

Escuela Winn Montessori

1

REUTILIZACIÓN DEL INMUEBLE SIN CAMBIOS

Condiciones del
mercado

+

Impacto en la
comunidad

+

Impacto financiero y
riesgo

+

Flexibilidad y opciones

=

PUNTUACIÓN
TOTAL

CLASIFICACIÓN

PUNTUACIÓN: 15 / 25

PUNTUACIÓN: 20 / 25

PUNTUACIÓN: 10 / 25

PUNTUACIÓN: 20 / 25

65

4

FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** La condición actual del sitio facilita el desarrollo enfocado en las necesidades de la comunidad. Garantiza el acceso continuo al parque en una zona del noreste de Austin con pocos espacios verdes y ofrece a las organizaciones comunitarias opciones de arrendamiento a un costo accesible dentro del vecindario y sus alrededores.
- **Impacto en la comunidad:** Permite usos que respondan a las necesidades identificadas de programas educativos y de capacitación laboral. Atiende las solicitudes de la comunidad de proteger los espacios verdes y mantener el acceso al parque ante el rápido desarrollo de la zona, con un impacto mínimo en el tráfico. Varios grupos comunitarios ya han expresado interés.
- **Impacto financiero y riesgo:** Tiene un impacto positivo mínimo frente a los desafíos presupuestarios del distrito. El sitio requiere mantenimiento continuo y ofrece un rendimiento financiero limitado sin inversiones adicionales o contribuciones de organizaciones asociadas.
- **Flexibilidad y opciones:** El distrito conserva la propiedad total del terreno, lo que permite un alto grado de flexibilidad y realizar ajustes a corto plazo en el uso del sitio, ubicado en una zona de alto valor.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** Limita la capacidad del distrito escolar para aprovechar plenamente una valiosa zona de reurbanización en el noreste de Austin, donde existen otras necesidades de la comunidad como vivienda y atención médica, que podrían atenderse mediante otras opciones de reutilización.
- **Impacto en la comunidad:** No llevar a cabo una reurbanización integral limita las oportunidades de ofrecer en la zona viviendas, espacios comerciales que presten servicios a la comunidad o desarrollos de uso mixto cerca de centros de transporte y empleo.
- **Impacto financiero y riesgo:** Limita el potencial del distrito para generar ingresos, mantiene a su cargo los elevados costos de mantenimiento de una escuela antigua y reduce los fondos disponibles para otros proyectos importantes.
- **Flexibilidad y opciones:** Aunque conservar la propiedad permite al distrito mantener el control sobre el sitio, mantener este tipo de uso durante un periodo prolongado podría dificultar futuros cambios, ya que la comunidad podría esperar que el sitio continúe utilizándose de la misma manera.

Winn Montessori obtuvo una puntuación de 65 de 100 para la opción de Reutilización adaptativa sin cambios, lo que indica una buena compatibilidad con esta opción, con algunas consideraciones menores.

Escuela Winn Montessori

2

REUTILIZACIÓN DEL INMUEBLE CON MEJORAS

Condiciones del
mercado

+

Impacto en la
comunidad

+

Impacto financiero y
riesgo

+

Flexibilidad y opciones

=

PUNTUACIÓN
TOTAL

CLASIFICACIÓN

PUNTUACIÓN: 15 / 25

PUNTUACIÓN: 20 / 25

PUNTUACIÓN: 15 / 25

PUNTUACIÓN: 20 / 25

70

2

FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** La zonificación cívica actual facilita un desarrollo orientado a las necesidades de la comunidad. Permite mantener el uso del parque mientras se realizan mejoras específicas para optimizar las operaciones, atender las reparaciones necesarias y facilitar la ocupación del inmueble.
- **Impacto en la comunidad:** Permite desarrollar las iniciativas solicitadas en materia de salud, educación y capacitación profesional. Responde a los objetivos de la comunidad al proteger los espacios verdes públicos y, al mismo tiempo, mejorar la seguridad y el acceso al sitio.
- **Impacto financiero y riesgo:** Ofrece un mayor potencial para generar ingresos mediante mejores tarifas de arrendamiento y un mayor aprovechamiento del inmueble. Además, transfiere a los arrendatarios las responsabilidades de mantenimiento y operación, lo que reduce las obligaciones del distrito relacionadas con el inmueble a largo plazo.
- **Flexibilidad y opciones:** El distrito escolar conserva la propiedad total del terreno, lo que le permite mantener un grado razonable de flexibilidad para realizar ajustes estratégicos en el futuro.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** No representa la opción con mayor potencial económico ante el creciente interés inmobiliario en el noreste de Austin. Las estructuras existentes limitan el aprovechamiento integral de la propiedad.
- **Impacto en la comunidad:** El aumento de actividades podría generar un incremento menor en el tráfico. Esta opción tampoco atendería necesidades más amplias de la comunidad, como la falta de opciones de Vivienda o de espacios comerciales que presten servicios a la comunidad.
- **Impacto financiero y riesgo:** Aunque el distrito evita costos de inversión inicial, los resultados a largo plazo dependen de la solidez y estabilidad del acuerdo con la organización asociada y de la continuidad de sus operaciones. Las tarifas de arrendamiento podrían ser más bajas en esta zona.
- **Flexibilidad y opciones:** Las mejoras realizadas por la organización asociada podrían influir en la manera en que se utilice el sitio en el futuro, lo que podría hacer complejos los cambios posteriores o requerir coordinación adicional con las organizaciones que ya operen en el lugar.

Winn Montessori obtuvo una puntuación de 70 de 100 para la opción de Reutilización del inmueble con mejoras, lo que indica una buena compatibilidad con esta opción, con algunas consideraciones menores.

Escuela Winn Montessori

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: 15 / 25		75	1

FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** La ubicación en el noreste de Austin y la amplia extensión del terreno permiten al distrito obtener un valor considerable de la propiedad sin tener que cederla de manera permanente.
- **Impacto en la comunidad:** Ofrece oportunidades para negociar mejoras que beneficien a la comunidad, como parques públicos y vivienda asequible. Esta opción permite responder de manera cercana a las prioridades y necesidades de la comunidad local.
- **Impacto financiero y riesgo:** Genera ingresos continuos y confiables por concepto de arrendamiento, al tiempo que transfiere al desarrollador las responsabilidades y los riesgos relacionados con el desarrollo y la operación del sitio. Ofrece rendimientos más estables que las opciones tradicionales de reutilización.
- **Flexibilidad y opciones:** El distrito conserva la propiedad del terreno, lo que protege su control a largo plazo. La posibilidad de concluir o renegociar el arrendamiento en el futuro permite mantener opciones estratégicas para las próximas generaciones.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** Requiere acuerdos legales complejos y un sólido interés por parte de los desarrolladores. La magnitud final del desarrollo dependerá de posibles cambios de zonificación, aprobaciones municipales y negociaciones con los desarrolladores.
- **Impacto en la comunidad:** El aumento de densidad asociado con un desarrollo de mayor escala podría generar inquietudes en la comunidad relacionadas con la congestión vehicular, la magnitud del desarrollo y su posible impacto en la zona.
- **Impacto financiero y riesgo:** Los beneficios financieros inmediatos suelen ser menores en comparación con una venta definitiva de la propiedad. Los resultados a largo plazo dependen en gran medida de la estructura del contrato de arrendamiento y de la capacidad del desarrollador para llevar a cabo el proyecto.
- **Flexibilidad y opciones:** Los contratos de arrendamiento de varias décadas limitan considerablemente la flexibilidad operativa de futuras administraciones, aunque el distrito conserva la propiedad del terreno.

Winn Montessori obtuvo una puntuación de 75 de 100 para la opción de Arrendamiento de terreno a largo plazo, lo que indica una buena compatibilidad con esta opción, con algunas consideraciones menores.

Escuela Winn Montessori

4

VENTA TOTAL DEL INMUEBLE

Condiciones del mercado	+	Impacto en la comunidad	+	Impacto financiero y riesgo	+	Flexibilidad y opciones	=	PUNTUACIÓN TOTAL	CLASIFICACIÓN
PUNTUACIÓN: 15 / 25		PUNTUACIÓN: 20 / 25		PUNTUACIÓN: 20 / 25		PUNTUACIÓN: 15 / 25		70	2

FORTALEZAS:

- **Mercado y logística del sitio:** Debido a la ubicación en el noreste de Austin y a la extensión del terreno, una venta total permite aprovechar al máximo el valor de la propiedad con relativamente pocas limitaciones.
- **Impacto en la comunidad:** Aunque las posibilidades de desarrollo pueden variar, la venta brinda al comprador mayor flexibilidad para incorporar recursos importantes para la comunidad, como opciones de vivienda, clínicas o parques. Existe un sólido interés por parte de organizaciones con objetivos orientados a atender las necesidades de la comunidad.
- **Impacto financiero y riesgo:** Ofrece al distrito escolar el beneficio financiero más inmediato. Al convertir un activo que actualmente no genera ingresos en un pago único considerable, contribuye a aliviar las presiones presupuestarias actuales y elimina los costos continuos de mantenimiento.
- **Flexibilidad y opciones:** Aunque el distrito renuncia al control futuro de la propiedad, obtiene plena flexibilidad financiera para destinar y reinvertir los recursos obtenidos en otras prioridades importantes.

CONSIDERACIONES:

- **Mercado y logística del sitio:** Permite aprovechar plenamente el valor de mercado de la propiedad, pero la elimina de manera permanente de los bienes inmuebles del distrito. Cualquier desarrollo futuro dependerá por completo de las decisiones e iniciativas de desarrolladores privados.
- **Impacto en la comunidad:** Reduce al mínimo el control directo del distrito sobre el uso final de la propiedad. Los desarrollos futuros podrían no responder a las prioridades de la comunidad local, particularmente en lo que respecta a la preservación de los espacios verdes.
- **Impacto financiero y riesgo:** Aunque ofrece el mayor beneficio financiero inmediato, el distrito renuncia a cualquier fuente de ingresos recurrentes o posibles beneficios financieros futuros derivados de esta propiedad.
- **Flexibilidad y opciones:** Una venta permanente implica renunciar a todo control y capacidad de decisión futura del distrito sobre la propiedad, lo que elimina su participación en futuras decisiones relacionadas con el uso, diseño y reurbanización del sitio.

Winn Montessori obtuvo una puntuación de 70 de 100 para la opción de venta total del inmueble, lo que indica una buena compatibilidad con esta opción, con algunas consideraciones menores.

Escuela Winn Montessori

Evaluación General

- **Análisis de mercado:** La propiedad está ubicada en el noreste de Austin y tiene potencial para atender las necesidades de la comunidad. Una estructura mediante una Corporación de Instalaciones Públicas (PFC, por sus siglas en inglés) probablemente resultaría atractiva para los desarrolladores interesados en esta ubicación.
- **Estudio de derechos:** La propiedad tiene una zonificación P-NP y está designada para uso cívico. Esta zonificación permite usos institucionales; sin embargo, para desarrollar la propiedad con otros fines sería necesario cambiar la zonificación y modificar el plan del vecindario.
- **Condición de las instalaciones y evaluación del mantenimiento:** El edificio se encuentra en condiciones adecuadas para su uso, pero requeriría una inversión considerable a largo plazo. Aunque es posible adaptar las instalaciones para un nuevo uso, establecer un acuerdo con una organización asociada sería una opción más eficiente a largo plazo.
- **Participación pública y de socios comunitarios:** La comunidad ha expresado interés en que el sitio se destine a servicios de atención médica, educación y capacitación laboral. También busca alternativas que generen un beneficio público directo y eviten el desplazamiento, y considera importante preservar los espacios verdes y mantener el acceso público al parque.
- **Evaluación histórica:** Las instalaciones fueron construidas en 1970 y estarían sujetas a una revisión histórica si se propone su demolición. También deben considerarse las restricciones aplicables por la cercanía al relleno sanitario y las servidumbres de servicios públicos.

La opción con la puntuación más alta para Winn Montessori es el Arrendamiento de terreno a largo plazo, con una puntuación de 75 de 100.