

Pg. 15

Por Michaela Feldmann

¿Buscas diversión, compras, un día en el lago y una gran educación? Yankton, Dakota del Sur, lo tiene todo. Y su más reciente adición, Garden Estates, está trayendo más viviendas a la comunidad.

"En 2015, hicimos un estudio de vivienda y demostró que necesitábamos más viviendas asequibles...", dice Brian Steward, Director de Finanzas en Yankton Thrive.

Así que comenzaron un desarrollo llamado Westbrook Estates que proporcionó 73 viviendas unifamiliares. Yankton Thrive también vendió algunos terrenos a un desarrollador que construyó dos edificios de apartamentos con 153 unidades de alquiler. "Vendimos todos nuestros lotes en 2.5 años", señala Brian.

Pero otro estudio indicó que la escasez aún existía. Así que, a finales de 2023 y principios de 2024, compraron 80 acres con planes para desarrollar 39 acres para 89 lotes de viviendas unifamiliares. Los otros 50 acres están programados para la fase dos, una vez que los lotes iniciales se llenen.

"Necesitamos seguir creciendo como comunidad, y tenemos que proporcionar oportunidades de vivienda asequible para los fabricantes de nuestra área y nuestra comunidad", añade Brian.

Este proyecto es posible gracias a varias colaboraciones. "Trabajamos con Stockwell Engineering, Slowey Construction, South Dakota Housing y la Ciudad de Yankton", comparte Brian.

"Es un proyecto de tamaño considerable para nosotros", dice Pat Slowey, Vicepresidente de Slowey Construction. "La excavación masiva del sitio es la mayor parte del proyecto. Nada se ve como antes de que empezáramos".

En su punto más álgido, Pat dice que tenían alrededor de tres grupos con 15 hombres haciendo la excavación, preparando los lotes hasta las elevaciones propuestas y ahora terminadas.

"Nos encargamos de todo el movimiento de tierras, instalando los servicios de alcantarillado y agua en cada lote, las tuberías de desagüe pluvial, toda la nivelación, la grava y el trabajo de las calles para establecer cada lote de construcción", añade Pat. "Estamos felices de participar en un proyecto tan importante para el crecimiento de Yankton".

Según Eric Derickson de Stockwell Engineers, "Stockwell Engineers fue contratado como consultor para ayudar a Yankton Thrive a crear un nuevo desarrollo de viviendas. Se consideraron múltiples sitios en todo Yankton, pero finalmente la propiedad de Garden Estates fue seleccionada como la ubicación preferida".

Stockwell ayudó a proporcionar diseños conceptuales y estimaciones de costos preliminares durante la fase de diseño preliminar. Finalmente, se seleccionó un concepto y se crearon los planos y

especificaciones de ingeniería. Stockwell ayudó a Thrive a contratar a un contratista de servicios públicos y carreteras para realizar el trabajo y asistió con la administración de la construcción y la inspección del nuevo desarrollo de Garden Estates. El proyecto es crucial para la comunidad de Yankton, ya que aborda necesidades críticas de vivienda para apoyar la vitalidad económica y social.

"Entonces, ¿qué tipo de casas se construirán en estos lotes?". Brian dice que tienen planes para unidades de vivienda unifamiliares, pero la decisión final es del desarrollador.

"Pueden construir viviendas unifamiliares con o sin sótanos. También hemos tenido un interés considerable de desarrolladores que buscan construir dúplex". Uno de los beneficios, por supuesto, es el costo.

"Podemos mantener nuestros precios razonables gracias a la financiación de subvenciones a través de South Dakota Housing y la utilización del financiamiento por incremento de impuestos. Los precios de los lotes comienzan en \$36,500 y llegan hasta \$50,000, así que para Yankton, eso es muy asequible".

Brian dice que Yankton Thrive sintió que era su deber intervenir. "Nadie más estaba llenando este nicho. Es fácil para los desarrolladores comprar un terreno y construir dos o tres casas de \$500,000 a \$600,000 al año, pero sabíamos que necesitábamos viviendas asequibles en Yankton. Y sentimos que era nuestra obligación con nuestra comunidad".