



Vivienda para maestros y trabajadores
del Distrito Escolar de Alum Rock
(ARUSD, por sus siglas en inglés)

Informe resumido del estudio de viabilidad

11 de septiembre de 2023

EDUCATION HOUSING PARTNERS
A THOMPSON | DORFMAN COMPANY

THOMPSON | DORFMAN

URBAN RESIDENTIAL DEVELOPMENT

Desarrollo Residencial Urbano



THE TRITON | Foster City



ALEXAN WEBSTER | Oakland



1221 OCEAN AVENUE | Santa Monica



THE VILLAGE AT LOCH LOMOND | San Rafael



975 BRYANT | San Francisco

THOMPSON | DOREMAN

URBAN RESIDENTIAL DEVELOPMENT

- 35 años de experiencia en desarrollo urbanístico en California.
- Más de 75 proyectos en California; más de 17,000 unidades de vivienda.
- Enfocados en el desarrollo de viviendas urbanas de alta calidad y propiedades de uso mixto en lotes baldíos.
- TDP proporciona servicios completos de desarrollo que incluyen identificación de sitios y proceso de revisión, diseño conceptual, derechos, permisos, gestión de obras de construcción, financiamiento y gestión de activos.
- En 2004 fundaron la sociedad de *Education Housing Partners* para apoyar a los distritos escolares públicos en la evaluación y desarrollo de viviendas para maestros.

EDUCATION HOUSING PARTNERS

A THOMPSON | DOREMAN COMPANY



COLLEGE VISTA | San Mateo



CASA DEL MAESTRO | Santa Clara



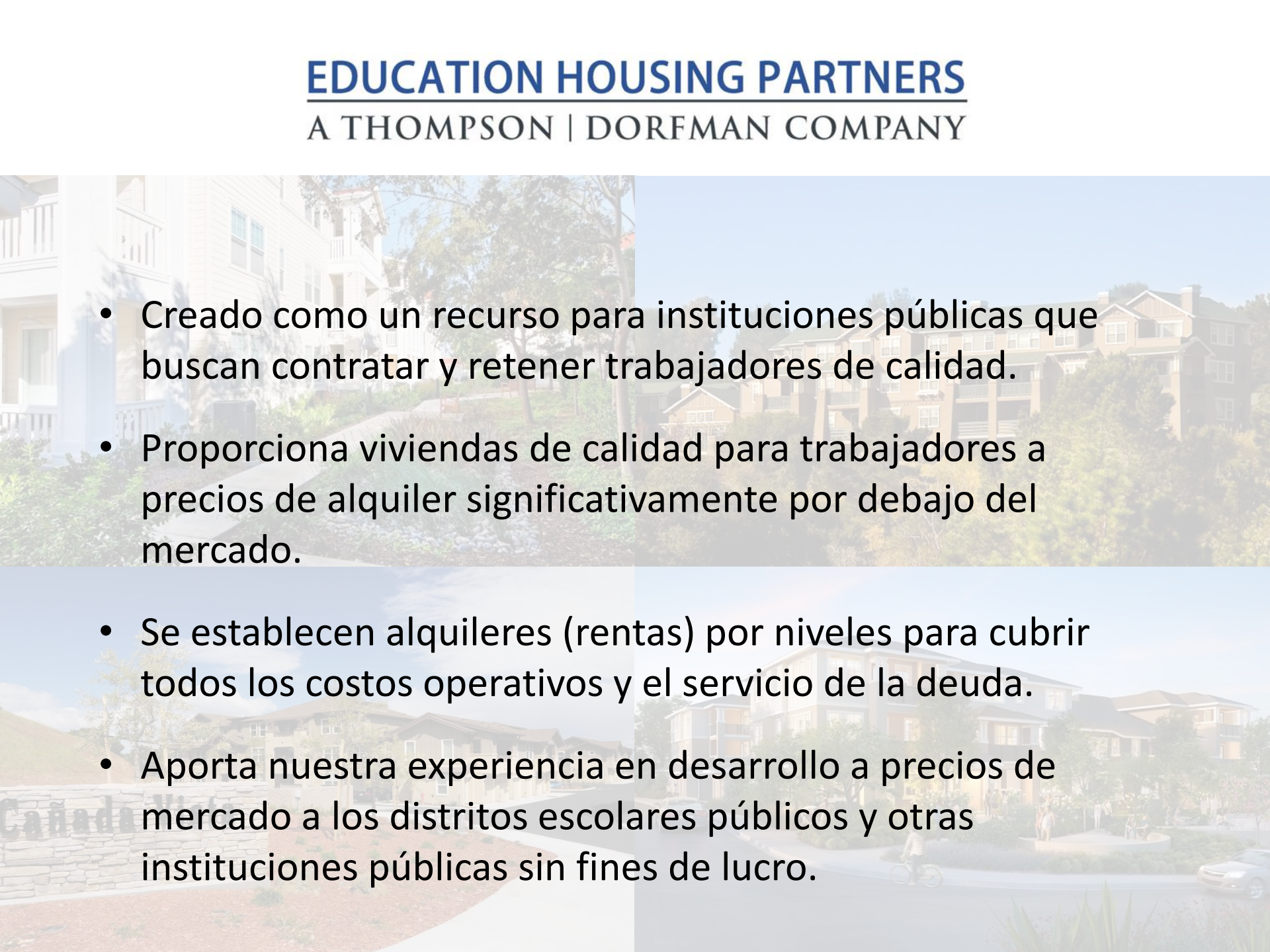
VIVIENDAS DEL DISTRITO ESCOLAR DE SOLIDAD | Soledad



OAK HILL | San Quentin (State Excess Site)

EDUCATION HOUSING PARTNERS

A THOMPSON | DORFMAN COMPANY

- 
- Creado como un recurso para instituciones públicas que buscan contratar y retener trabajadores de calidad.
 - Proporciona viviendas de calidad para trabajadores a precios de alquiler significativamente por debajo del mercado.
 - Se establecen alquileres (rentas) por niveles para cubrir todos los costos operativos y el servicio de la deuda.
 - Aporta nuestra experiencia en desarrollo a precios de mercado a los distritos escolares públicos y otras instituciones públicas sin fines de lucro.

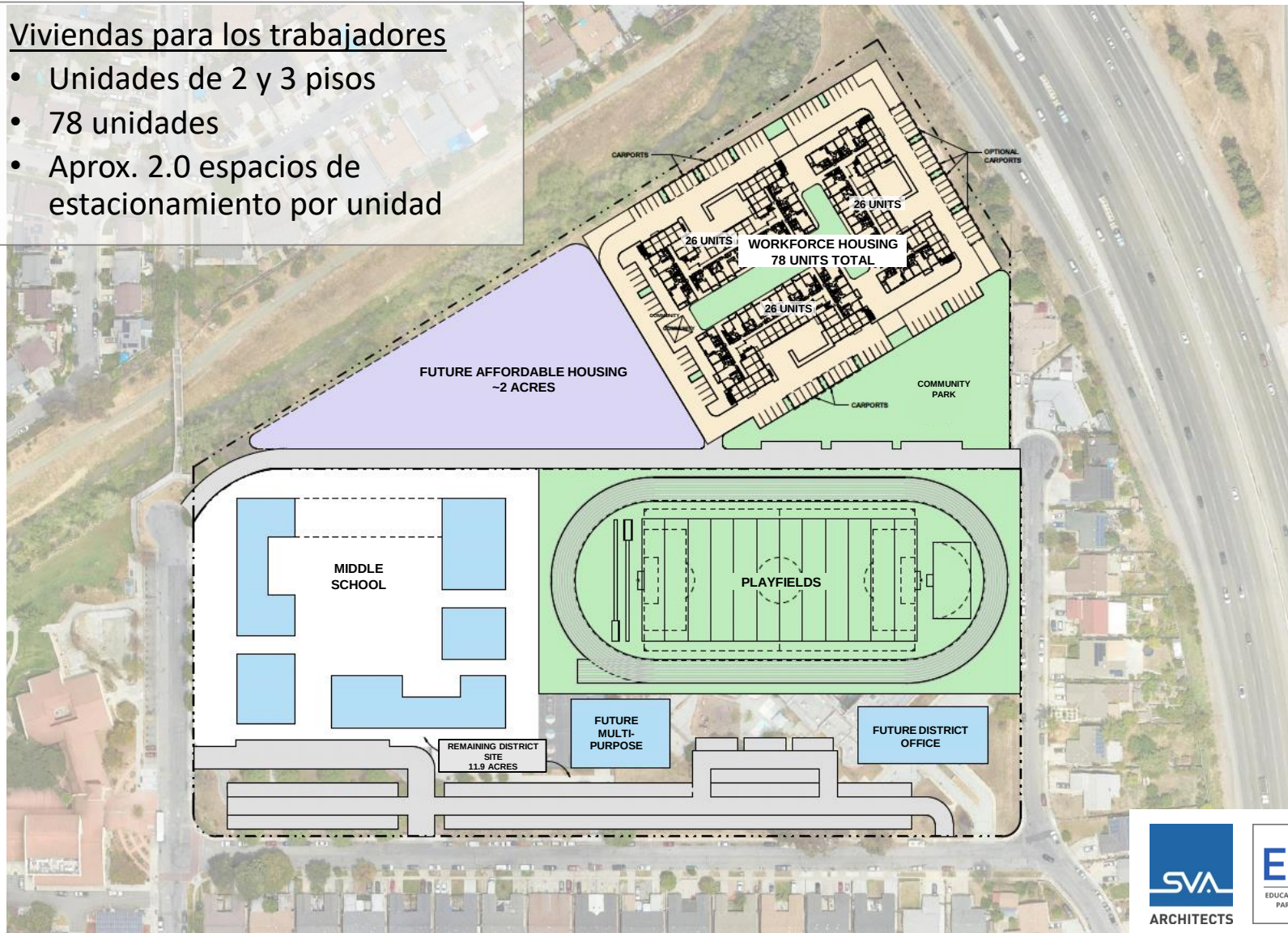
Proceso de viabilidad



Renaissance en Mathson – Plan conceptual general

Viviendas para los trabajadores

- Unidades de 2 y 3 pisos
- 78 unidades
- Aprox. 2.0 espacios de estacionamiento por unidad



Plan paisajístico conceptual de las viviendas para los trabajadores Renaissance en el plantel escolar de Mathson



LANDSCAPE IMAGERY



LAVONNE AVE

THE
Guzzardo
Partnership, INC.
Landscape Architects Land Planners

EHP
EDUCATION HOUSING
PARTNERS, INC.

SVA
ARCHITECTS

Sitio de la oficina del distrito escolar – Plan conceptual del sitio



Plan paisajístico conceptual de las viviendas para los trabajadores

Sitio de la oficina del distrito escolar

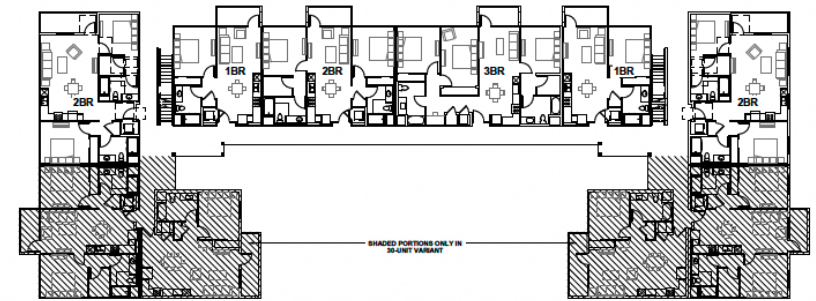


LANDSCAPE IMAGERY

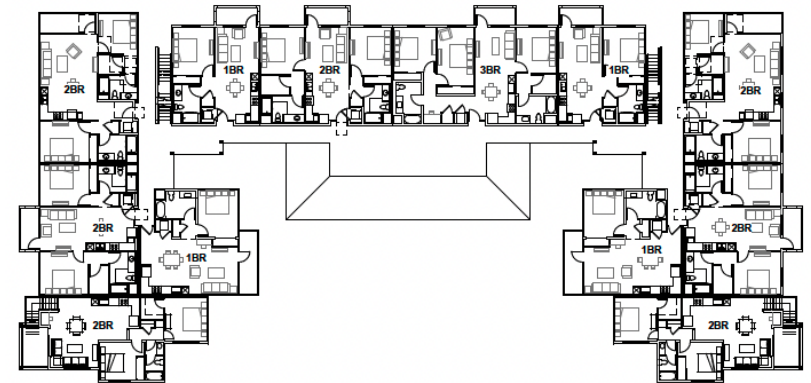


Planos conceptuales de las viviendas

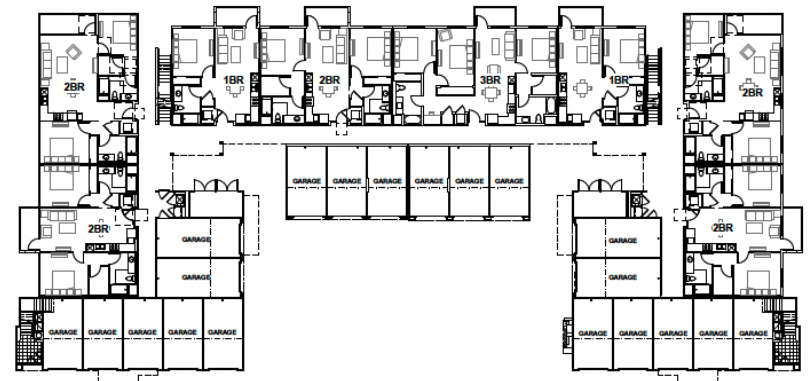
- Combinaciones de unidades:
 - 31% de una recamara
 - 58% de dos recamaras
 - 11% de tres recamaras
- Tamaño promedio de cada unidad – 915 pies cuadrados
- Instalaciones
 - Balcón o patio privado
 - Techos de 9 pies de altura
 - Aparatos electrodomésticos de tamaño normal
 - Lavadora y secadora instaladas
 - Aire acondicionado
 - 1 espacio o unidad con techo
- Diseño sostenible (energía solar, estaciones para vehículos eléctricos)



THIRD FLOOR PLAN

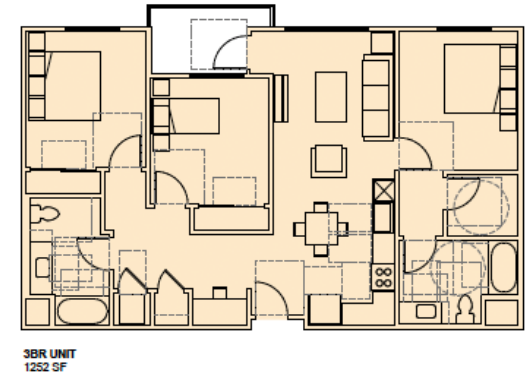
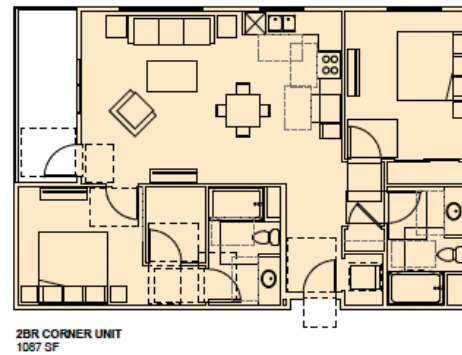
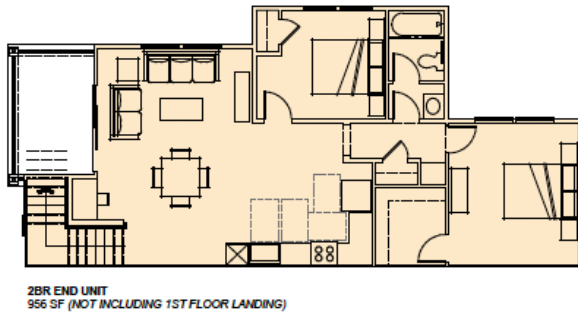
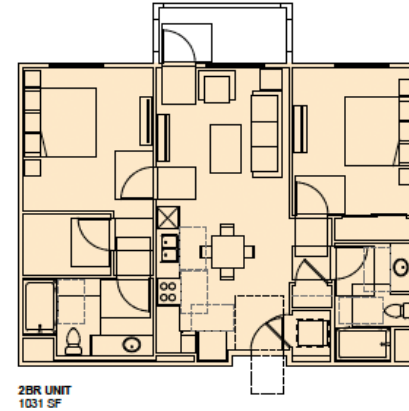
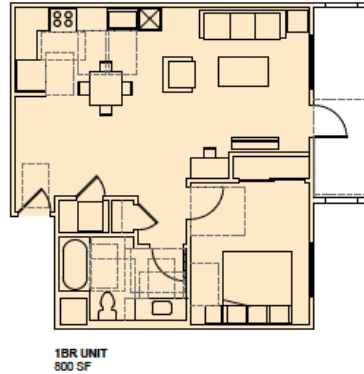
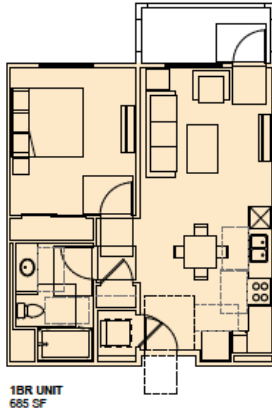


SECOND FLOOR PLAN



FIRST FLOOR PLAN

Planos conceptuales de las viviendas



Elevaciones conceptuales arquitectónicas



3 North
1/8" = 1'-0"



2 West
1/8" = 1'-0"



1 South
1/8" = 1'-0"

Alquileres propuestos

Combinación de unidades y rentas promedios (aproximadamente 60% del mercado)

Tipo de unidad	Combinación de unidad	Alquiler promedio propuesto	Alquiler en el mercado	Alquiler de bajos ingresos
1 recámara	31%	\$1,800	\$3,000	\$2,176
2 recámaras	58%	\$2,400	\$3,700	\$2,447
3 recámaras	11%	\$2,900	\$5,300	\$2,720

Requisitos incluyentes de vivienda

- Los alquileres promedio propuestos reúnen los requisitos inclusivos de vivienda de la ciudad y del estado
- La relevancia de la ordenanza de vivienda inclusiva de la ciudad será confirmada durante la revisión preliminar
- ~ 90% de las unidades se proponen para ser arrendadas o alquiladas a niveles por debajo de los alquileres de bajos ingresos

Proceso de vía de derecho: Tres opciones

- 1. Proceso pleno de vía de derecho de la ciudad — el más largo sin aumento de racionalización**
 - Requiere de una enmienda y rezonificación del Plan General
 - 12 a 18 meses para la vía de derecho + revisión de CEQA
- 2. Proyecto de ley AB 2295* — Aceleración con racionalización parcial**
 - No se requiere modificación o rezonificación del Plan General
 - De 6 a 12 meses para la vía de derecho + revisión de CEQA
- 3. SB 35 + Proyecto de ley AB 2295* — Mayor aceleración**
 - No se requiere modificación o rezonificación del Plan General
 - Exenta del CEQA
 - 3 meses para vía de derecho

* La elegibilidad está sujeta a criterios de calificación

Programa de pre construcción

Aproximadamente 18-33 meses

Comienza la construcción

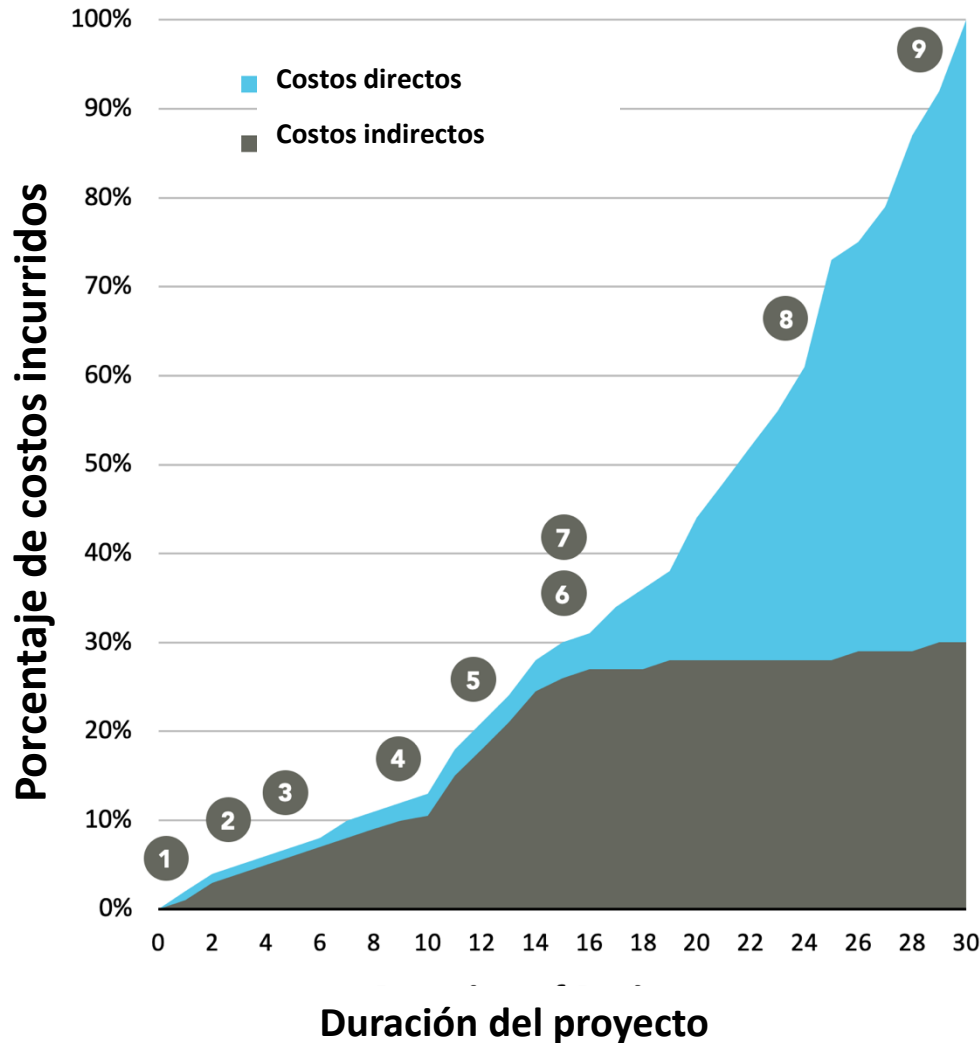


Conclusiones claves

1. Ambos planteles escolares son física, política y económicamente viables para la construcción de viviendas multifamiliares de calidad.
2. Se puede acomodar la combinación de unidades dirigidas de ARUSD, incluidas unidades de una, dos y tres recamaras
3. Los alquileres propuestos promedian ~ 60% del mercado y son una función de la estructura de financiamiento
4. Las primeras unidades podrían estar listas para su ocupación dentro de los 3 años posteriores al inicio del proceso de vía de derecho
5. EHP está de acuerdo con la dirección previa del Comité de Vivienda de la Fuerza Laboral de priorizar el plantel escolar de Renaissance en Mathson



Requisitos de capital



1. Contratar al equipo de diseño
2. Viabilidad completa
3. Presentar la solicitud de vía de derecho
4. Garantizar la aprobación del desarrollo
5. Preparar los documentos de construcción
6. Recibir los permisos de construcción
7. Contratar al Contratista General con un contrato garantizado del máximo precio
8. Supervisar los proyectos de construcción
9. Contratar al Gerente de la Propiedad

Pasos a seguir

1. Evaluar posibles estructuras de financiación
2. Presentar una Solicitud de Revisión preliminar a la ciudad para revisar el diseño preliminar con el personal de la ciudad (planificación, obras públicas, incendios) y confirmar la aplicabilidad de la Ordenanza de Vivienda Inclusiva
3. Determinar la vía de derecho y el proceso de CEQA en consulta con el abogado de uso de la tierra y en coordinación con el personal de la Ciudad Determine the entitlement pathway and CEQA process in consultation with land use counsel and in coordination with City staff
4. Responder a las diversas tareas descritas en el informe de viabilidad
5. Preparar la solicitud de derecho para el proyecto preferido

Gracias

- ¿Preguntas?

