comunidad con potencial para respaldar proyectos de desarrollo privado o sin fines de lucro a largo plazo en el sureste de Austin. Un arrendamiento a largo plazo permitiría dar un uso productivo a la propiedad de manera que responda a la demanda constante del mercado.
- **Impacto en la comunidad:** Un arrendamiento podría incorporar nuevos servicios o usos para esta zona en evolución, lo que podría generar beneficios para la comunidad en general con el paso del tiempo, dependiendo del socio seleccionado y del tipo de proyecto propuesto.
- **Impacto financiero y riesgos:** Un arrendamiento a largo plazo proporcionaría una fuente de ingresos estable y predecible para el Distrito sin requerir que Austin ISD financie mejoras ni operaciones continuas. Además, trasladaría las responsabilidades de mantenimiento al socio seleccionado.
- **Flexibilidad y opciones:** El Distrito conservaría la propiedad del terreno, lo que permitiría mantener cierto nivel de supervisión a largo plazo y conservar oportunidades de planeación futura una vez concluido el periodo de arrendamiento.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** Aunque el sitio tiene potencial de mercado, un arrendamiento a largo plazo limitaría la capacidad del Distrito para impulsar otras oportunidades de reurbanización durante la vigencia del contrato en esta zona.
- **Impacto en la comunidad:** Los resultados para la comunidad dependerán en gran medida del arrendatario seleccionado y del tipo de proyecto propuesto. Asimismo, el Distrito tendría menor control directo sobre la priorización de las necesidades comunitarias en comparación con otras opciones de uso.
- **Impacto financiero y riesgos:** Aunque el arrendamiento generaría ingresos estables, es probable que el Distrito renuncie a la oportunidad de obtener un beneficio financiero inmediato de mayor magnitud mediante la venta del inmueble en esta zona en crecimiento.
- **Flexibilidad y opciones:** Una vez establecido un arrendamiento a largo plazo, la capacidad del Distrito para realizar cambios o redefinir el uso del sitio quedaría limitada durante la vigencia del acuerdo, reduciendo la flexibilidad para esta zona.

La escuela primaria Widén obtuvo una puntuación de 70 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	=	PUNTAJACIÓN TOTAL	CLASIFICACIÓN
PUNTAJACIÓN: 15 / 25		PUNTAJACIÓN: 10 / 25		PUNTAJACIÓN: 10 / 25		PUNTAJACIÓN: 15 / 25:		50	4

FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** Una venta total del inmueble permitiría destinar el sitio a un desarrollo impulsado por el mercado en el sureste de Austin. Asimismo, transferiría la responsabilidad del desarrollo futuro a un comprador con los recursos y la experiencia necesarios para implementar el proyecto.
- **Impacto en la comunidad:** Un nuevo propietario podría impulsar una reurbanización a largo plazo que incorpore nuevos usos o mejoras para el sitio, dependiendo de las condiciones del mercado y de la dirección del proyecto en esta zona.
- **Impacto financiero y riesgos:** Una venta total del inmueble proporcionaría el mayor retorno financiero inmediato para el Distrito, al generar una aportación única de recursos que podría destinarse a otras prioridades del Distrito, necesidades de capital o reinversiones en otras áreas.
- **Flexibilidad y opciones:** Aunque el Distrito dejaría de conservar la propiedad del inmueble, también eliminaría por completo las responsabilidades continuas relacionadas con el mantenimiento, la operación y futuras inversiones de capital en el sitio.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** El futuro del sitio dependería por completo del comprador, lo que reduciría la capacidad del Distrito para influir en el uso y evolución de la propiedad a largo plazo.
- **Impacto en la comunidad:** Los resultados para la comunidad serían menos predecibles y dependerían totalmente del proceso de desarrollo privado, el cual podría o no alinearse con las prioridades locales, particularmente en una comunidad históricamente desatendida.
- **Impacto financiero y riesgos:** Aunque la venta proporcionaría ingresos inmediatos, el Distrito renunciaría a cualquier ingreso futuro a largo plazo o participación en posibles incrementos del valor de la propiedad con el paso del tiempo en esta zona.
- **Flexibilidad y opciones:** Una vez concretada la venta, el Distrito perdería permanentemente el control del inmueble y dejaría de tener influencia sobre futuras decisiones relacionadas con el uso, el diseño o la reurbanización de la propiedad.

La escuela primaria Widén obtuvo una puntuación de 50 de 100 en la categoría de venta total del inmueble, lo que indica una capacidad moderada y algunas implicaciones.

Escuela Primaria Widén

Evaluación General

- **Análisis de mercado** : El sitio se encuentra en una zona con demanda estable y oportunidades para usos enfocados en la comunidad. Las condiciones del mercado favorecen la reutilización del inmueble como una alternativa práctica y adecuada para el contexto del área.
- **Estudio de viabilidad regulatoria:** La reutilización del inmueble es viable bajo las condiciones actuales, aunque podrían requerirse ajustes dependiendo del uso específico que se proponga. La participación comunitaria continuará siendo un elemento importante para cualquier posible uso del sitio.
- **Evaluación de las instalaciones y de mantenimiento:** Las instalaciones requieren mantenimiento continuo debido a la antigüedad de sus sistemas. Asimismo, podrían ser necesarias reinversiones para permitir una reutilización exitosa del inmueble a largo plazo.
- **Participación pública y de socios comunitarios:** Los comentarios de la comunidad destacaron la importancia de preservar los servicios que actualmente se brindan en esta zona históricamente desatendida. La reutilización del inmueble permitiría mantener espacios para organizaciones comunitarias y contribuiría a garantizar que los usos futuros continúen generando beneficios para la comunidad local.
- **Evaluación histórica:** No existe una designación histórica oficial para este sitio; sin embargo, la identidad comunitaria y el uso histórico del inmueble podrían favorecer opciones de reutilización sobre escenarios de reurbanización.

La opción con la puntuación más alta para la Primaria Widén fue la reutilización del inmueble sin cambios, con una puntuación de 85 de 100.