



# WELCOME HOME, BOSTON

## FASE 3

SESIÓN DE VISUALIZACIÓN  
8 de mayo de 2025



Oficina de Vivienda de la  
Alcaldía



Departamento de  
Planificación

B

# INTERPRETACIÓN Y TRADUCCIÓN



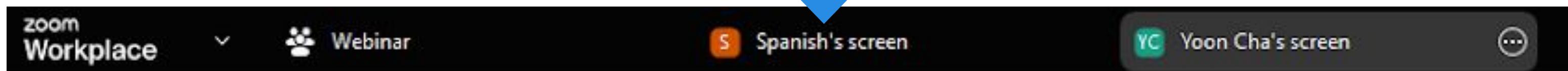
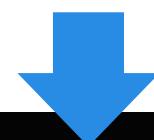
## IDIOMAS DISPONIBLES



- Inglés
- Español
- Criollo haitiano
- Vietnamita
- Criollo caboverdiano

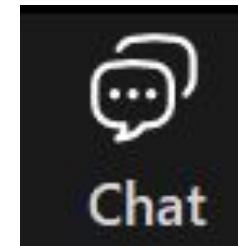
## TRADUCCIÓN

Haga clic en “View Options” (Ver opciones) en la parte superior de la pantalla y seleccione el idioma de su preferencia



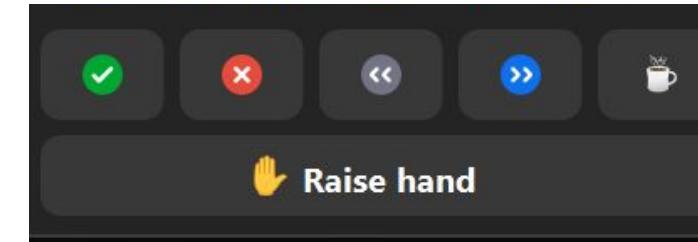
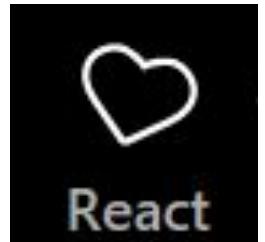
# CONSEJOS SOBRE ZOOM

B



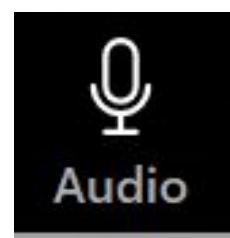
## Chat

- Use el chat para escribir un comentario o hacer una pregunta en cualquier momento..
- El personal de la ciudad moderará el chat.



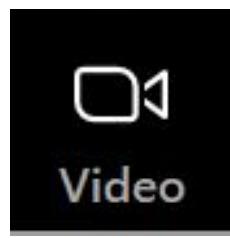
## Levantar la mano

- Para levantar la mano, haga clic en “React” (Reaccionar) en la parte inferior de la pantalla y, luego, seleccione la opción “Raise Hand” (Levantar la mano) en la casilla del participante.



## Silenciar/Activar el micrófono

- Se desactivará el audio de los participantes durante la presentación.
- El anfitrión activará su micrófono durante el debate si usted levanta la mano y es su turno para hablar.



## Encender/Apagar el video

- Enciende/Apaga su cámara.

# NORMAS DE COMPORTAMIENTO EN LAS REUNIONES

---



**AYÚDENOS A GARANTIZAR QUE ESTA CONVERSACIÓN SERÁ UNA EXPERIENCIA AGRADABLE Y PRODUCTIVA PARA TODOS LOS ASISTENTES.**

- Respete el tiempo de todos.
- Use un lenguaje amable.
- Mantenga el debate centrado en el tema.
- Permanezca silenciado hasta que sea su turno (use la función “Raise Hand” [Levantar la mano] en Zoom para hacer preguntas o comentarios).
- Espere para plantear preguntas adicionales hasta que todos los demás hayan tenido su oportunidad.
- Si no podemos responder su pregunta esta noche, escriba sus comentarios en el sitio web del proyecto: (enlace) o envíelos por correo electrónico a yoon.cha@boston.gov.

# ÍNDICE

## EL OBJETIVO DE LA REUNIÓN DE HOY

- Proporcionar información sobre la Fase 3 de la iniciativa Welcome Home, Boston
- Escuchar qué es más importante para usted en la compra de la primera casa
- Conectar a quienes compran su primera vivienda, a los residentes locales y a los desarrolladores con los recursos

### 1 CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN BOSTON

### 2 WELCOME HOME, BOSTON - FASE 3

### 3 RECURSOS DE BOSTON HOME CENTER

### 4 Preguntas y respuestas

### 5 PRÓXIMOS PASOS Y ENLACES IMPORTANTES



**P: ¿Cuál de las siguientes afirmaciones se aplica a su caso?**

- Nunca antes había sido propietario de una vivienda
- Actualmente alquilo mi casa
- Actualmente soy dueño de mi casa
- Estoy planificando (o me gustaría) comprar una casa
- No estoy planificando comprar una casa

# CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN BOSTON

1

# CONSTRUIR VIVIENDAS ES CADA VEZ MÁS COSTOSO

## A 10,000-unit housing development at Suffolk Downs is on hold indefinitely. Here's why.

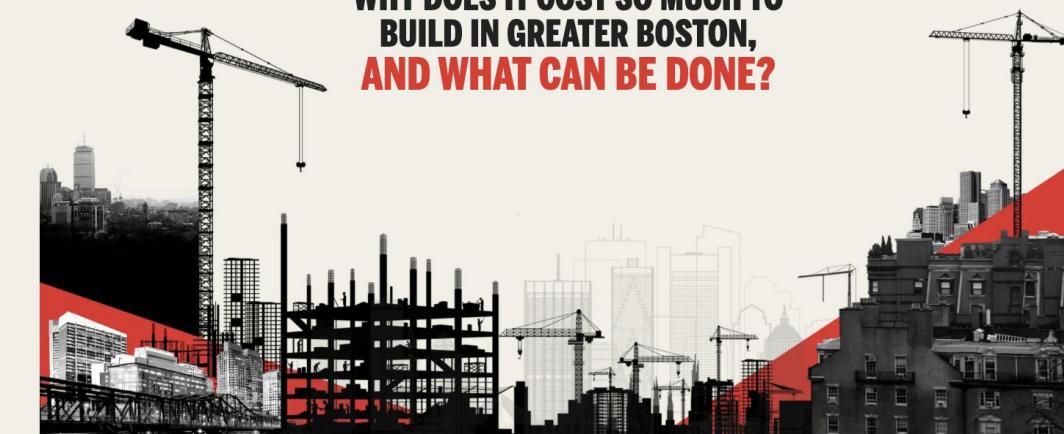
The construction pause is a testament to how high interest rates and materials costs are preventing developers from building much-needed projects

By [Andrew Brinker](#) Globe Staff, Updated July 5, 2024, 8:28 a.m.



## THE \$600,000 PROBLEM

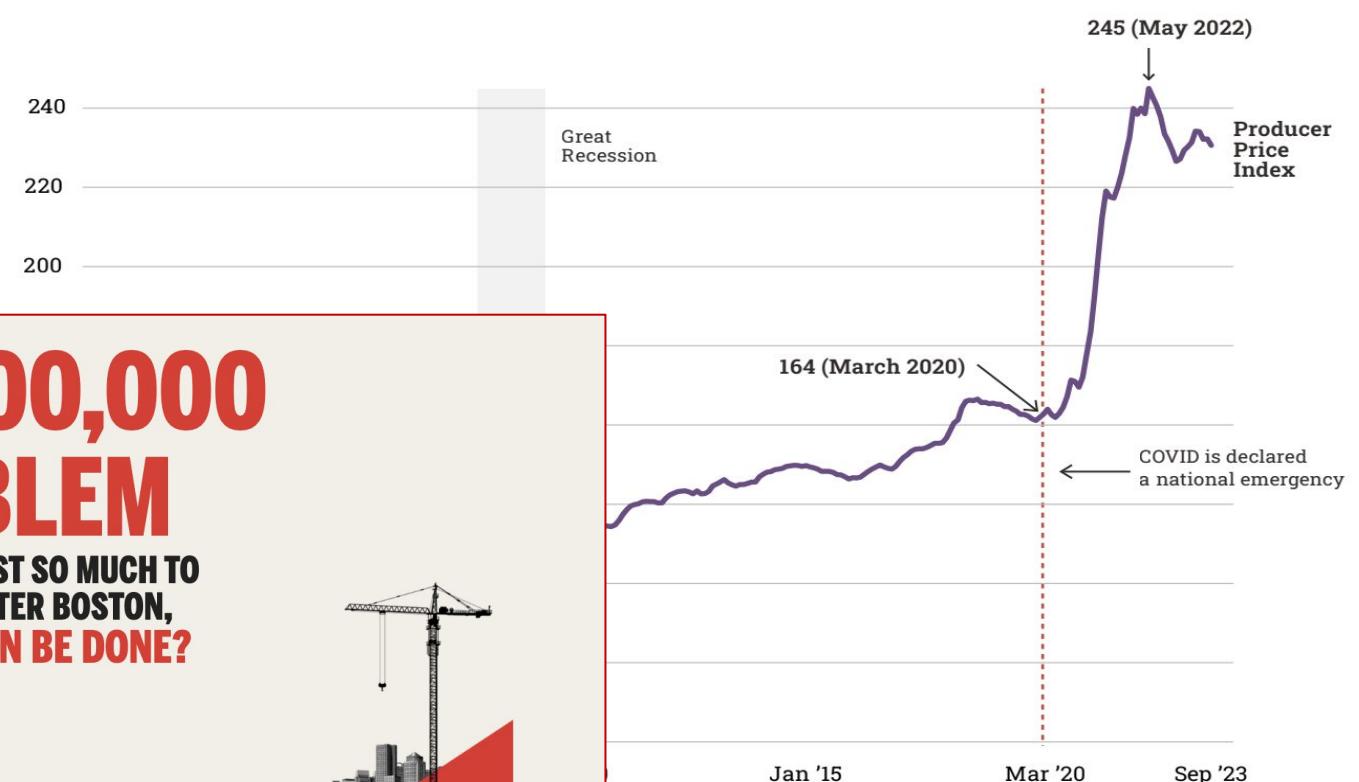
WHY DOES IT COST SO MUCH TO BUILD IN GREATER BOSTON, AND WHAT CAN BE DONE?



Many forces drive the housing crisis here, and the sky-high cost of construction is one of the most powerful

**Construction costs have increased by almost 50 percent since the onset of the COVID pandemic.**

Producer Price Index for Construction Materials in the U.S., January 2000 = 100.



El costo de desarrollar viviendas para personas con restricción de ingresos en Boston a menudo supera los **\$600,000 por unidad**

## Boston Housing Strategy 2025



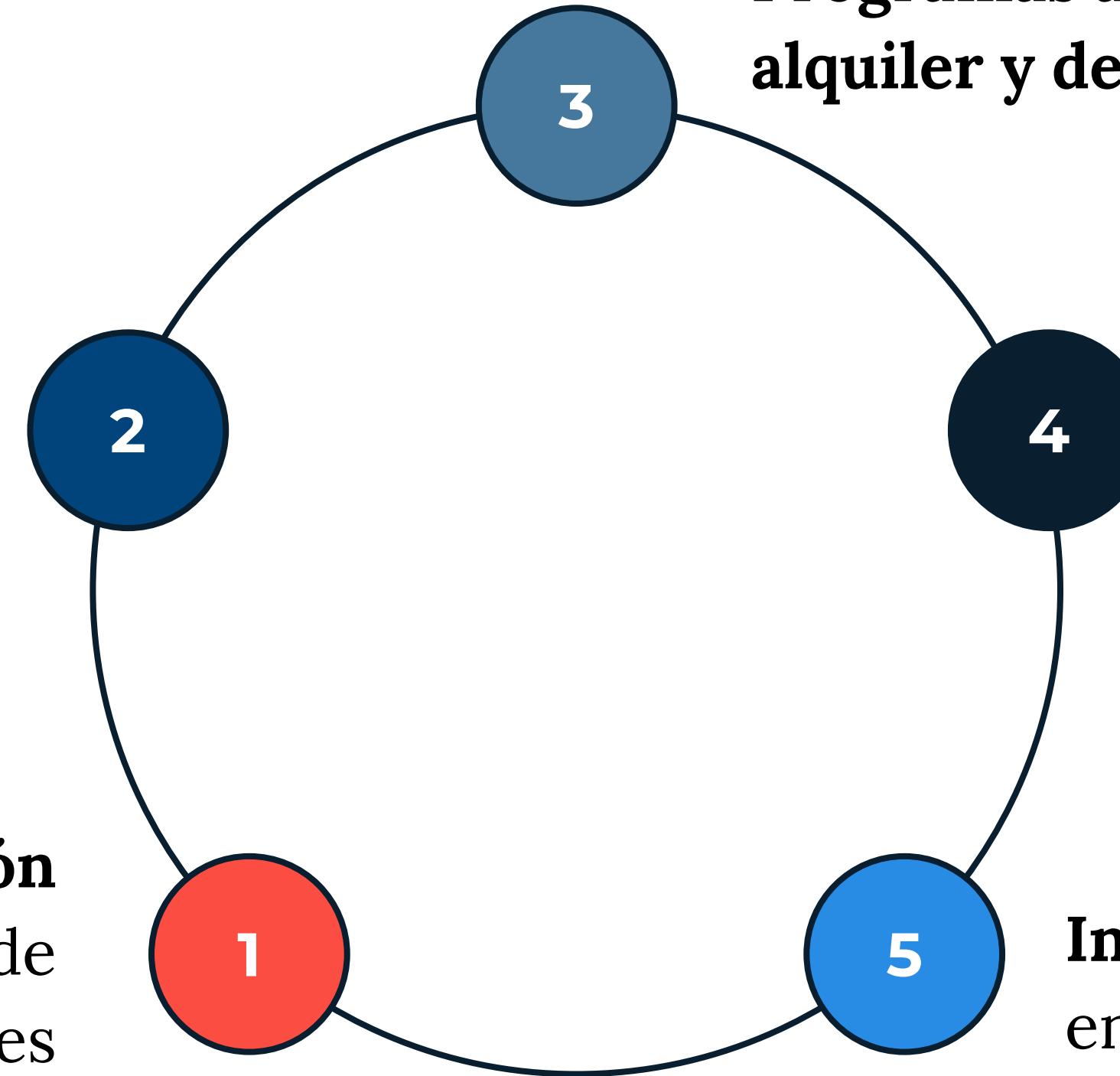
### VISION FOR A FAMILY-FRIENDLY BOSTON

La alcaldesa Wu quiere hacer de Boston una gran ciudad para las familias, donde puedan vivir, aprender, trabajar y crecer.

# ESTRATEGIA DE VIVIENDA DE BOSTON

**Terrenos públicos** para la creación de viviendas (“disposición”)

**Financiación** para la creación de viviendas asequibles



**Programas asequibles de alquiler y de vivienda propia**

**Educación y asistencia** para inquilinos, para quienes compran su primera vivienda y para los propietarios existentes

**Innovación** en el desarrollo de viviendas

# WELCOME HOME, BOSTON

*Iniciativa para ayudar a los ciudadanos de Boston con ingresos bajos o moderados a convertirse en propietarios*

- Nuevas unidades de condominio de tamaño familiar construidas en terrenos municipales
- De baja densidad; se adaptan al contexto del vecindario
- Apoyo de los equipos de desarrollo de MBE y WBE con sede en Boston

## **FASE 1 (2022) Y FASE 2 (2023)**

- Grupos familiares con el 80 al 100 % del ingreso promedio del área (Area Median Income, AMI)
- 144 unidades en Dorchester y Roxbury



# CONSTRUCCIÓN EN TERRENOS MUNICIPALES



**La disposición es la forma en que Boston desarrolla los terrenos municipales vacíos o infrautilizados para crear usos más asequibles, equitativos y resilientes**

La División de Bienes Raíces analiza la parcela en cuestión y ofrece recomendaciones

La División de Bienes Raíces crea un borrador de la solicitud de propuesta (RFP). Las RFP establecen las directrices para las propuestas, los requisitos de presentación y los criterios de evaluación.

Se publica la RFP y los desarrolladores presentan propuestas

Se elige la propuesta más sólida en función de los criterios de evaluación y los comentarios de la comunidad

El desarrollador obtiene todos los permisos, los fondos y el diseño, y está listo para comenzar a construir

DILIGENCIA DEBIDA

VISUALIZACIÓN DE LA RFP

BOCETO DE LA RFP

REVISIÓN DE LA RFP

PUBLICACIÓN DE LA RFP

DESARROLLADOR PRESENTACIÓN

DESIGNACIÓN PROVISIONAL

DESIGNACIÓN FINAL

DISPOSICIÓN

Reuniones públicas para compartir recomendaciones, recibir comentarios y recopilar ideas

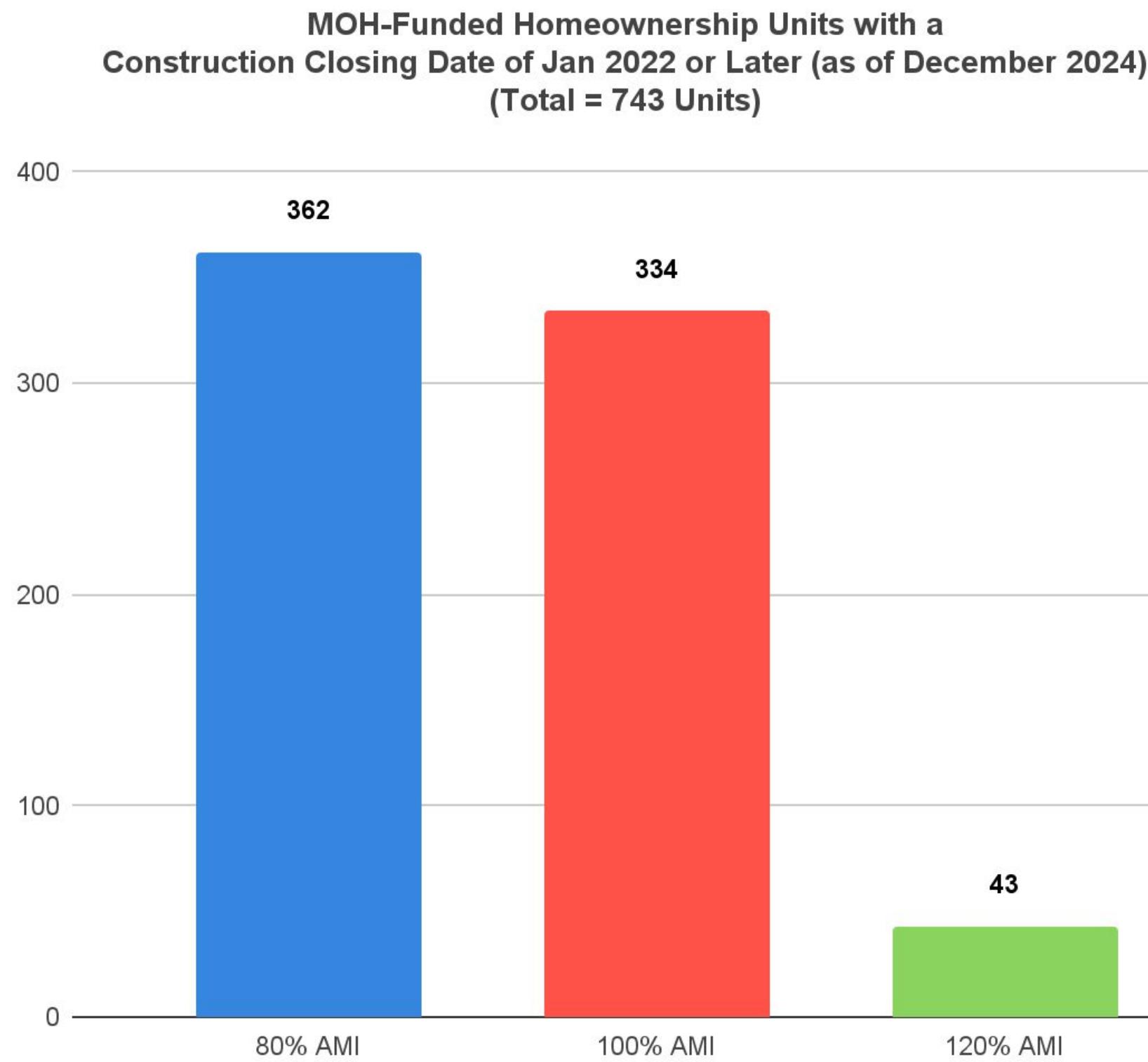
Pautas preliminares de la RFP compartidas con la comunidad para recibir comentarios

Reunión pública para revisar las propuestas de RFP

Reuniones públicas dirigidas por el proceso de concesión de derechos/permisos

Alquiler de terrenos o ejecución de una venta; la división de Desarrollo comienza a construir

# NUESTRO PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS



# INGRESO PROMEDIO DEL ÁREA (AMI)

- Indicador clave usado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los EE. UU. para determinar la elegibilidad de un grupo familiar para distintos programas de vivienda
- El 100 % del AMI es el punto medio de la distribución de ingresos en la ciudad de Boston
- Aumenta con la cantidad de personas de un grupo familiar
- Se actualiza todos los años

VIVIENDAS INCLUSIVAS DE LA CIUDAD DE BOSTON | LÍMITES DE INGRESOS DE 2024

Tamaño del grupo familiar	80 % del AMI	100 % del AMI	120 % del AMI	135 % del AMI
1	\$91,200	\$114,200	\$137,040	\$154,170
2	\$104,200	\$130,600	\$156,720	\$176,310
3	\$117,250	\$146,900	\$176,280	\$198,315
4	\$130,250	\$163,200	\$195,840	\$220,320
5	\$140,700	\$176,300	\$211,560	\$238,005
6	\$151,100	\$189,400	\$227,280	\$255,690

# EL “ESLABÓN PERDIDO” DE LA VIVIENDA

---



Precio máximo de venta de un  
condominio de 2 dormitorios de 100 %  
AMI en Boston (2024)

**\$348,088**

Precio medio de venta de un  
condominio de 2 dormitorios al  
precio de mercado en Boston (2024)

**\$790,000**

# EL “ESLABÓN PERDIDO” DE LA VIVIENDA



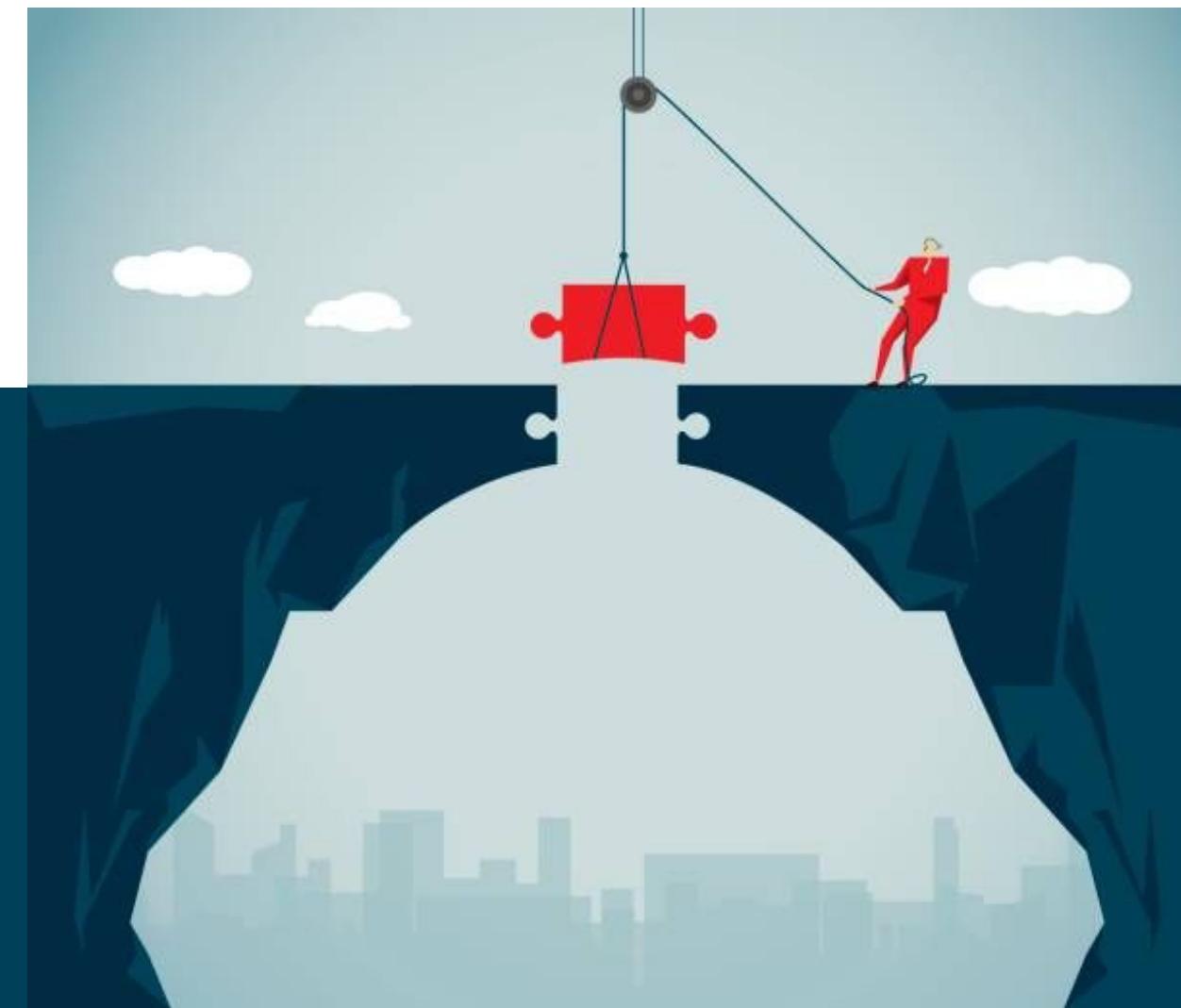
*Hay un creciente sector faltante de posibles compradores que no califican para una vivienda con restricción de ingresos, pero que no pueden acceder a una vivienda al precio del mercado*

Precio máximo de venta de un  
condominio de 2 dormitorios de 100 %  
AMI en Boston (2024)

**\$348,088**

Precio medio de venta de un  
condominio de 2 dormitorios al  
precio de mercado en Boston (2024)

**\$790,000**



Fuente: Departamento de Planificación de Boston, MLS

# EL “ESLABÓN PERDIDO” DE LA VIVIENDA

---



*El 16 % o menos de 1 de cada 5 casas construidas en 2024 eran asequibles para las familias de ingresos medios (del 100 % al 135 % del AMI)*

**\$500,000 a**

**\$600,000**

Poder adquisitivo máximo de las familias de ingresos medios actuales (hasta el 135 % del AMI)\*

\* Con ayuda a los nuevos compradores de vivienda

**67 unidades**

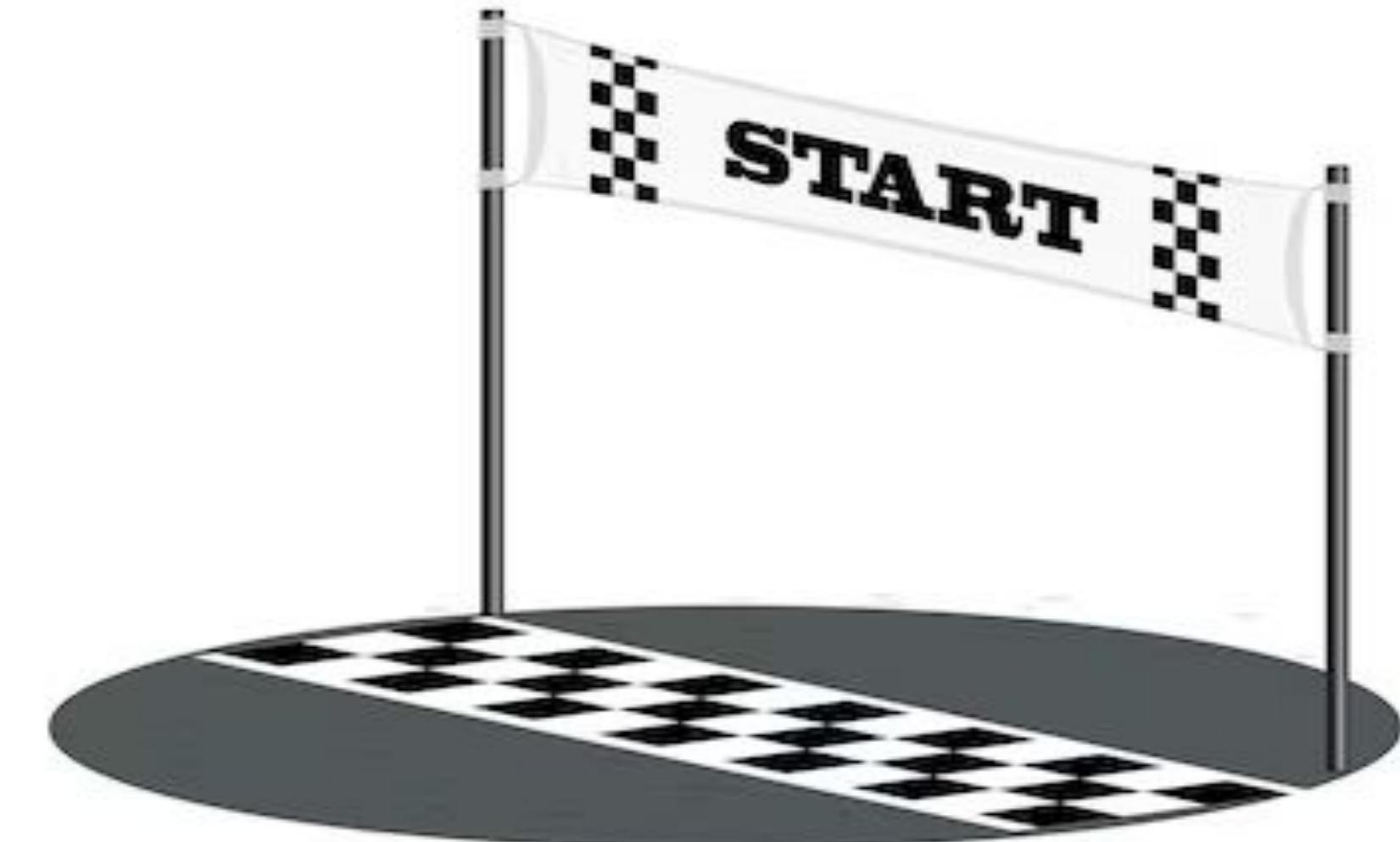
Cantidad de unidades de condominio de 2 dormitorios al precio del mercado construidas en 2024

**11 unidades**

Cantidad de unidades de condominio de 2 dormitorios al precio del mercado construidas en 2024, donde el precio de venta es de \$600,000 o menos

# ¿QUÉ ES UNA “VIVIENDA INICIAL”?

B  
B



- La primera casa que compra una familia
- Las familias generalmente se quedan ~5 años
- Puede implicar renunciar a algunas cualidades deseadas por la asequibilidad  
(p. ej., ascensor, proximidad al transporte público, tamaño, acabado)
- Un paso fundamental en el camino hacia la estabilidad financiera y residencial, y la generación de riqueza

## ENCUESTA 2

**P: ¿A qué estaría dispuesto a renunciar (no tener) en su primera casa, si implicara que podría comprarla en Boston? Marque todas las opciones que correspondan.**  
**(Si ya es propietario de una vivienda, piense en la compra de su primera casa)**

- Entrada directa a mi casa desde la calle (no un pasillo compartido)
- Espacio privado al aire libre
- Un espacio de estacionamiento para al menos un auto
- Espacio de almacenamiento en el ático o en el sótano
- Ascensor
- Privacidad (estaría dispuesto a vivir cerca de mis vecinos, como en un edificio multifamiliar)
- Espacio (estaría dispuesto a vivir en una unidad más pequeña, en términos de pies

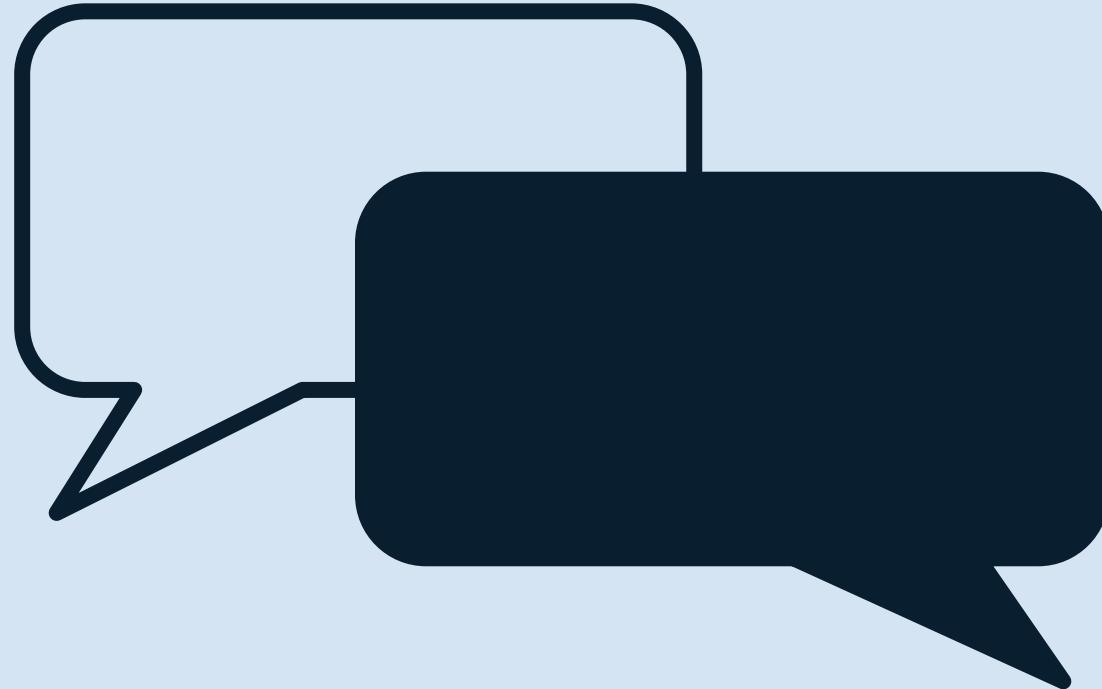
## ENCUESTA 3

---

**P: De las siguientes características, ¿cuál le gustaría más tener?**

**(Si ya es propietario de una vivienda, piense en la compra de su primera casa)**

- Entrada directa a mi casa desde la calle (no un pasillo compartido)
- Espacio privado al aire libre
- Un espacio de estacionamiento para al menos un auto
- Espacio de almacenamiento en el ático o en el sótano
- Ascensor
- Privacidad
- Espacio
- Otro



## PREGUNTAS DE GUÍA

- ¿Cómo fueron sus negociaciones?
- ¿Cuál fue el razonamiento que guio sus decisiones?
- ¿Cómo elige entre distintas negociaciones?

# ENCUESTA SOBRE LA PRIMERA CASA

---



## ENCUESTA SOBRE LA PRIMERA CASA

Nos permite comprender mejor las necesidades de los nuevos compradores de vivienda

(Lleva aprox. 15 minutos completarla)

B

# WELCOME HOME, BOSTON

## FASE 3

2

# CONVERSACIONES CON LA COMUNIDAD DE DESARROLLO

B  
B



**¿Qué impide a los desarrolladores crear más viviendas para las familias de ingresos medios?**

- El costo de los terrenos
- Los aumentos en los costos de construcción
- Incertidumbre en los procesos comunitarios
- Procesos complicados de obtención de permisos



Taller intensivo de diseño de viviendas iniciales de noviembre de 2024

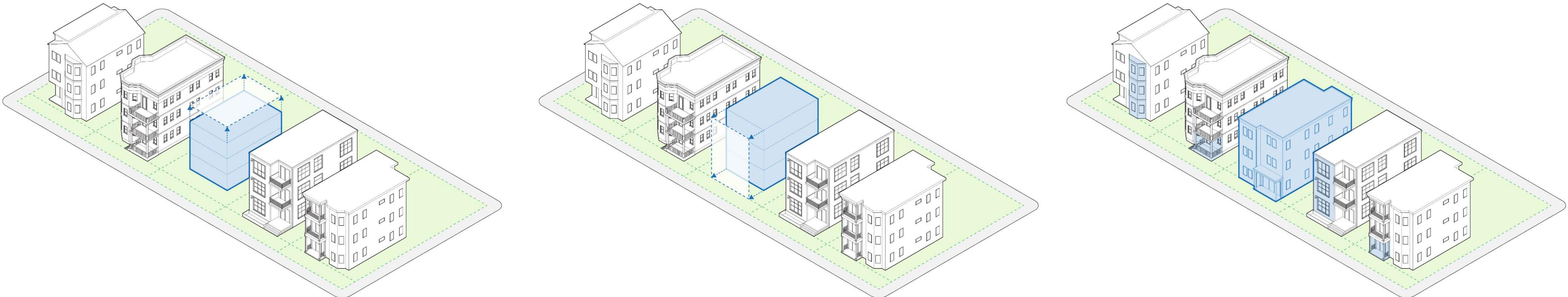
# FASE 3: WELCOME HOME, BOSTON

## **Programa propuesto de la Fase 3:**

Un programa piloto para el desarrollo de propiedades en terrenos municipales (sin subsidios adicionales) para apoyar a un segmento desatendido del mercado (grupos familiares con el 120 % al 135 % del AMI)

- Adquisición de terrenos por una tarifa nominal
- Unidades de propiedad de vivienda contextuales de baja densidad (dos pisos/tres pisos/estilo condominio)
- Principios de diseño/volumetría desarrollados por la ciudad mediante los comentarios de la comunidad; revisión acelerada del diseño
- Énfasis en “viviendas iniciales” de dos dormitorios más pequeñas
- Unidades restringidas a los nuevos compradores de vivienda y a la ocupación por parte del propietario en los primeros 10 años
- Recomendación del uso de la innovación (construcción fuera del sitio o modular) para acelerar el

# PRINCIPIOS DE DISEÑO

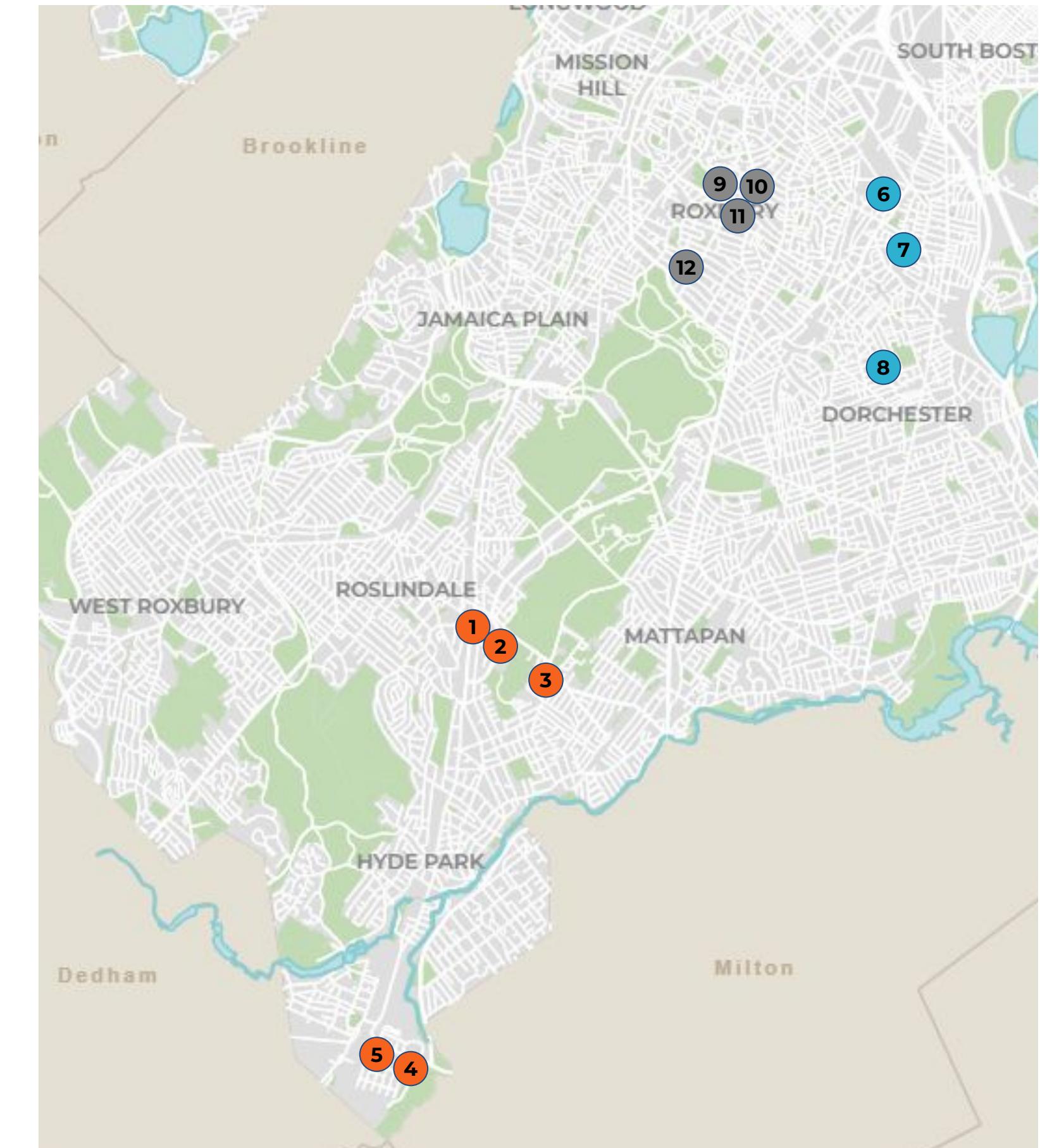


- La altura, el volumen y la densidad de los edificios son representativos del vecindario circundante y refuerzan la escala de las viviendas existentes
- El carácter del edificio, como la forma del techo, los elementos de diseño y los materiales son coherentes con su contexto.
- El edificio se alinea con el muro de la calle existente y está orientado hacia la calle principal

# 3 SITIOS PROPUESTOS POR WHB



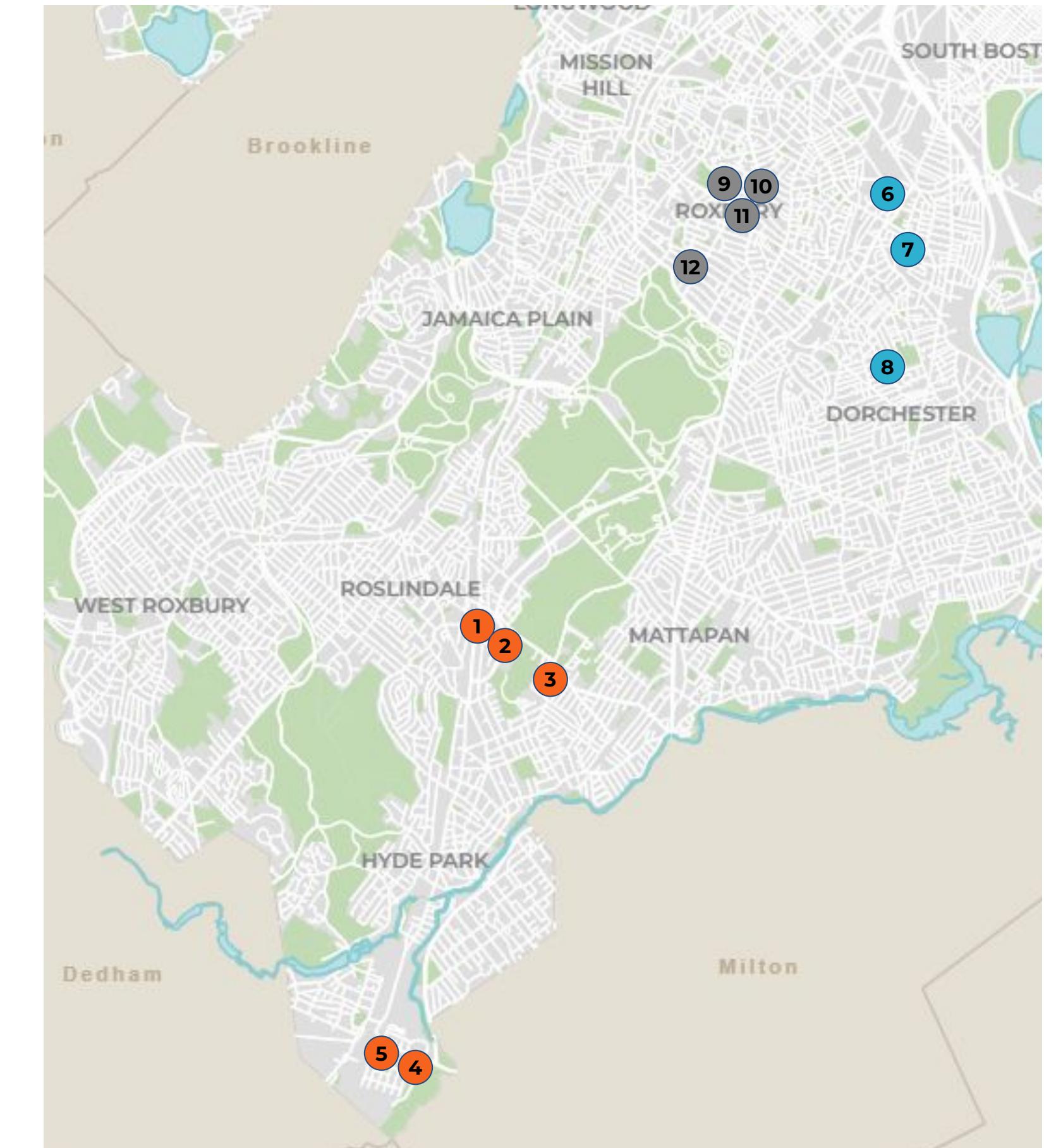
- 11 sitios en Dorchester, Roslindale, Hyde Park y Roxbury
- Lotes baldíos de 3,000 a 7,000 pies cuadrados en vecindarios residenciales
- Las ventas locales equiparables de condominios de 2 dormitorios cumplen los objetivos del programa



# 3 SITIOS PROPUESTOS POR WHB



Sitio #	Dirección	ID de Evaluación	Área del terreno	Propietario	Barrio	Grupo
1	8 Eastman St	0703788000	4,599	MOH	Dorchester	A
2	63 Stoughton St & 1 Everett Ave	1301368000, 1301369000	5,486	MOH		
3	151 Homes	1501451000	4,732	MOH		
4	917 American Legion Hwy	1806661000	4,180	MOH	Roslindale	B
5	Wilmot St	1806860000, 1806861000	6,994	MOH		
6	64-66 Tampa St	1803419000, 1803418000	6,563	MOH		
7	Colchester St (A)	1809674000	5,976	MOH	Hyde Park	C
8	Colchester St (B)	1809676000	6,000	MOH		
9	19 Laurel St	1201590000	3,300	BPDA	Roxbury	C
10	11-13 Catawba St	1201146000	5,570	BPDA		
11	14 Catawba St	1201610000	4,950	BPDA		
12	100 Ruthven St	1203160000	5,394	BPDA		



# CRONOGRAMA/PRÓXIMOS PASOS



	2025			
	MAYO	JUNIO	P3	P4
Departamento de Planificación	Borrador de la RFP	Revisar la RFP  (Junio) Borrador de la RFP disponible para que el público haga comentarios	(P3) Publicación de la RFP	(P4) de la RFP Fecha límite para la respuesta
Asamblea comunitaria	<b>HOY</b>  <b>(5/8)</b> <b>Sesión de visualización de WHB 3</b>	<b>(5/13)</b> Taller en el vecindario <b>Grupo A (Dorchester)</b>	<b>(5/20)</b> Taller en el vecindario <b>Grupo B (Roslindale y Hyde Park)</b>	<b>(5/27)</b> Taller en el vecindario <b>Grupo C (Roxbury)</b>

\* El cronograma es tentativo y está sujeto a cambios

B

# BOSTON HOME CENTER

3

Boston Home Center (BHC) ayuda a los residentes de Boston a comprar, mejorar y conservar sus viviendas.

## A QUIÉNES PRESTAMOS SERVICIO

A los grupos familiares con 135 % del ingreso promedio del área (AMI)

Referencia al AMI: [Límite de ingresos del HUD](#)

## QUÉ HACEMOS

- Ofrecemos capacitación, ayuda y asesoramiento financiero para los nuevos compradores de vivienda
- Proporcionamos orientación y financiación para que los propietarios mejoren y descarbonicen sus viviendas
- Brindamos asesoramiento para ayudar a las familias a evitar las ejecuciones hipotecarias
- Comercializamos viviendas desarrolladas para los nuevos compradores de vivienda con ingresos elegibles

# PROGRAMAS ACTUALES PARA COMPRADORES DE VIVIENDA

---



## Programas actuales para compradores de vivienda

- **Asistencia técnica y educativa:**

- En asociación con organismos educativos sin fines de lucro, ofrecemos clases y educación posterior a la compra a los nuevos compradores de vivienda (FTHB). [Clase sobre Homebuying 101](#)
- BHC ofrece diversas oportunidades para brindar apoyo a los posibles compradores de vivienda mediante nuestras iniciativas educativas, como talleres y sesiones informativas sobre el programa para educar a los posibles compradores.
- Mediante el **Programa de iniciativas para viviendas en el vecindario**, comercializamos unidades asequibles mediante un proceso de lotería y guiamos a los posibles compradores de vivienda a través del proceso de compra.

## Asistencia financiera para los nuevos compradores de vivienda con ingresos elegibles

En nuestro sitio web, podrá encontrar la lista de [prestamistas hipotecarios participantes](#) que trabajan con nuestros programas de asistencia financiera.

- **Programa tradicional de ayuda para el pago inicial (FAP)**

- Para los grupos familiares actuales que quieren comprar un condominio, una vivienda para una, dos o tres familias en Boston y que tienen menos del 100 % del ingreso promedio del área (AMI) y no califican para el programa One+Boston, ofrecemos lo que llamamos el **FAP tradicional**. Los solicitantes elegibles pueden recibir un subsidio del 5 % del precio de compra, más los gastos de cierre, hasta un máximo de

## Continuación de los programas para compradores de vivienda...

- **Programa ONE+Boston**
  - A los grupos familiares que compran una propiedad Boston, el programa **ONE+** ofrece un subsidio del 5 % del precio de compra, más los gastos de cierre, hasta un máximo de \$50,000, para un condominio o una vivienda para una, dos o tres familias. Además, hay fondos disponibles para reducir la tasa de interés hipotecaria de ONE con descuento en un 1.0 % a un 2.0 % (según el AMI).
  - **Nota:**
    - *El total combinado del subsidio del comprador y el descuento en la tasa de interés no puede superar los \$75,000.*
    - *Actualmente debe [residir en Boston](#), haber residido en Boston en los dos últimos años o trabajar actualmente en Boston.*
    - *Debe cumplir con todos los requisitos de elegibilidad para la hipoteca de ONE+Boston, incluidos nuestros límites de ingresos.*
    - *Para determinar su elegibilidad para el programa ONE+Boston, debe encontrarse con un prestamista participante visitando nuestro sitio web o [la página web de ONE+Boston de MHP](#).*

## **Continuación de los programas para compradores de vivienda...**

### **Programa piloto de compra conjunta**

Está diseñado para apoyar a los grupos familiares que compran una propiedad multifamiliar en conjunto, que **no** califican para los productos hipotecarios accesibles existentes y cuyos ingresos combinados **superan el 135 % del AMI**.

- La ciudad ofrecerá asistencia con el pago inicial y los gastos de cierre en la forma de **préstamos diferidos con cero por ciento de interés** (pagaderos en el momento de la venta, la transferencia o la refinanciación).
- **Cada grupo familiar de la compra conjunta debe cumplir los requisitos de elegibilidad del programa FAP.**
- **Se debe celebrar un acuerdo de copropiedad**
- **Las propiedades elegibles deben cumplir con lo siguiente:**
  - Ser una vivienda para dos o tres familias en la ciudad de Boston
  - Contar con tantas unidades vacías y desocupadas como grupos familiares participantes que figuren como propietarios conjuntos en la hipoteca
- **Programa Credit Boost**
  - El **programa Credit Boost** ofrece \$5,000 a los compradores que aumentan su calificación crediticia, lo que los hace elegibles para mejores productos hipotecarios. Este programa es administrado por uno de nuestros socios sin fines de lucro, Urban Edge.



## ***MANTÉNGASE EN CONTACTO***

**SITIO WEB:** [HOMECENTER.BOSTON.GOV](http://HOMECENTER.BOSTON.GOV)

**TELÉFONO:** 617-635-4663

**CORREO ELECTRÓNICO:** [homecenter@boston.gov](mailto:homecenter@boston.gov)

# Preguntas y respuestas

4

# PREGUNTAS Y RESPUESTAS/DEBATE

---



## PRESÉNTESE BREVEMENTE

- Su nombre y su vecindario

## POSIBLES TEMAS:

- Más información sobre Welcome Home, Boston
- Proceso de disposición
- Preguntas sobre el Departamento de Planificación de Boston, la Oficina de Vivienda de la Alcaldía o Boston Home Center
- Formas de participar

# PRÓXIMOS PASOS Y ENLACES IMPORTANTES

---

5

# PARTICIPE



Sitio web del proyecto: [bosplans.org/WHB3](http://bosplans.org/WHB3)



**ENCUESTA SOBRE LA VIVIENDA INICIAL**



**SITIO WEB DEL PROYECTO DE FASE 3**

## NUEVOS COMPRADORES DE VIVIENDA

- Responda la encuesta sobre la vivienda inicial:  
[bosplans.org/StarterHomeSurvey](http://bosplans.org/StarterHomeSurvey)
- Conéctese con el Boston Home Center y tome la clase sobre Homebuying 101  
[bosplans.org/BostonHomeCenter](http://bosplans.org/BostonHomeCenter)

## RESIDENTES ACTUALES

- Corra la voz y comparta la encuesta
- Asista a talleres en el vecindario Grupo A (Dorchester) 5/13 6 p. m.  
Grupo B (Roslindale y Hyde Park) 5/20 6 p. m.  
Grupo C (Roxbury) 5/27 6 p. m.
- Envíe sus comentarios  
[bosplans.org/WHB3](http://bosplans.org/WHB3)

## CONSTRUCTORAS Y DESARROLLADORES

- Conéctese para mantenerse al día con respecto a la RFP [yoon.cha@boston.gov](mailto:yoon.cha@boston.gov)
- Envíe sus comentarios sobre el borrador de la RFP [bosplans.org/WHB3](http://bosplans.org/WHB3)
- Consulte el [Portal de adquisiciones](#) en P3 2025
- Aporte sus comentarios sobre el borrador de la RFP

# TALLERES EN EL VECINDARIO



Reunión pública para debatir con el personal de la ciudad sobre las recomendaciones para los sitios individuales en la Fase 3 de Welcome Home, Boston

Grupo	Allston	Cant. de sitios	Taller en el vecindario
A	Dorchester	3	 <b>Grupo A</b> 5/13 (mar.) 6:00 a 7:30 p. m. <a href="http://bosplans.org/WHB3GroupA">bosplans.org/WHB3GroupA</a>
B	Roslindale	2	
	Hyde Park	3	 <b>Grupo B</b> 5/13 (mar.) 6:00 a 7:30 p. m. <a href="http://bosplans.org/WHB3GroupB">bosplans.org/WHB3GroupB</a>
C	Roxbury	3	 <b>Grupo C</b> 5/27 (mar.) 6:00 a 7:30 p. m. <a href="http://bosplans.org/WHB3GroupC">bosplans.org/WHB3GroupC</a>

# GRACIAS

## ¿TIENE ALGUNA PREGUNTA?

YOON CHA

Funcionario de Desarrollo de Bienes Raíces,  
Departamento de Planificación  
[yoon.cha@boston.gov](mailto:yoon.cha@boston.gov)

SITIO WEB DEL  
PROYECTO



[bosplans.org/WHB3](http://bosplans.org/WHB3)

Los comentarios públicos cierran el 6/30/2025

PRÓXIMA REUNIÓN  
PÚBLICA

[5/13, 5/20, 5/27](#)

Talleres en el vecindario



Planning Department

CITY of BOSTON