



WELCOME HOME, BOSTON

FASE 3

TALLER EN EL VECINDARIO (Grupo A: Dorchester)
13 de mayo de 2025



Oficina de Vivienda de la Alcaldía



Departamento de Planificación

B

INTERPRETACIÓN Y TRADUCCIÓN



IDIOMAS DISPONIBLES

- Inglés
- Español
- Vietnamita
- Criollo caboverdiano

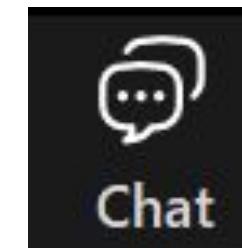


TRADUCCIÓN

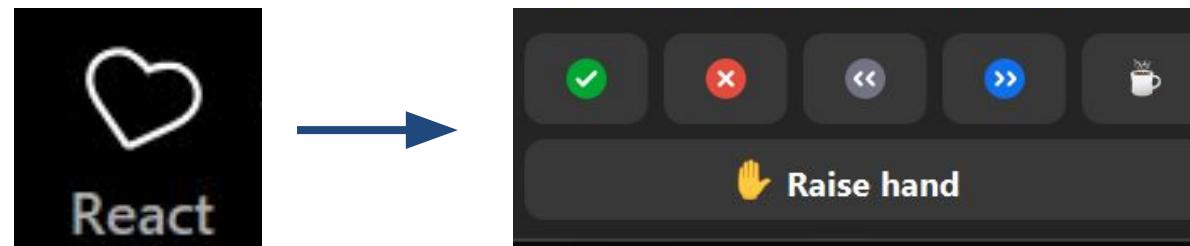
bosplans.org/WHB3Slides0513

CONSEJOS SOBRE ZOOM

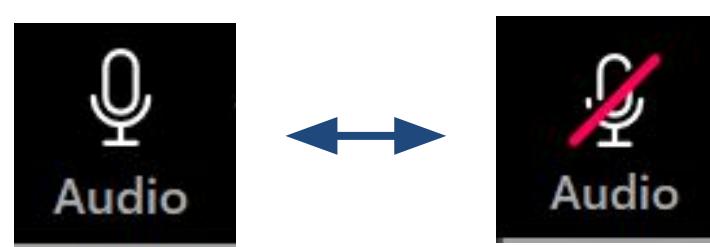
B



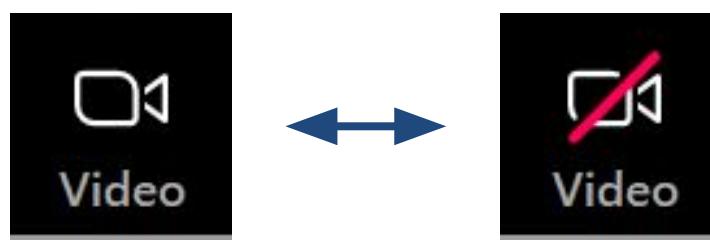
Use el chat para escribir un comentario o hacer una pregunta en cualquier momento.
El personal de la ciudad moderará el chat.



Para levantar la mano, haga clic en “Participants” (Participantes) en la parte inferior de su pantalla y luego seleccione la opción “Raise hand” (Levantar la mano) en la casilla del participante.



Silenciar/Activar micrófono: Los participantes estarán silenciados durante la presentación.
El presentador activará su micrófono durante el debate si usted levanta la mano y es su turno para hablar.



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.

EL OBJETIVO DE LA REUNIÓN DE HOY

- Resumir lo que oímos en la sesión de visualización del 5/8
- Analizar las recomendaciones de diseño urbano para los sitios de Dorchester

1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA FASE 3 DE WELCOME HOME, BOSTON

2 LO QUE OÍMOS

3 PAUTAS DE DISEÑO DE LOS SITIOS DE DORCHESTER

4 Preguntas y respuestas

5 PRÓXIMOS PASOS Y ENLACES IMPORTANTES



DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA FASE 3 DE WELCOME HOME, BOSTON

1

Boston Housing Strategy 2025



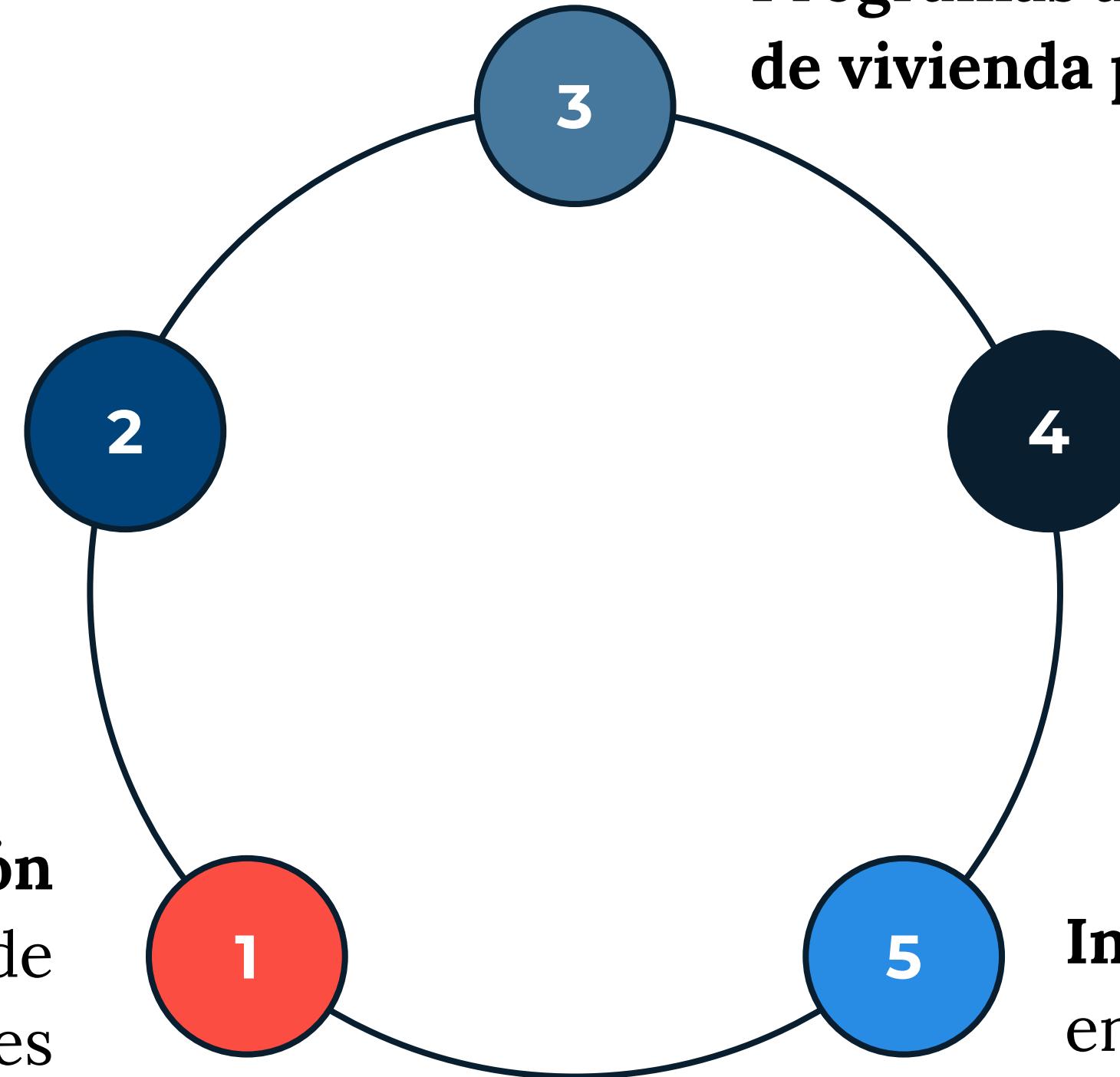
VISION FOR A FAMILY-FRIENDLY BOSTON

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



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



Reuniones públicas para compartir recomendaciones, recibir comentarios y recopilar ideas

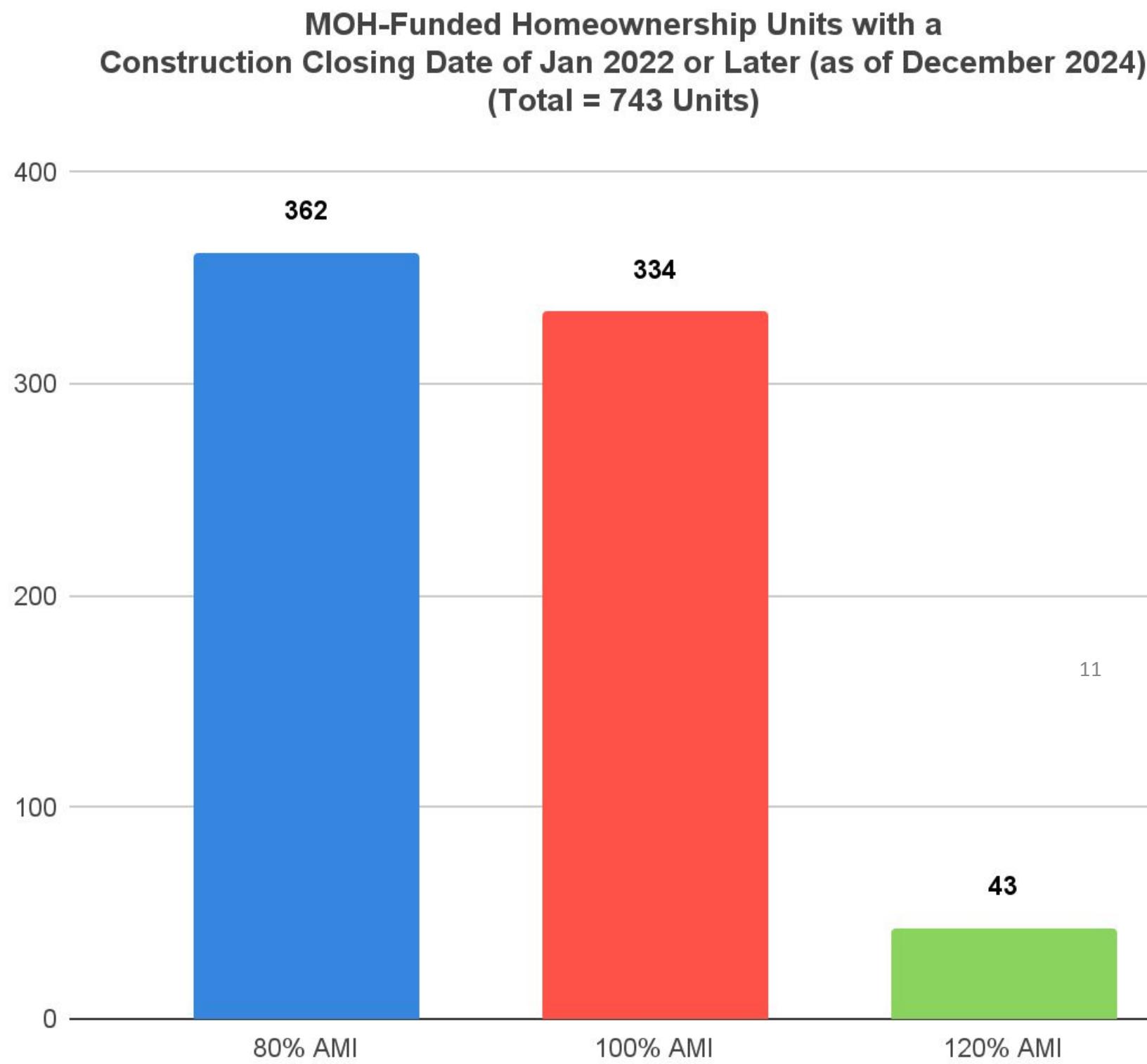
Pautas preliminares de la RFP compartidas con la comunidad para recibir comentarios

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

LÍMITES DE INGRESOS DE 2024 EN LA CIUDAD DE BOSTON				
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



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

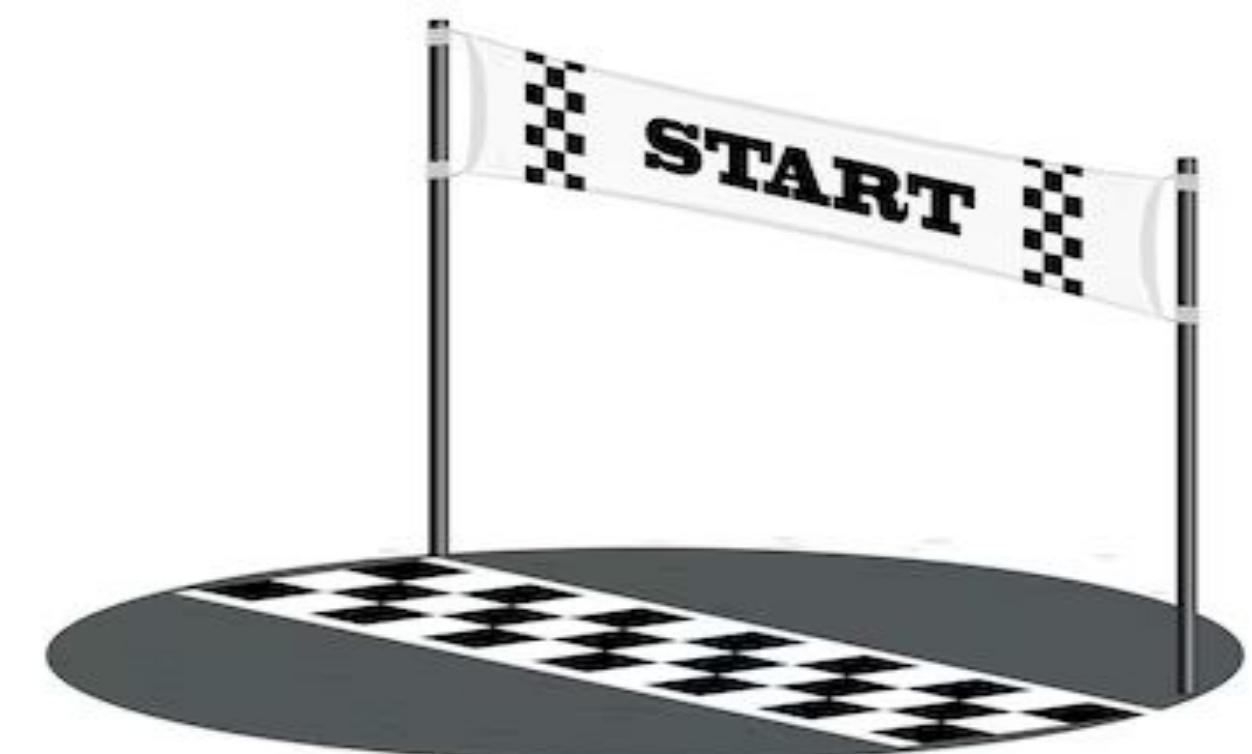
VIVIENDA INICIAL

- 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 SOBRE LA PRIMERA CASA

Nos permite comprender mejor las necesidades de los nuevos compradores de vivienda
(Lleva aprox. 15 minutos completarla)



FASE 3: WELCOME HOME, BOSTON

Programa propuesto:

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)

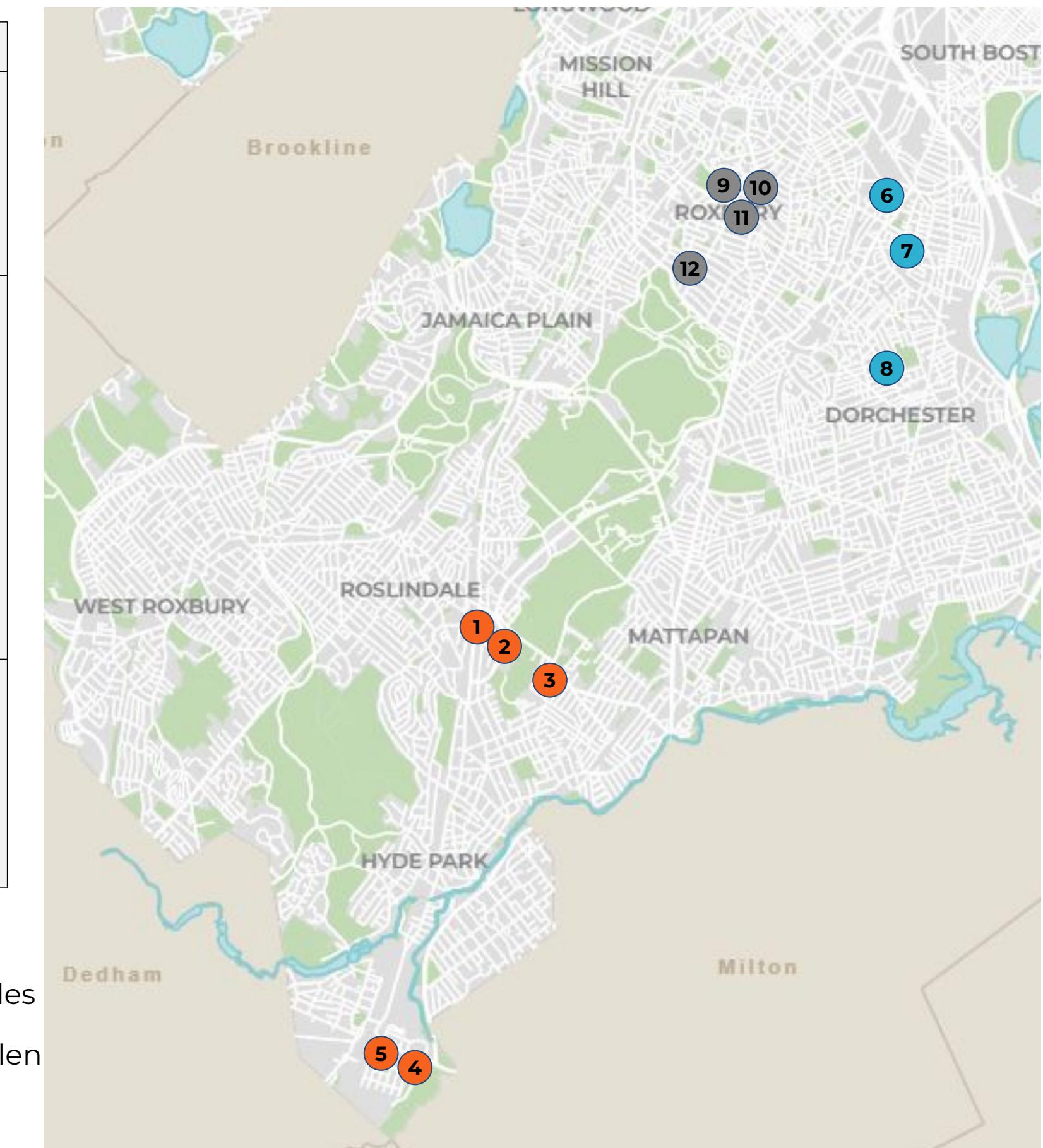
- Adquisición de terrenos por una tarifa nominal
- Unidades de propiedad de vivienda contextuales de baja densidad (dos pisos/tres pisos/estilo condominio)
- Principios de diseño/volumetría desarrollados por la ciudad mediante los comentarios de la comunidad; revisión acelerada del diseño
- Énfasis en “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 tiempo de construcción, reducir los costos totales de desarrollo y minimizar el impacto de la construcción en el vecindario

3 SITIOS PROPUESTOS POR WHB

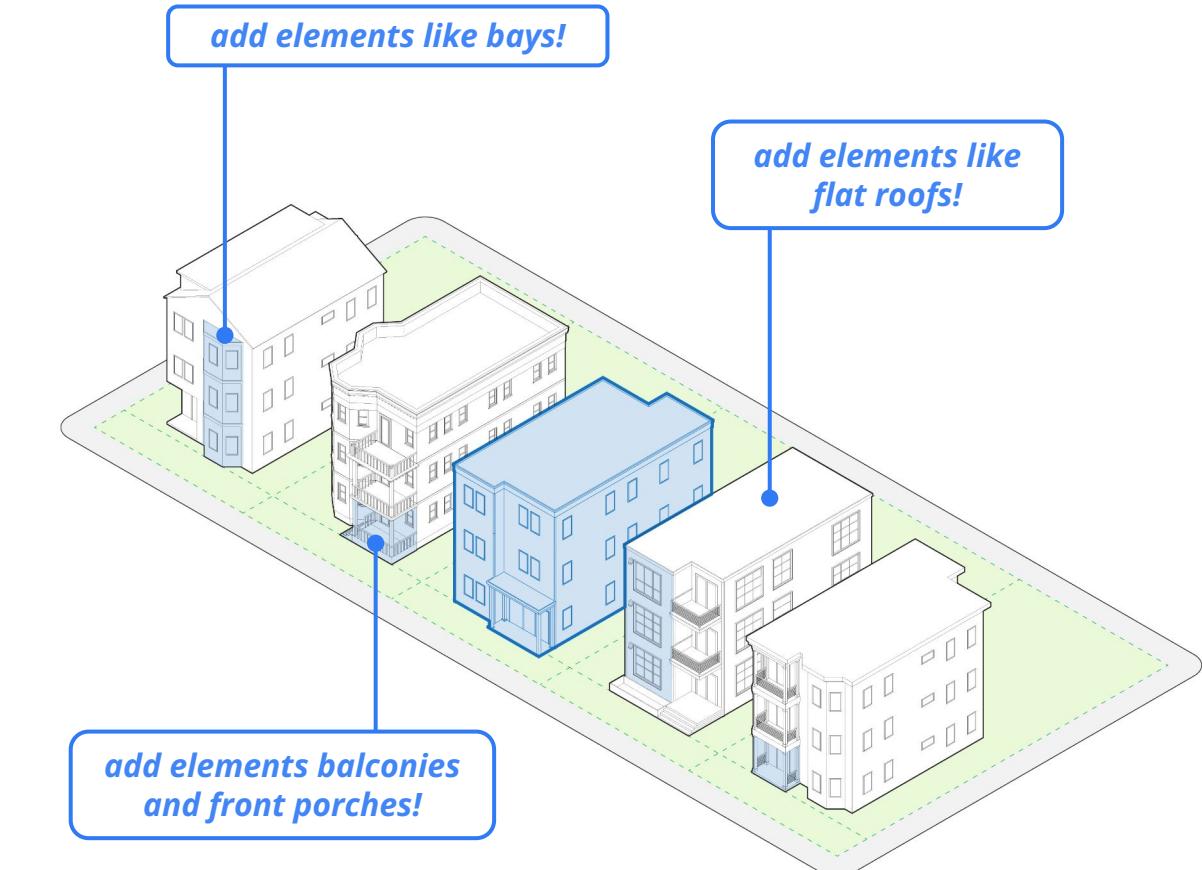
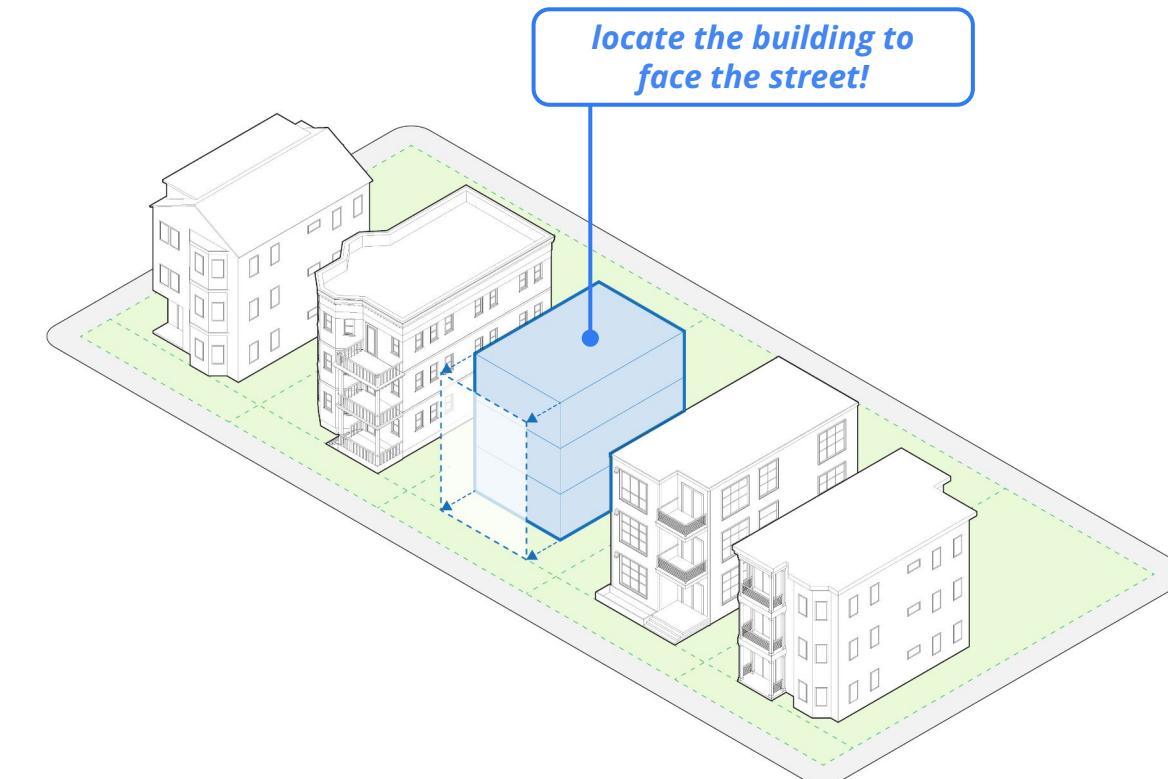
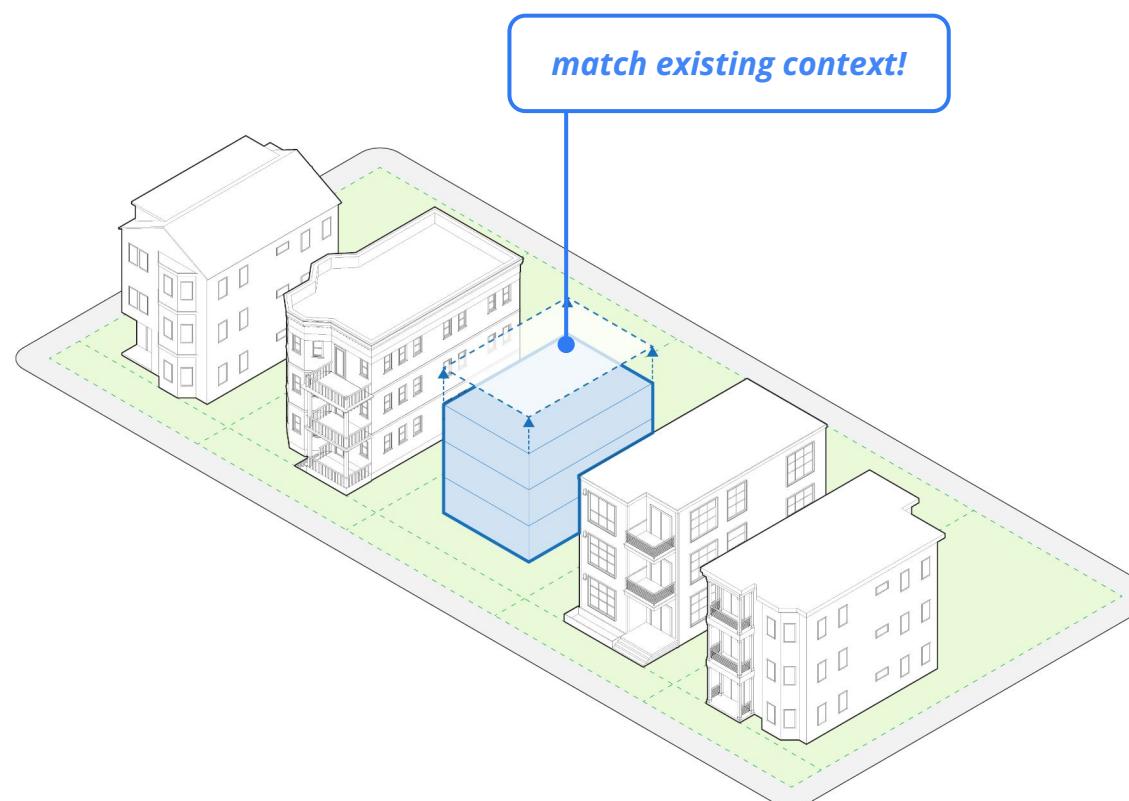


Site #	Street Address	Assessing ID	Area (sf)	Owner	Neighborhood	Group
1	8 Eastman St	0703788000	4,599	MOH	Dorchester	A
2	63 Stoughton St & 1 Everett Ave	1301368000, 1301369000	5,486	MOH		
3	151 Homes	1501451000	4,732	MOH		
4	917 American Legion Hwy	1806661000	4,180	MOH	Roslindale	B
5	Wilmot St	1806860000,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

- 12 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



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

LO QUE OÍMOS

2

ENCUESTA SOBRE LA PRIMERA CASA



Período de comentarios: 5/8/2025-6/30/2025

- Sesión de Visionado 5/8 (100 Asistentes)
- Primera Encuesta de Vivienda (64 Respuestas hasta el 5/12/2025)

“Estaría dispuesto a **compartir cosas como el área común, el jardín, el espacio con césped y el área de estacionamiento** si implicara que podría comprar una casa”.

“Como nuevos compradores de vivienda que quieren quedarse en la ciudad (no tenemos auto), encontrar nuestra casa unifamiliar por menos de \$1.2 millones fue como encontrar una piedra preciosa. **Me encantaría fomentar formas de generar más viviendas asequibles para familias jóvenes en la ciudad**”.

“El costo por pie cuadrado y las altas tarifas de la Asociación de Propietarios (HOA) han sido **obstáculos** para comprar una casa”.

“Tenemos familiares que tienen discapacidades; por lo tanto, **la accesibilidad es una enorme consideración para nosotros**”.

“**Tengan en cuenta familias de muchos tipos** más allá de la unidad familiar nuclear, **incluidas las elegidas y las multigeneracionales**”.

“Queremos comprar, pero **nuestros ingresos no califican para ninguno de los programas de la ciudad, y no tenemos suficiente acceso al dinero para ser competitivos en el mercado**”.

“**La viabilidad peatonal y el acceso al transporte público son muy importantes**, ya que intento evitar trasladarme en auto”.

“Estamos pensando en agrandar la familia. Una unidad de **2 dormitorios** sería lo mínimo, pero es posible si la sala de estar es lo suficientemente grande para convertirla en habitación de huéspedes”.

“**Mis ingresos son demasiado bajos para comprar una unidad al precio de mercado, pero demasiado alto para calificar para una unidad con restricción de ingresos**. La mayoría de las ofertas son por menos del 80 % del AMI”.

ENCUESTA SOBRE LA PRIMERA CASA

B
OSPLANS.ORG

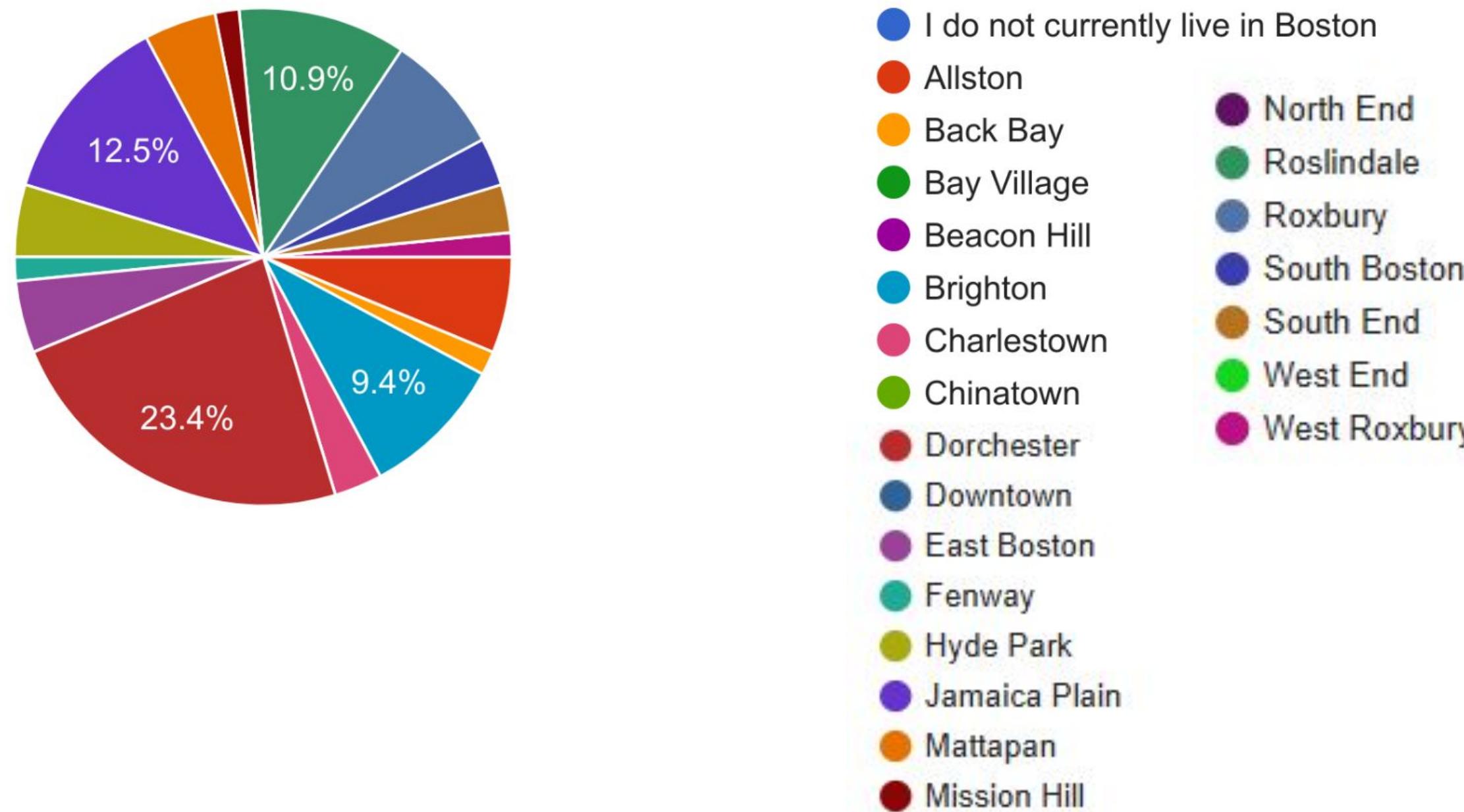
ENCUESTA SOBRE LA PRIMERA CASA (bosplans.org/FirstHomeSurvey)

64 Respuestas (hasta el 5/12/2025)

Aceptando Respuestas Hasta: 30/6/2025

Do you currently live in Boston? If so, which neighborhood do you live in?

64 responses



ENCUESTA SOBRE LA PRIMERA CASA



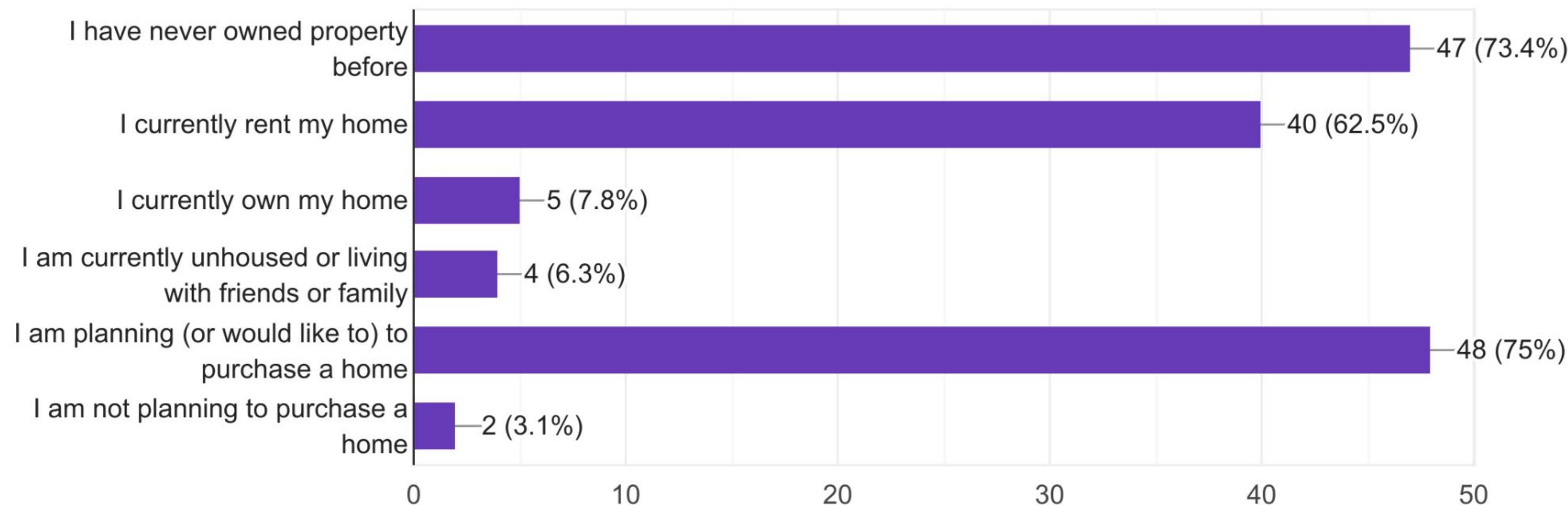
ENCUESTA SOBRE LA PRIMERA CASA (bosplans.org/FirstHomeSurvey)

64 Respuestas (hasta el 5/12/2025)

Aceptando Respuestas Hasta: 30/6/2025

Which of the following applies to you? Check all that apply.

64 responses



ENCUESTA SOBRE LA PRIMERA CASA

B
OSPLANS.ORG

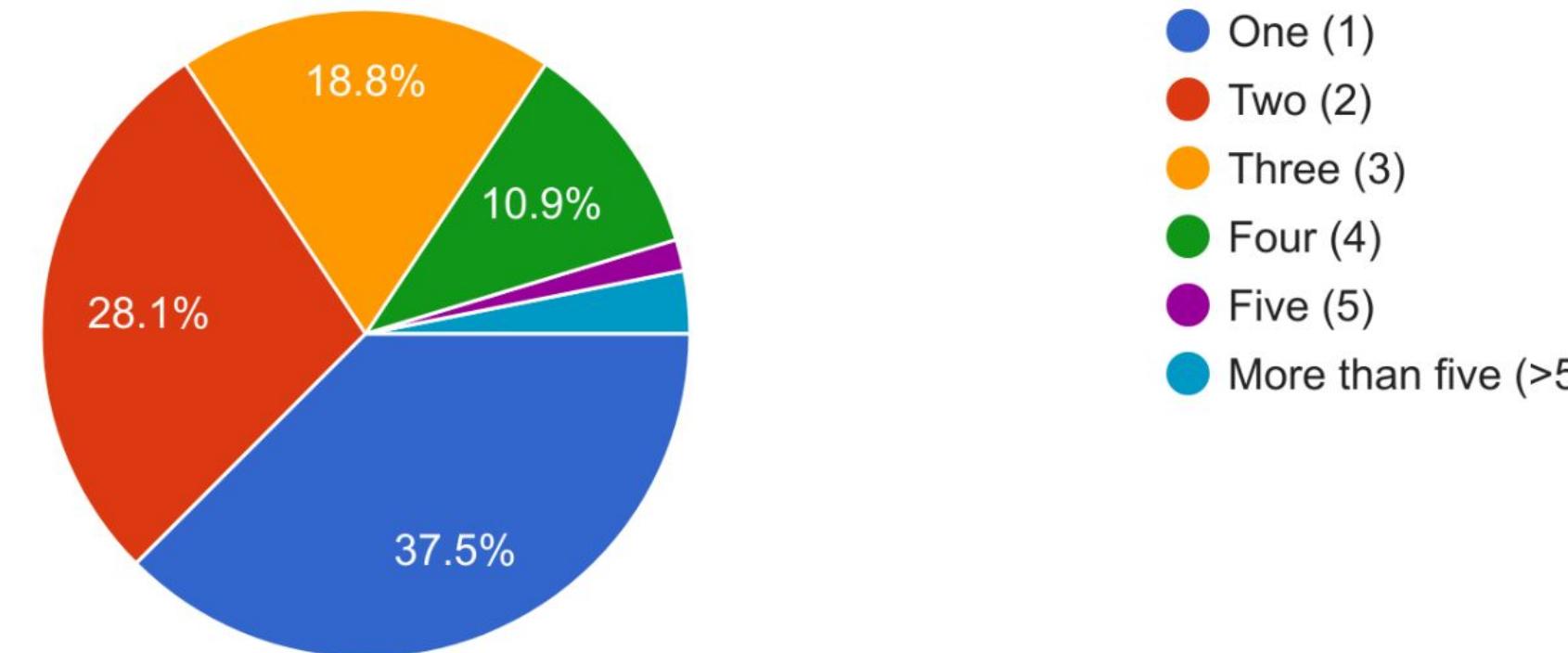
ENCUESTA SOBRE LA PRIMERA CASA (bosplans.org/FirstHomeSurvey)

64 Respuestas (hasta el 5/12/2025)

Aceptando Respuestas Hasta: 30/6/2025

Including you, how many people are you planning to live with in the first home you buy?

64 responses



ENCUESTA SOBRE LA PRIMERA CASA



ENCUESTA SOBRE LA PRIMERA CASA (bosplans.org/FirstHomeSurvey)

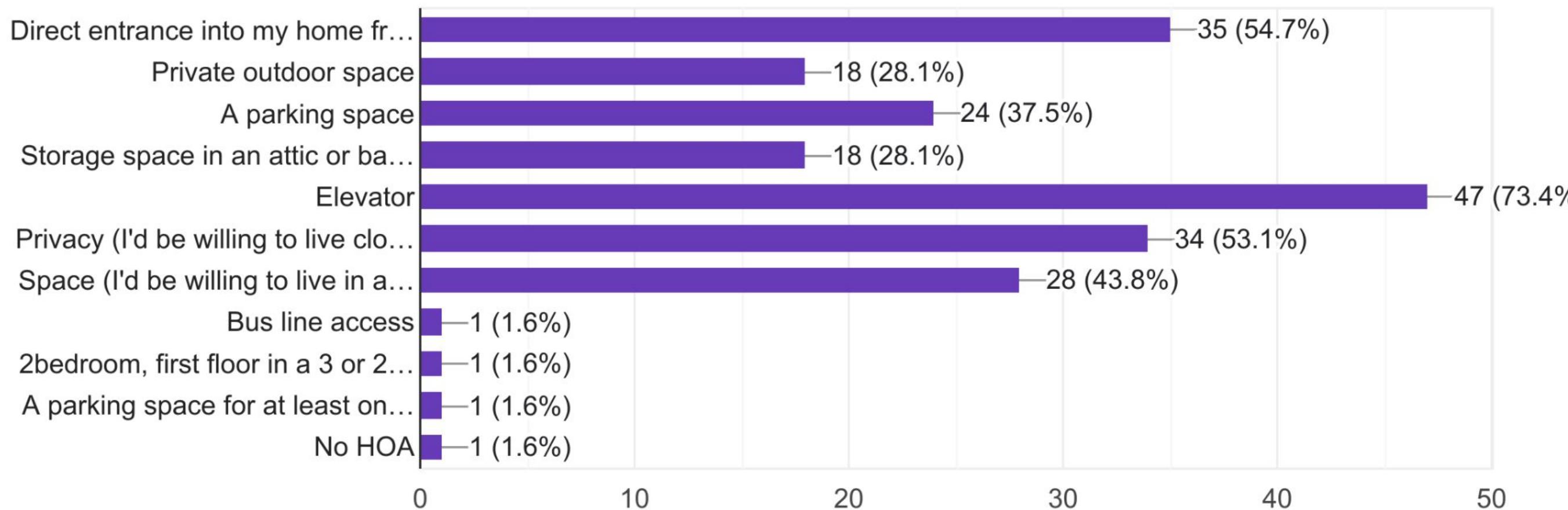
64 Respuestas (hasta el 5/12/2025)

Aceptando Respuestas Hasta: 30/6/2025

What would you be willing to sacrifice (not have), if it meant you could purchase a home in Boston?

Check all that apply.

64 responses



ENCUESTA SOBRE LA PRIMERA CASA

B
OS

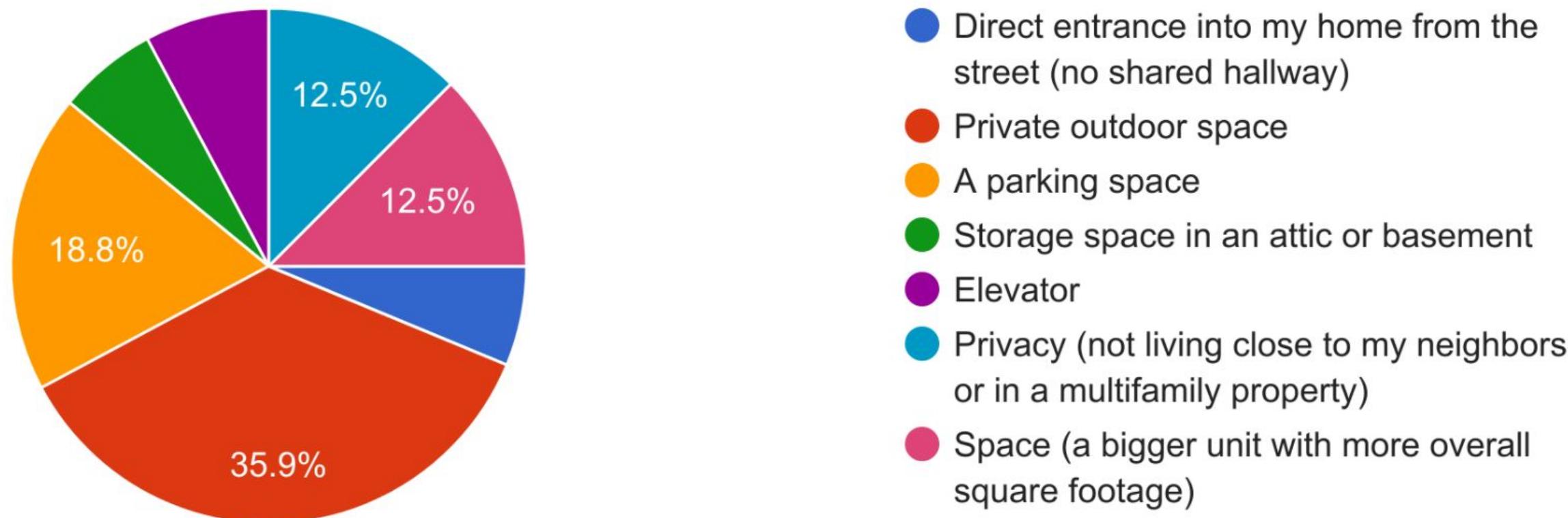
ENCUESTA SOBRE LA PRIMERA CASA (bosplans.org/FirstHomeSurvey)

64 Respuestas (hasta el 5/12/2025)

Aceptando Respuestas Hasta: 30/6/2025

Of the following "nice to have" features, which would you most like to have?

64 responses



PAUTAS DE DISEÑO DE WHB3 (SITIOS DE DORCHESTER)

3

Sitios de Dorchester:



8 Eastman St



63 Stoughton St y 1 Everett Ave



151 Homes Ave

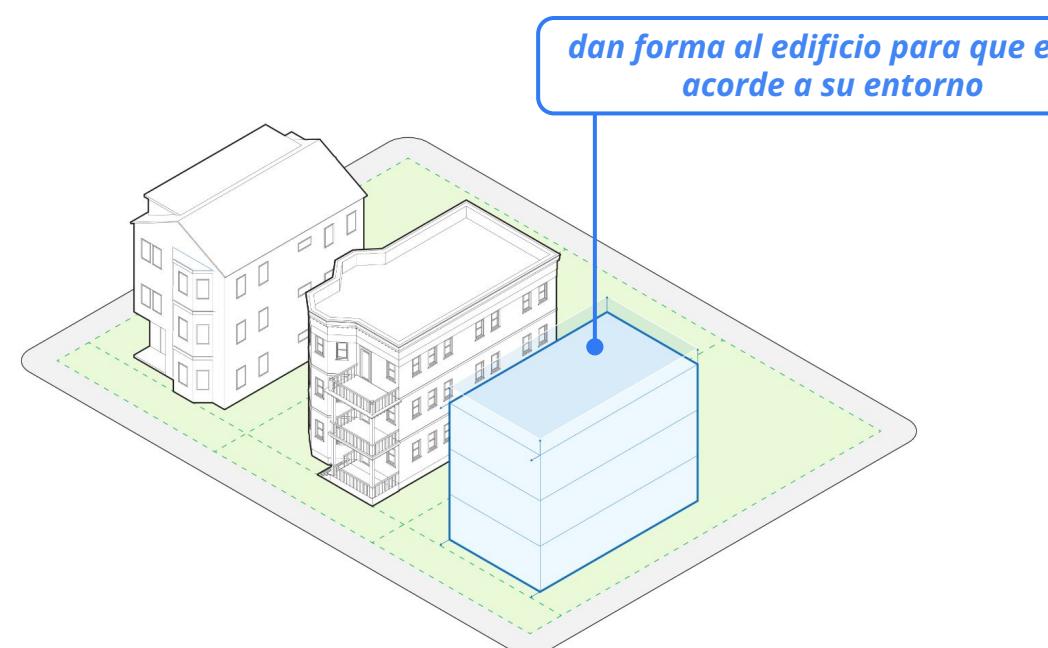


Mapa aéreo: Sitios de Dorchester:

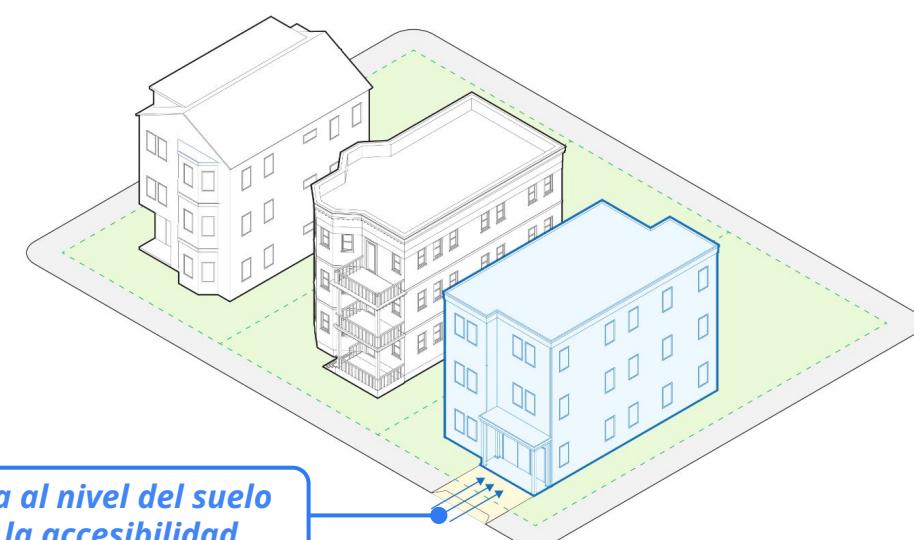
Elementos de diseño que estamos considerando...



Diseño de edificios:



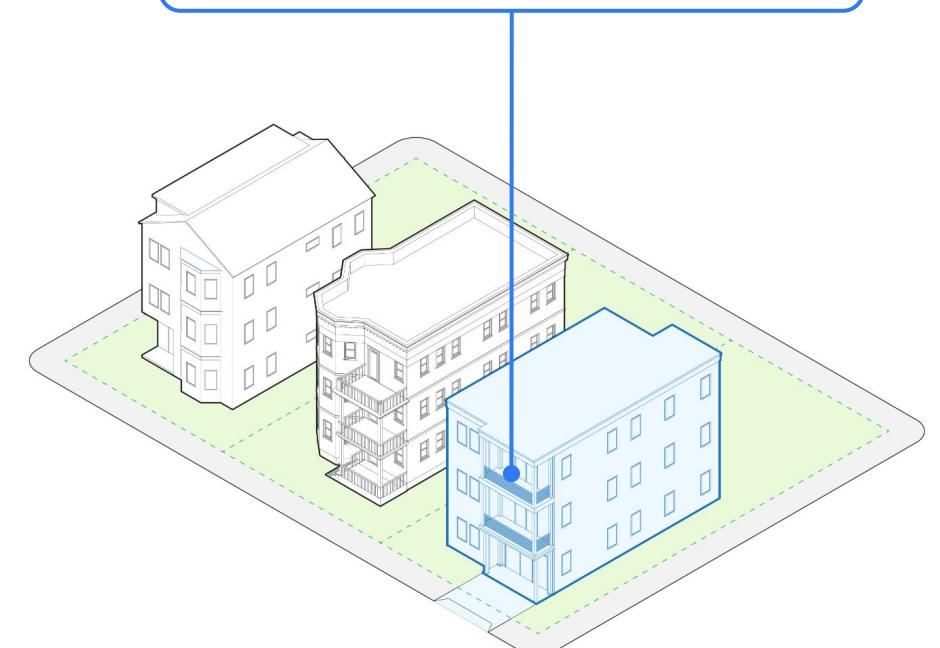
entrada al nivel del suelo para la accesibilidad



Volumen y altura

**Priorizan las unidades
accesibles del primer piso**

los elementos de diseño añaden carácter y ofrecen espacio abierto utilizable

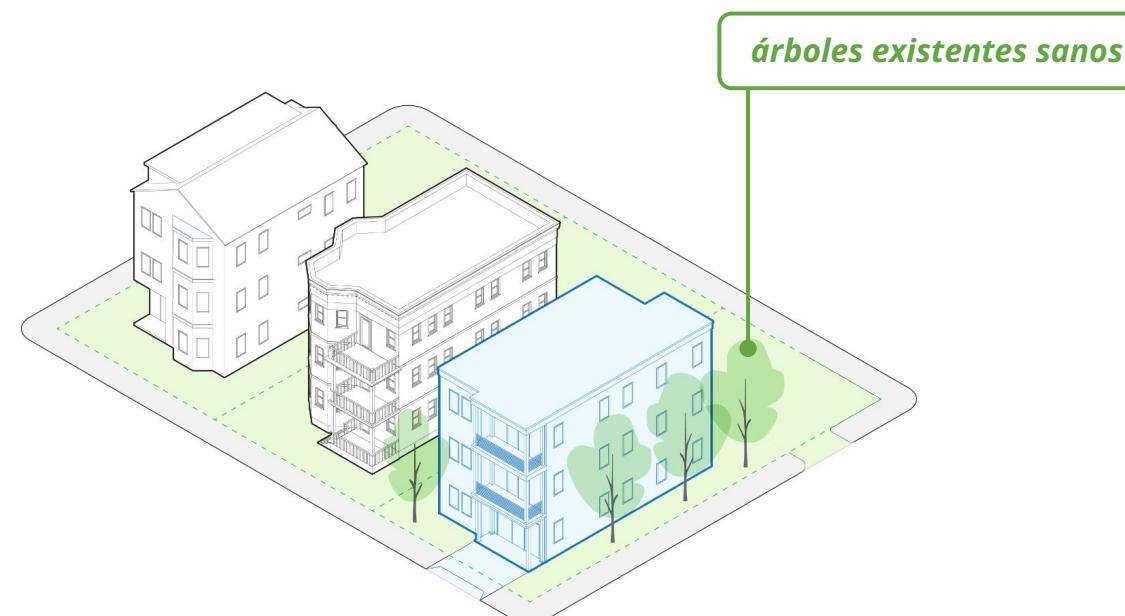


Añaden detalles arquitectónicos

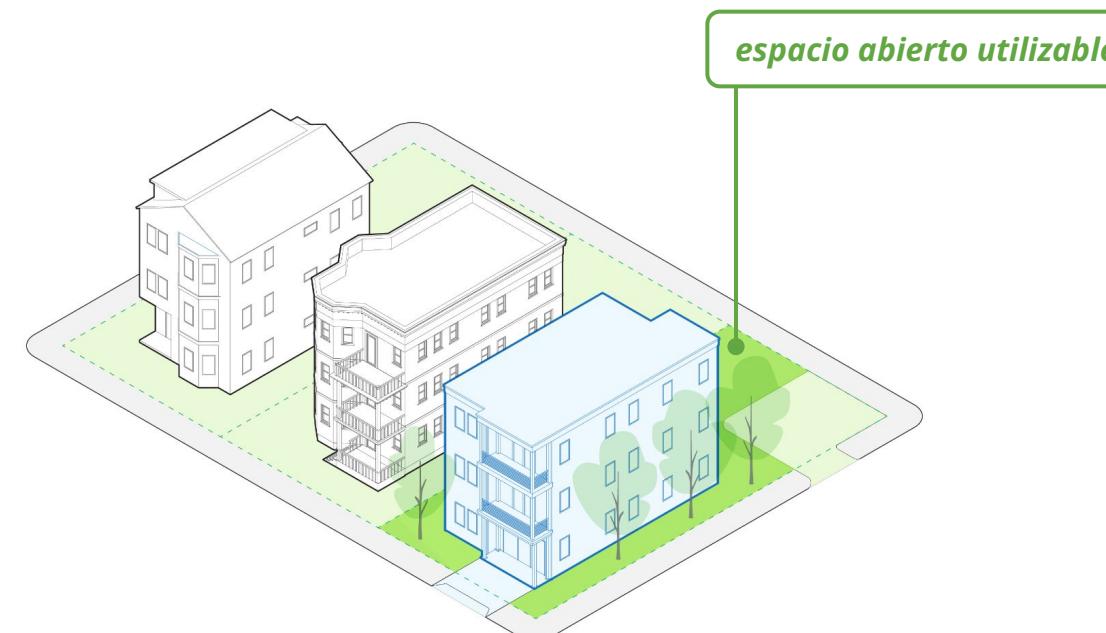
Elementos de diseño que estamos considerando...



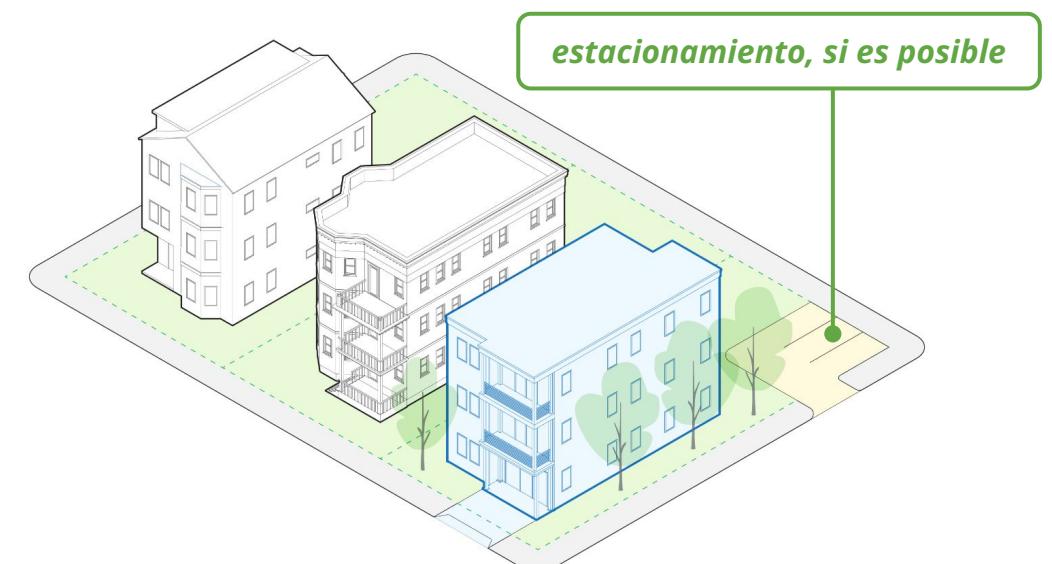
Diseño del sitio:



**Conservar los árboles
existentes sanos**

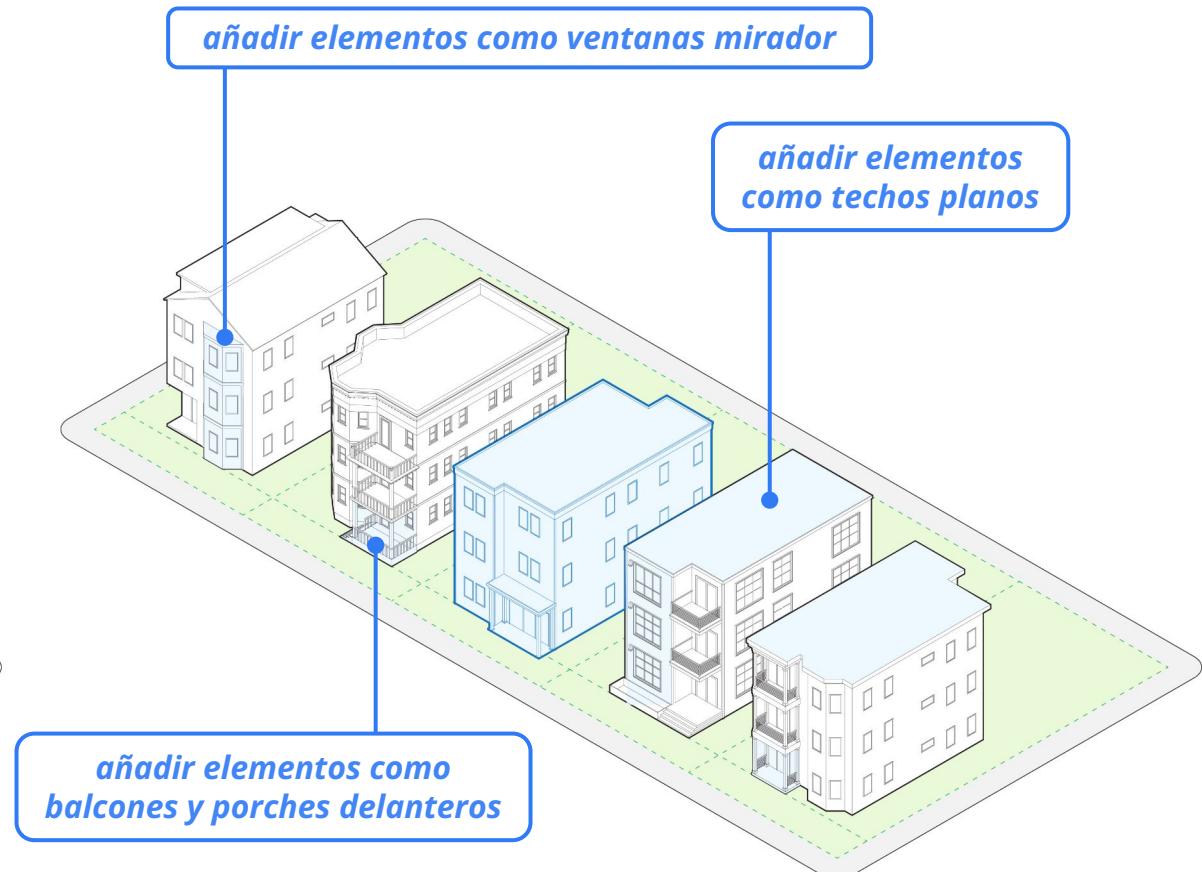
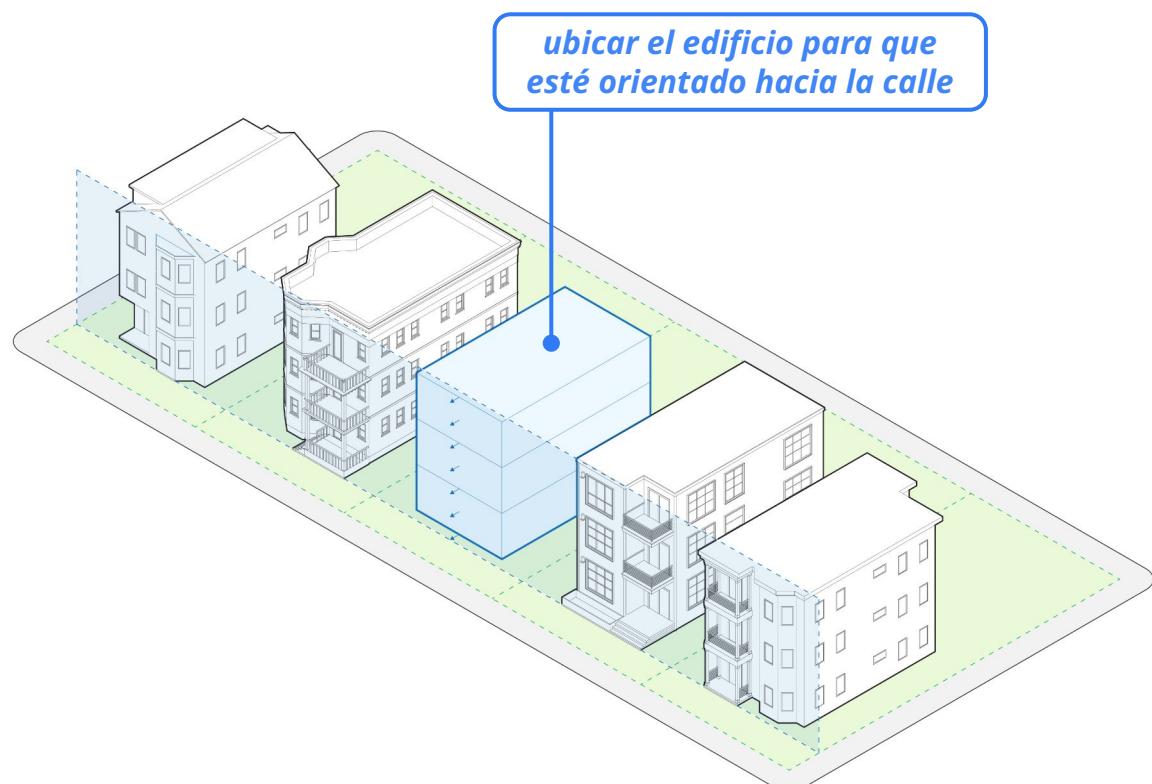
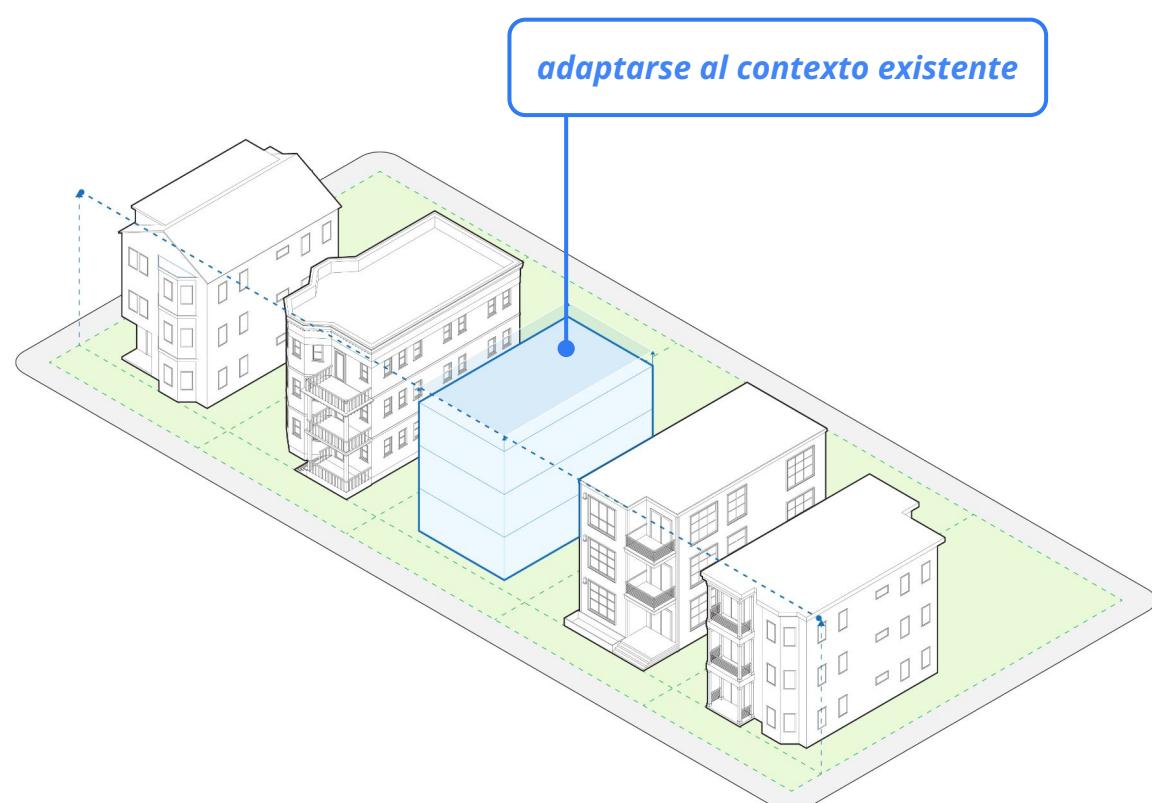


**Ofrecer espacio utilizable al
aire libre**



**Ofrecer estacionamiento en el
lugar si es posible**

Pautas de diseño:



Volumen y altura

- Adaptar la altura existente al vecindario circundante y reforzar la escala de las viviendas existentes

Ubicación del edificio

- Orientar el edificio hacia la calle principal
- Alinearlo con las fachadas de frente actuales
- Conservar los árboles existentes sanos

Detalles arquitectónicos

- Usar elementos como ventanas mirador y perfiles de techo que se adapten al contexto del vecindario
- Usar elementos como balcones y porches delanteros para ofrecer espacio abierto para activar la calle

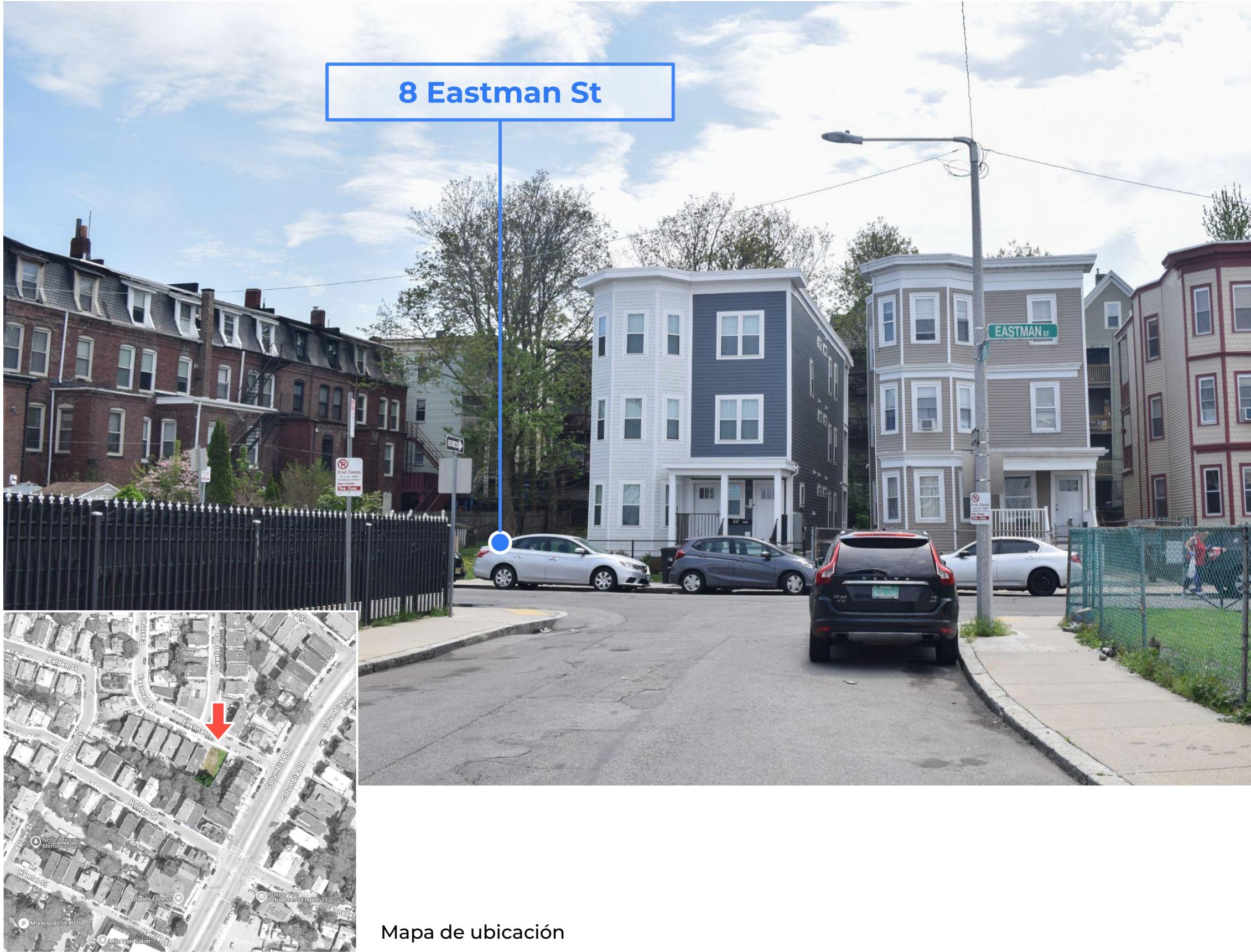
8 Eastman St

B
B



8 Eastman St: Vista de la calle

B
B



Vista de 8 Eastman desde la calle



Vista hacia el otro lado de la calle desde el interior del lote

8 Eastman St: Edificios vecinos



El vecindario circundante consiste principalmente en **viviendas de tres pisos**.

Muchas de las **viviendas de tres pisos** tienen detalles arquitectónicos como **techos planos, ventanas mirador y porches delanteros**.

8 Eastman St: Pautas de diseño



Pautas de diseño:

- **Volumen y altura:** respetar la altura y el estilo arquitectónico existentes
- **Ubicación:** alinear el frente del edificio con los edificios que ya se encuentran a lo largo de la calle
- **Detalles arquitectónicos:** incluir porches delanteros y ventanas mirador para coincidir con los edificios vecinos
- **Diseño del sitio:** conservar los árboles existentes cuando se pueda; si es posible, ubicar el espacio utilizable al aire libre en el frente del edificio para conectar con la calle

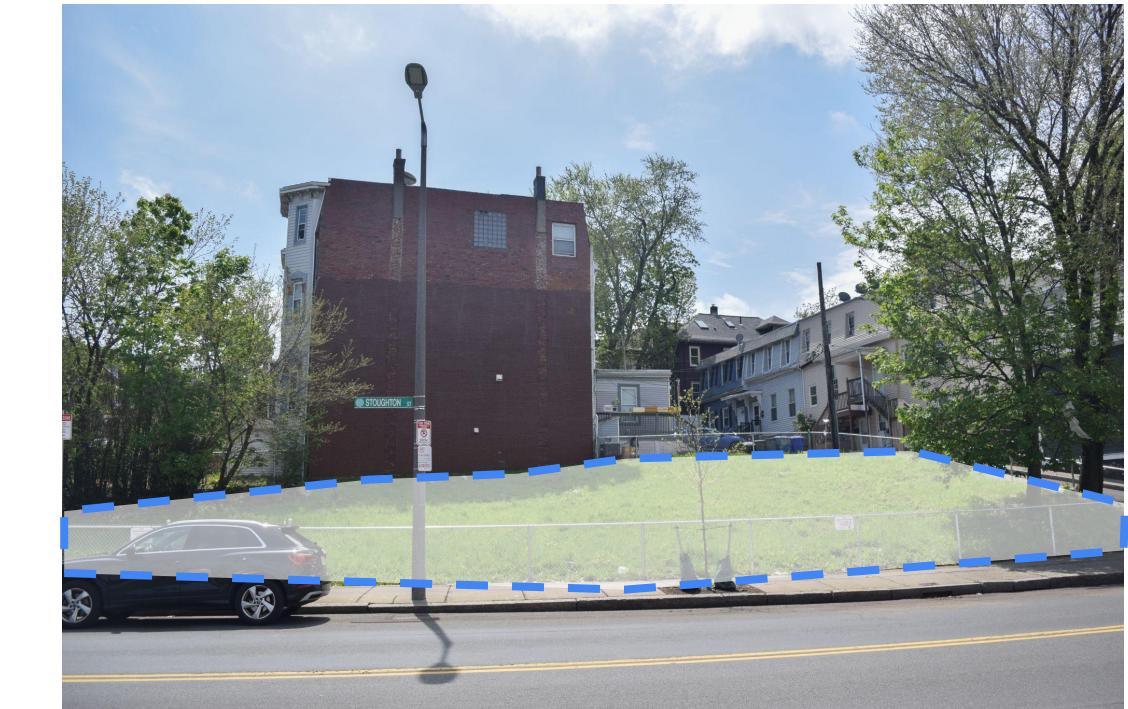
63 Stoughton St y 1 Everett Ave

B
—



63 Stoughton St y 1 Everett Ave: Vista de la calle

B



Vista del lote desde el otro lado de la calle



Vista hacia el este a lo largo de Stoughton St

63 Stoughton St y 1 Everett Ave: Edificios vecinos



El vecindario circundante consiste principalmente en **edificios de tres pisos**.

Muchos tienen detalles arquitectónicos como **techos planos y entradas pronunciadas**.

63 Stoughton St y 1 Everett Ave: Pautas de diseño



Pautas de diseño:

- **Volumen y altura:** respetar la altura y el estilo arquitectónico existentes
- **Ubicación:** orientar el edificio hacia el frente principal de la calle; activar la experiencia de los peatones en la esquina
- **Detalles arquitectónicos:** incluir entradas delanteras pronunciadas y techos planos para coincidir con los edificios vecinos
- **Diseño del sitio:** conservar los árboles existentes cuando se pueda; ofrecer un espacio utilizable al aire libre en el frente del edificio que active la esquina

151 Homes Ave

B



151 Homes Ave: Vista de la calle

B



Vista directa del sitio desde el otro lado de la calle



Mapa de ubicación

151 Homes Ave: Edificios vecinos

B
B



El vecindario circundante consiste principalmente en **viviendas de tres pisos**.

Muchas de las **viviendas de tres pisos** tienen detalles arquitectónicos como **techos planos, ventanas mirador y porches delanteros**.

151 Homes Ave: Pautas de diseño

B



Pautas de diseño:

- **Volumen y altura:** respetar la altura y el estilo arquitectónico existentes
- **Ubicación:** alinear el frente del edificio con los edificios que ya se encuentran a lo largo de la calle
- **Detalles arquitectónicos:** priorizar los techos planos, los porches delanteros y las ventanas mirador para coincidir con los edificios vecinos
- **Diseño del sitio:** conservar los árboles existentes cuando se pueda; ofrecer un espacio utilizable al aire libre en el frente del edificio que active la esquina de ese lote

Preguntas y respuestas

4

PREGUNTAS Y RESPUESTAS/DEBATE



PRESÉNTESE BREVEMENTE:

- Su nombre y su vecindario

POSIBLES TEMAS:

- Más información sobre Welcome Home, Boston
- Preguntas/Comentarios sobre sitios específicos
- 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



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
- Conéctese con el Boston Home Center y tome la clase sobre Homebuying 101
bosplans.org/BostonHomeCenter

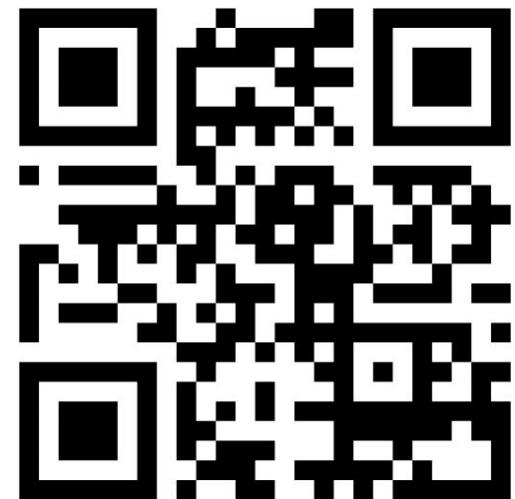
RESIDENTES ACTUALES

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

CONSTRUCTORAS Y DESARROLLADORES

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

TALLERES EN EL VECINDARIO



GRUPO A

Dorchester

5/13 (martes) 6:00 a 7:30 p. m.

Virtual, por Zoom

Registro:

bosplans.org/WHB3GroupA



GRUPO B

Roslindale y Hyde Park

5/20 (martes) 6:00 a 7:30 p. m.

Virtual, por Zoom

Registro:

bosplans.org/WHB3GroupB



GRUPO C

Roxbury

5/27 (martes) 6:00 a 7:30 p. m.

Virtual, por Zoom

Registro:

bosplans.org/WHB3GroupC

Obtenga más información, acceda a las grabaciones y envíe sus comentarios a través del sitio web del proyecto: bosplans.org/WHB3

CRONOGRAMA/PRÓXIMOS PASOS



	2025			
	MAYO	JUNIO	3.º trimestre	4.º trimestre
Departamento de Planificación	<p>Borrador de la RFP</p> <p>HOY</p> <p>(5/6) Sesión de visualización de WHB 3</p> <p>(5/13) Taller en el vecindario Grupo A (Dorchester)</p> <p>(5/20) Taller en el vecindario Grupo B (Roslindale y Hyde Park)</p> <p>(5/27) Taller en el vecindario Grupo C (Roxbury)</p> <p>(5/6 ~ 6/30) Período para comentarios públicos</p>	<p>Revisar la RFP</p> <p>(Junio) Borrador de la RFP disponible para que el público haga comentarios</p>	<p>(3.º trimestre) Publicación de la RFP</p>	<p>(4.º trimestre) Fecha límite para la respuesta de la RFP</p>
Asamblea comunitaria				<p>(4.º trimestre) Presentación del desarrollador (Por los grupos del taller)</p>

* El cronograma es tentativo y está sujeto a cambios

GRACIAS

¿TIENE ALGUNA PREGUNTA?

YOON CHA

Funcionario de Desarrollo de Bienes Raíces,
Departamento de Planificación
yoon.cha@boston.gov

SITIO WEB DEL
PROYECTO



bosplans.org/WHB3

Los comentarios públicos cierran el 06/30/2025

PRÓXIMA REUNIÓN
PÚBLICA

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

Talleres en el vecindario



Planning Department

CITY of BOSTON