

WELCOME HOME, BOSTON

FASE 3

TALLER EN EL VECINDARIO (Grupo C: Roxbury)
27 de mayo de 2025



Oficina de Vivienda de la Alcaldía (Mayor's Office of Housing, MOH)



Departamento de Planificación



INTERPRETACIÓN Y TRADUCCIÓN

IDIOMAS DISPONIBLES

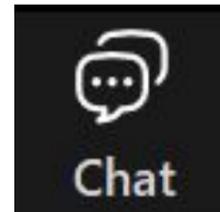
- Inglés
- Español



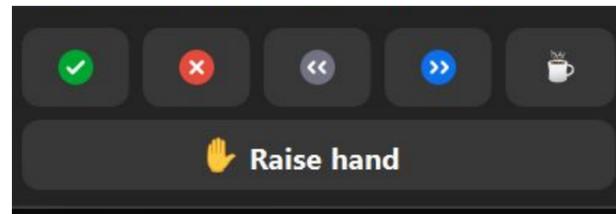
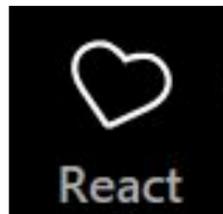
DIAPPOSITIVAS TRADUCIDAS

bosplans.org/WHB3Slides0527

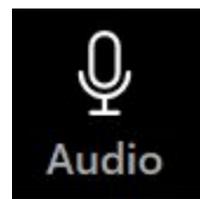
CONSEJOS PARA USAR ZOOM



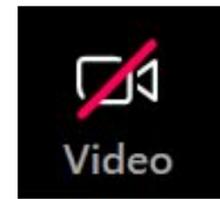
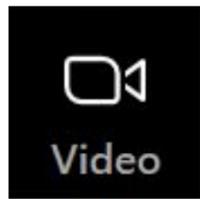
Use el chat para escribir un comentario o hacer una pregunta en cualquier momento.
El personal de la ciudad moderará el chat.



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.



Encender/apagar la 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 yoona.cha@boston.gov.

ÍNDICE

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 Roxbury*

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

2 LO QUE OÍMOS

3 PAUTAS DE DISEÑO DE LOS SITIOS DE ROXBURY

4 PREGUNTAS Y RESPUESTAS

5 PRÓXIMOS PASOS Y ENLACES IMPORTANTES



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



Estrategia de vivienda de

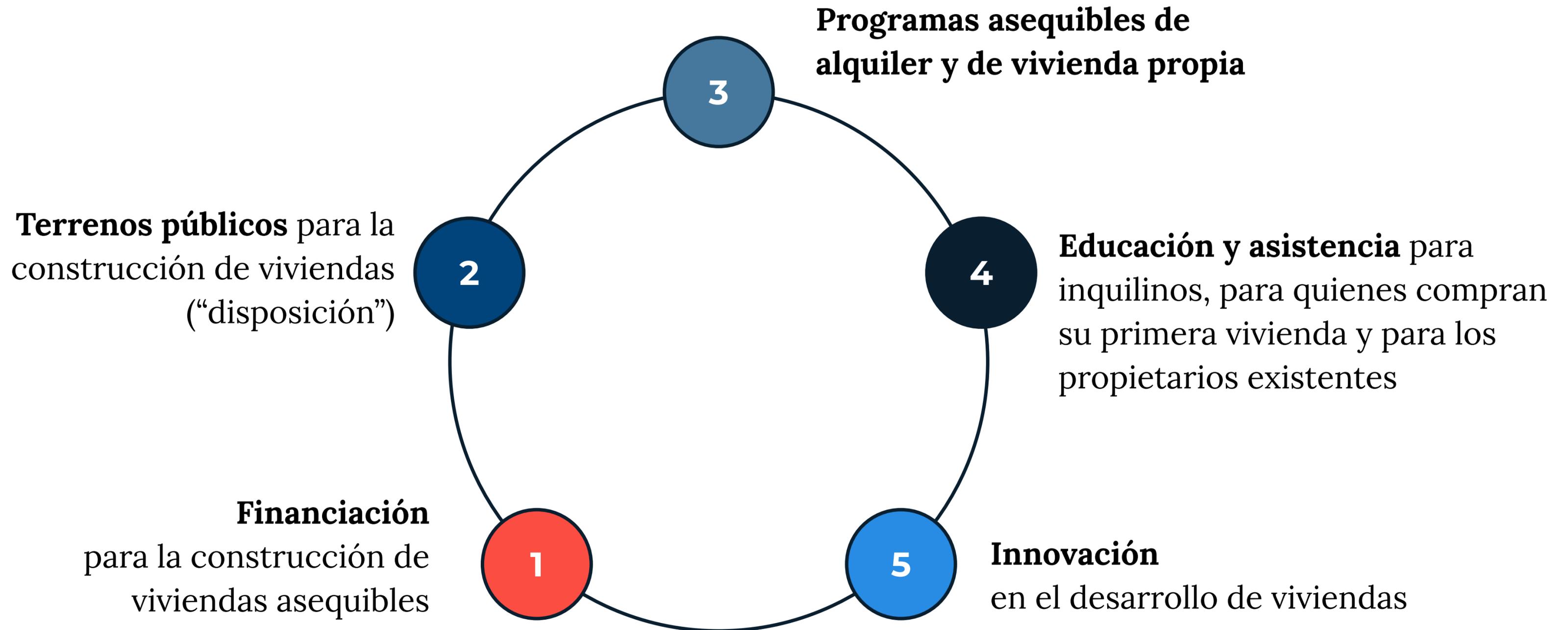
Boston 2025



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



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 empresas propiedad de minorías (Minority Business Enterprise, MBE) y empresas propiedad de mujeres (Women Business Enterprise, 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 (*Request for Proposal*, RFP). Las RFP establecen las pautas 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

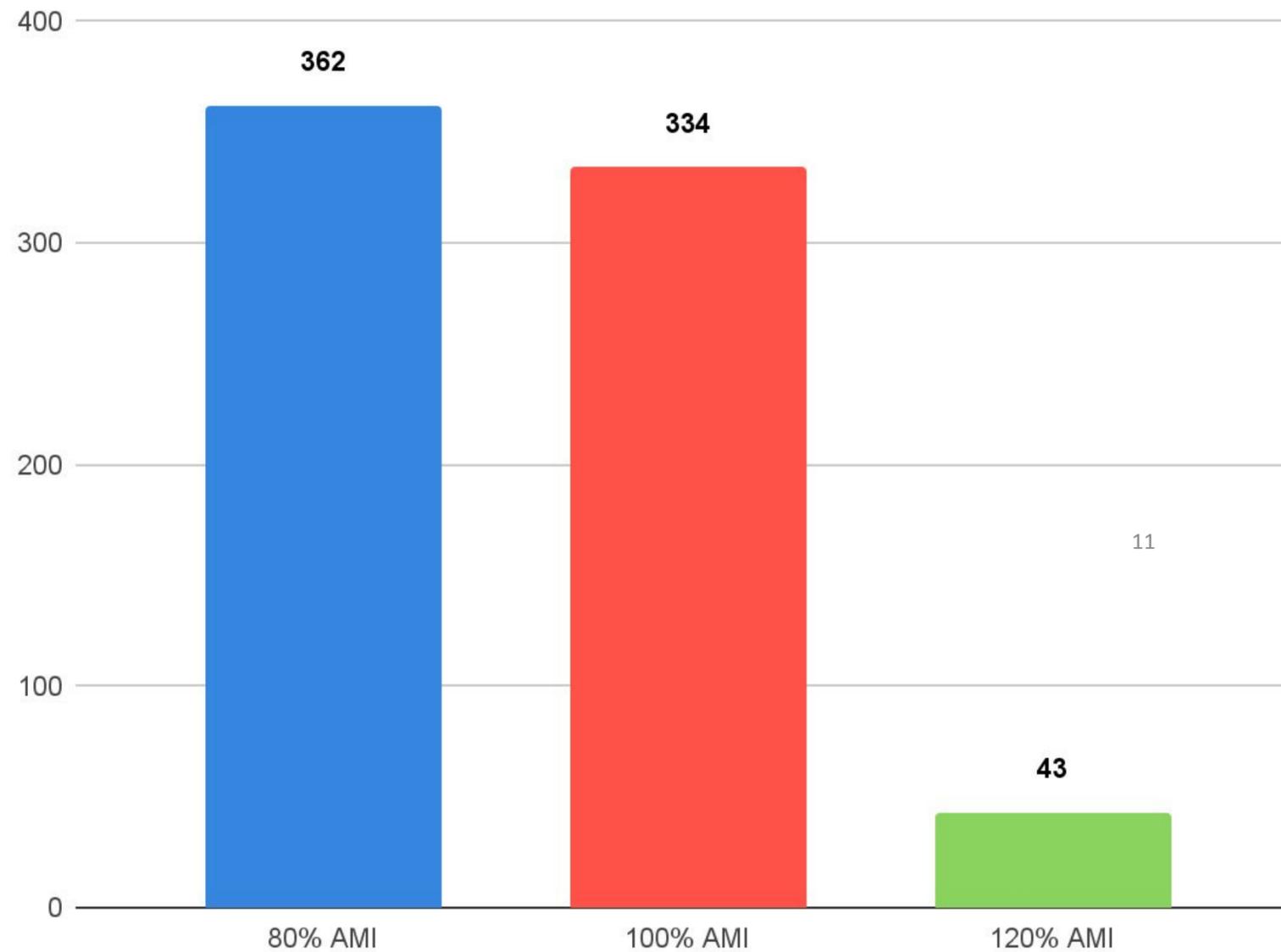
Reuniones públicas dirigidas por el proceso de concesión de derechos/permisos

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

NUESTRO PROCESO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS



MOH-Funded Homeownership Units with a Construction Closing Date of Jan 2022 or Later (as of December 2024)
(Total = 743 Units)





INGRESO PROMEDIO DEL ÁREA (AMI)

- Indicador clave usado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (*Department of Housing and Urban Development*, 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

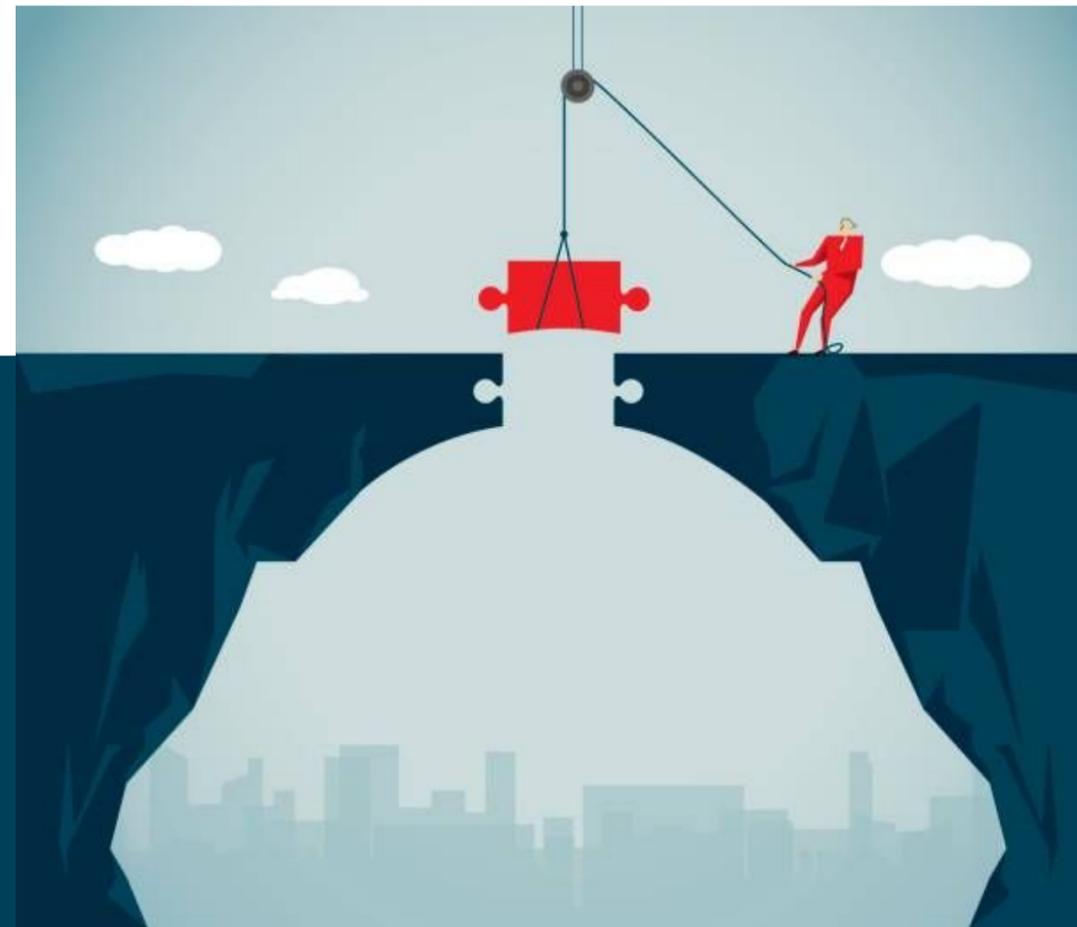
LÍMITES DE INGRESOS DE 2024 EN LA CIUDAD DE BOSTON				
Tamaño del grupo familiar	80 % del AMI	100 % del AMI	120 % del AMI	135 % del AMI
1	\$91,200	\$114,200	\$137,040	\$154,170
2	\$104,200	\$130,600	\$156,720	\$176,310
3	\$117,250	\$146,900	\$176,280	\$198,315
4	\$130,250	\$163,200	\$195,840	\$220,320
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 para personas con ingresos limitados, 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

EL “ESLABÓN PERDIDO” DE LA VIVIENDA

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

\$500,000-\$600,000

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

* Con ayuda a quienes compran su primera 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 vivienda que compra una familia
- Las familias generalmente se quedan alrededor de 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 VIVIENDA

*Nos permite comprender mejor las necesidades de quienes compran su primera vivienda
(Lleva aprox. 15 minutos completarla)*



FASE 3: WELCOME HOME, BOSTON

Programa propuesto:

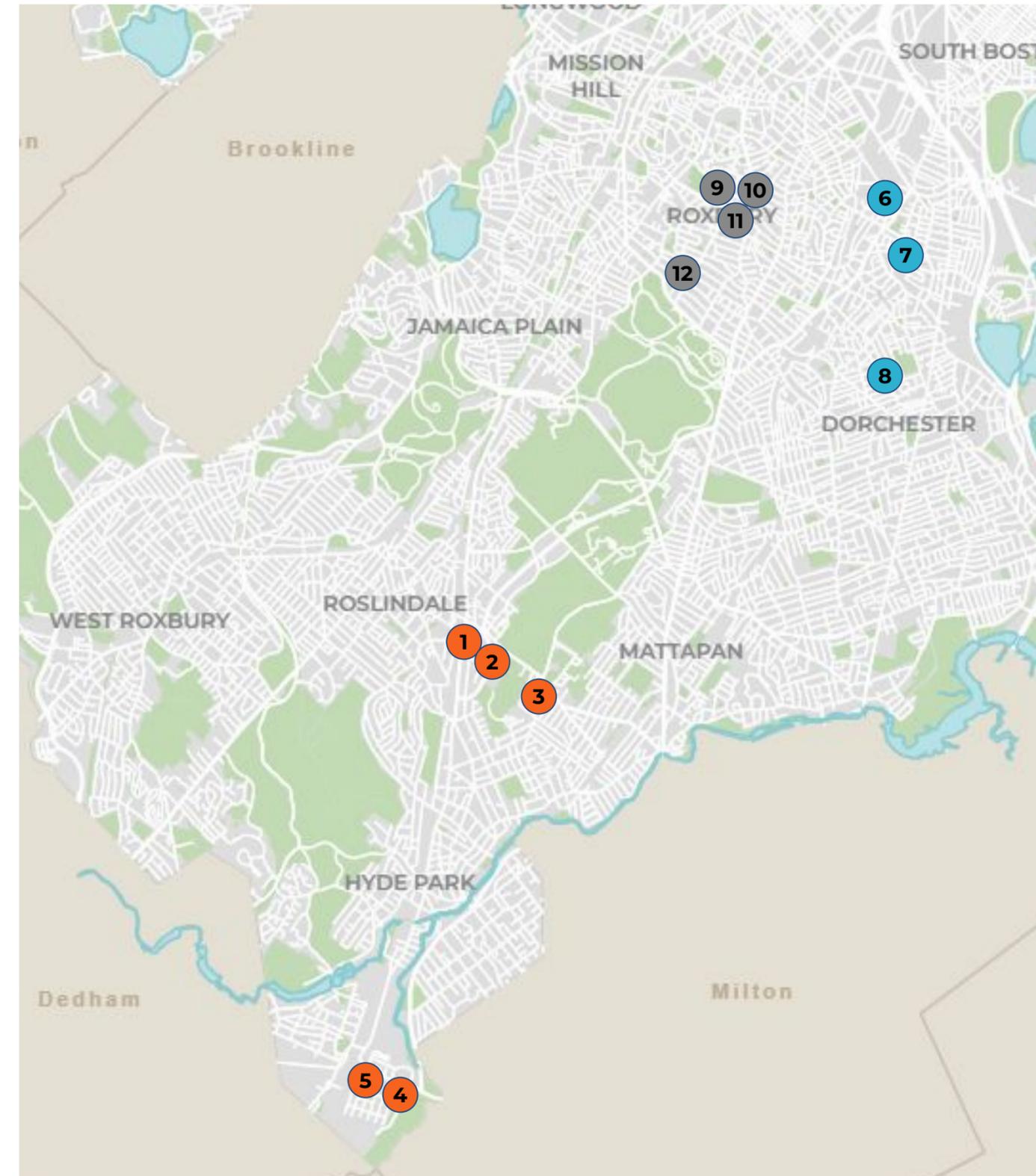
Un programa piloto para el desarrollo de propiedades en terrenos municipales (sin subsidios adicionales) para apoyar a un segmento desatendido del mercado (grupos familiares con el 120 % al 135 % del AMI)

- 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 quienes compran su primera 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

TRES SITIOS PROPUESTOS POR WHB

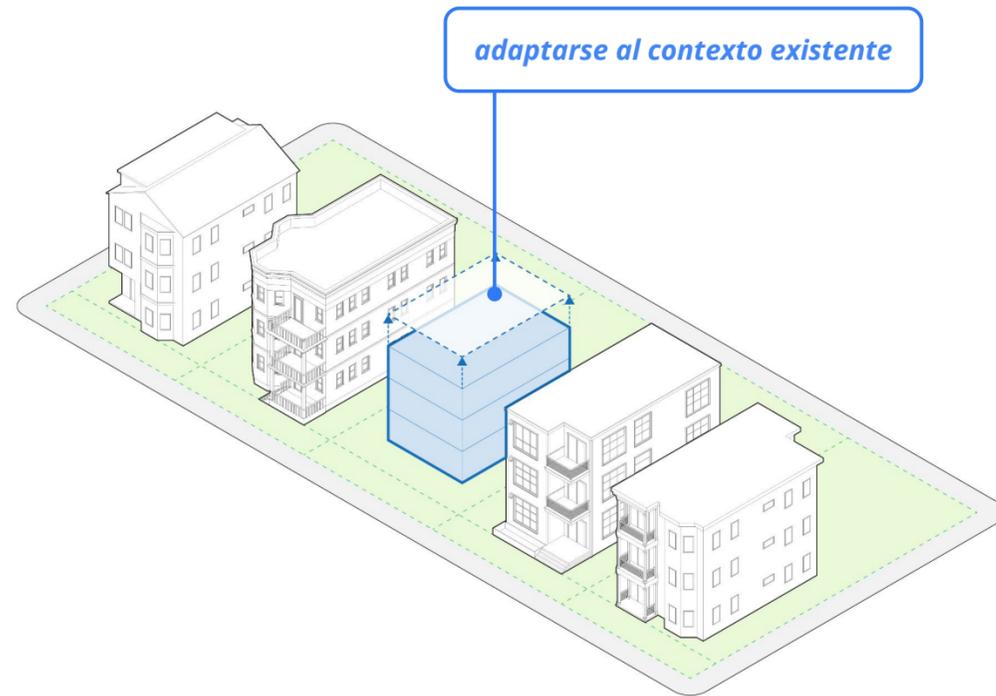


Sitio n.º	Dirección (calle)	Id. de la evaluación	Área (ft²)	Propietario	Vecindario	Grupo
1	8 Eastman St	0703788000	4,599	MOH	Dorchester	A
2	63 Stoughton St y 1 Everett Ave	1301368000, 1301369000	5,486	MOH		
3	151 Homes	1501451000	4,732	MOH		
4	917 American Legion Hwy	1806661000	4,180	MOH	Roslindale	B
5	Wilmot St	1806860000, 1806861000	6,994	MOH	Hyde Park	
6	64-66 Tampa St	1803419000, 1803418000	6,563	MOH		
7	Colchester St (A)	1809674000	5,976	MOH		
8	Colchester St (B)	1809676000	6,000	MOH	Roxbury	C
9	19 Laurel St	1201590000	3,300	BPDA		
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		



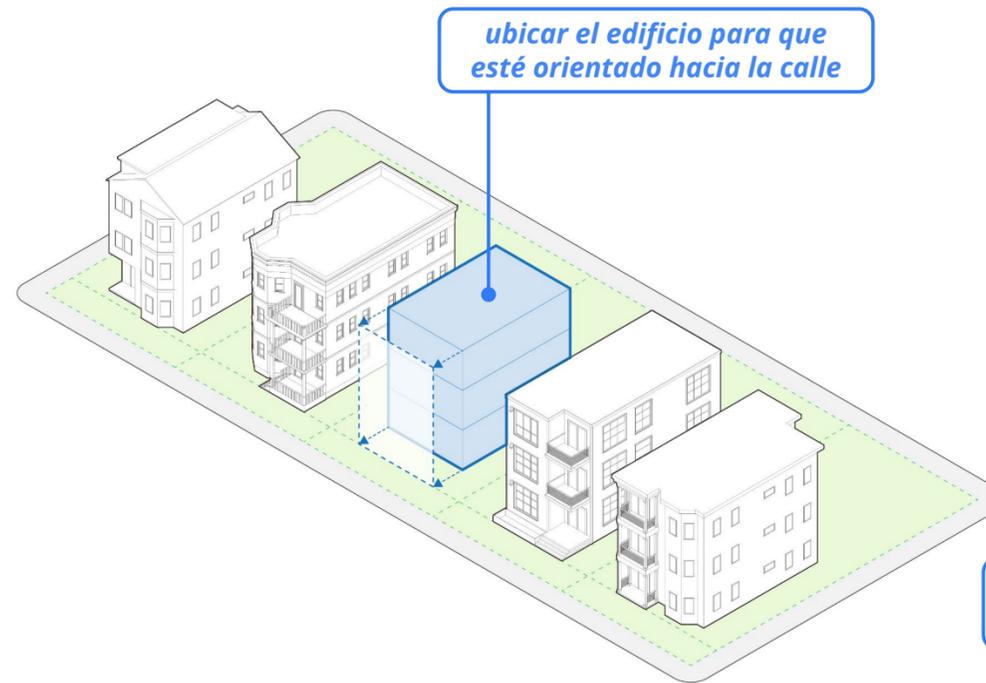
- 12 sitios en Dorchester, Roslindale, Hyde Park y Roxbury
- Lotes baldíos de 3,000 a 7,000 pies cuadrados en vecindarios residenciales
- Las ventas locales equiparables de condominios de 2 dormitorios cumplen los objetivos del programa

PAUTAS DE DISEÑO:



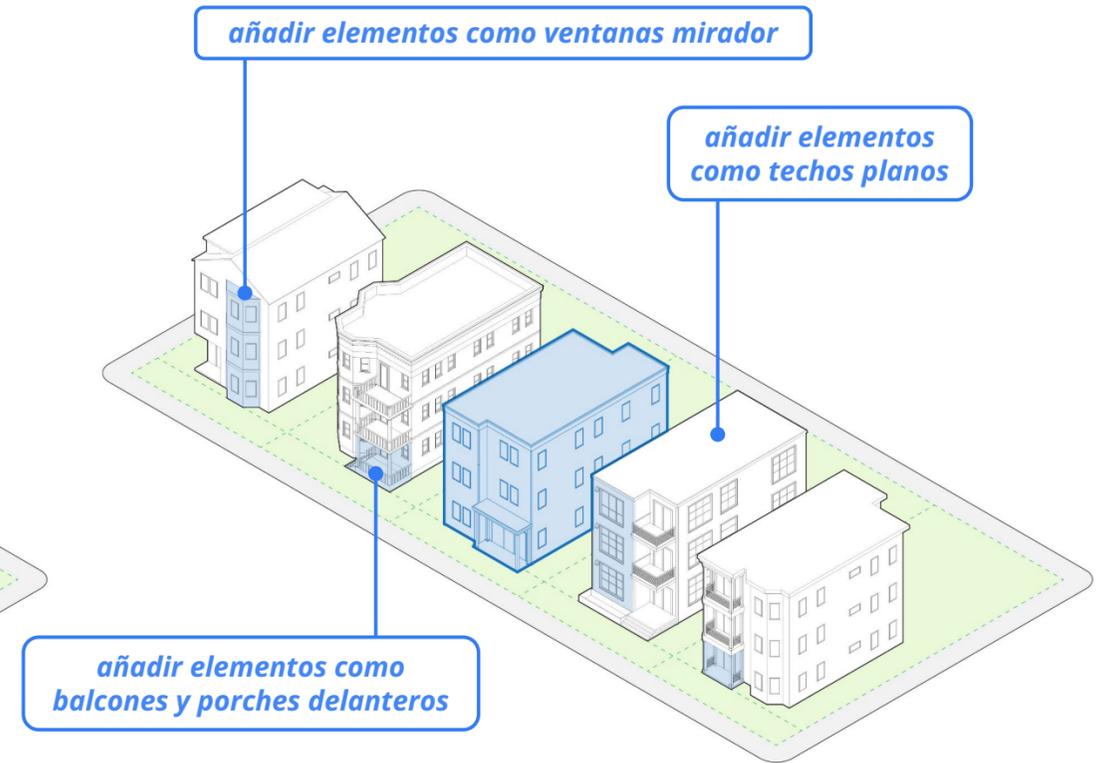
Volumen y altura

- 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



LO QUE OÍMOS

2

LO QUE OÍMOS

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

- 5/8: sesión de visualización (100 asistentes)
- 5/13: taller en el vecindario (grupo A: Dorchester) (25 asistentes)
- 5/20: taller en el vecindario (grupo B: Roslindale & Hyde Park) (37 asistentes)

“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 vivienda”.

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

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

“Como compradores de nuestra primera vivienda que quieren quedarse en la ciudad (no tenemos auto), encontrar nuestra vivienda 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**”.

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

“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”.

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

“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**”.

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

ENCUESTA SOBRE LA PRIMERA VIVIENDA

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

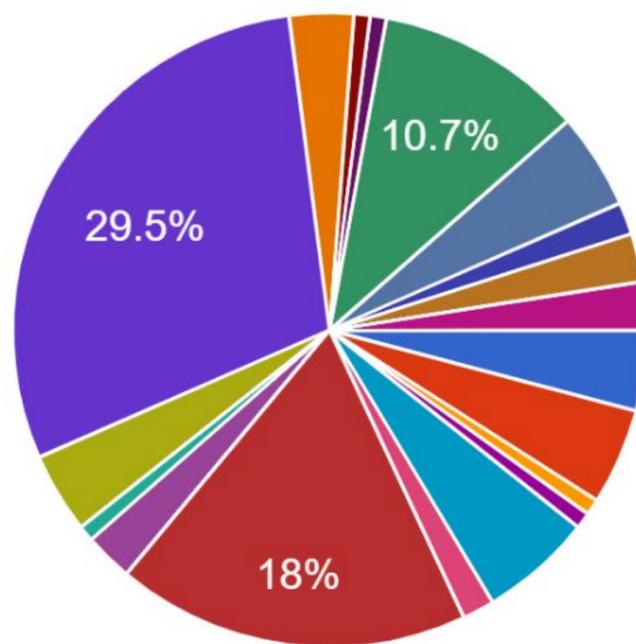
114 respuestas (hasta el 5/19/2025)

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



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

122 responses



- I do not currently live in Boston
- Allston
- Back Bay
- Bay Village
- Beacon Hill
- Brighton
- Charlestown
- Chinatown
- Dorchester
- Downtown
- East Boston
- Fenway
- Hyde Park
- Jamaica Plain
- Mattapan
- Mission Hill
- North End
- Roslindale
- Roxbury
- South Boston
- South End
- West End
- West Roxbury

ENCUESTA SOBRE LA PRIMERA VIVIENDA

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

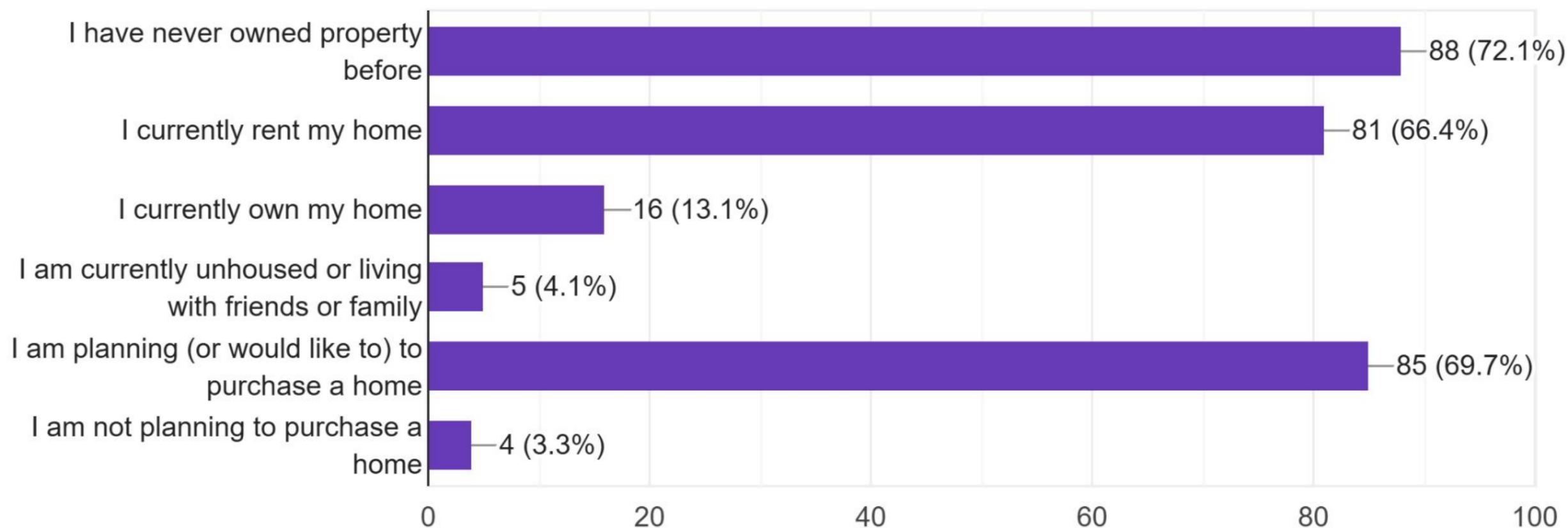
122 respuestas (hasta el 5/27/2025)

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



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

122 responses



ENCUESTA SOBRE LA PRIMERA VIVIENDA

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

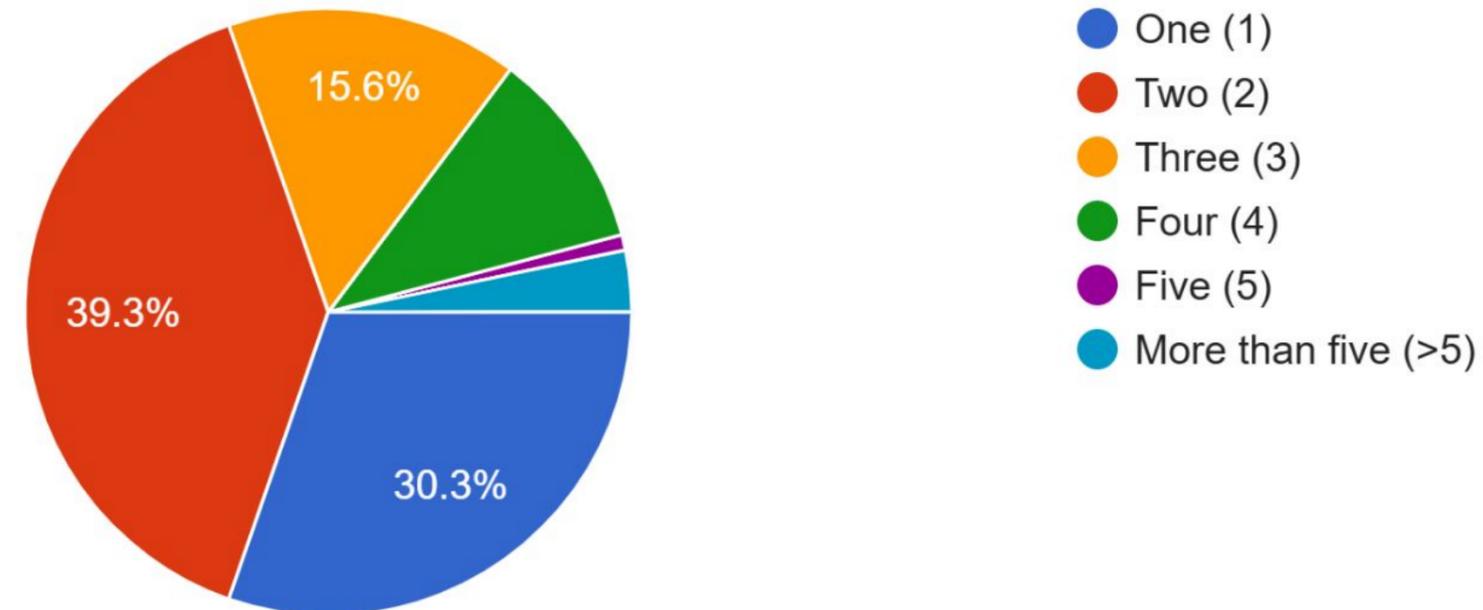
122 respuestas (hasta el 5/27/2025)

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



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

122 responses



ENCUESTA SOBRE LA PRIMERA VIVIENDA

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

122 respuestas (hasta el 5/27/2025)

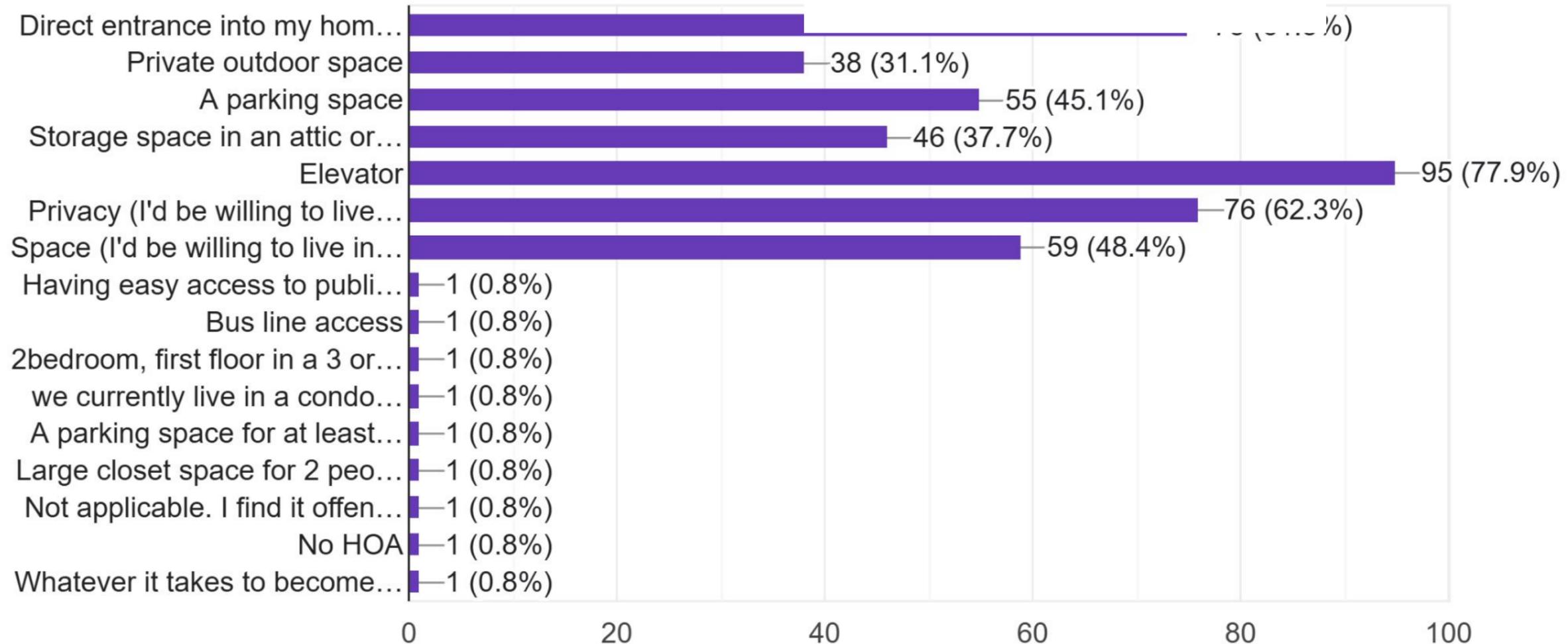
Período de comentarios: 5/8/2025-6/30/2025



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

Check all that apply.

122 responses



ENCUESTA SOBRE LA PRIMERA VIVIENDA

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

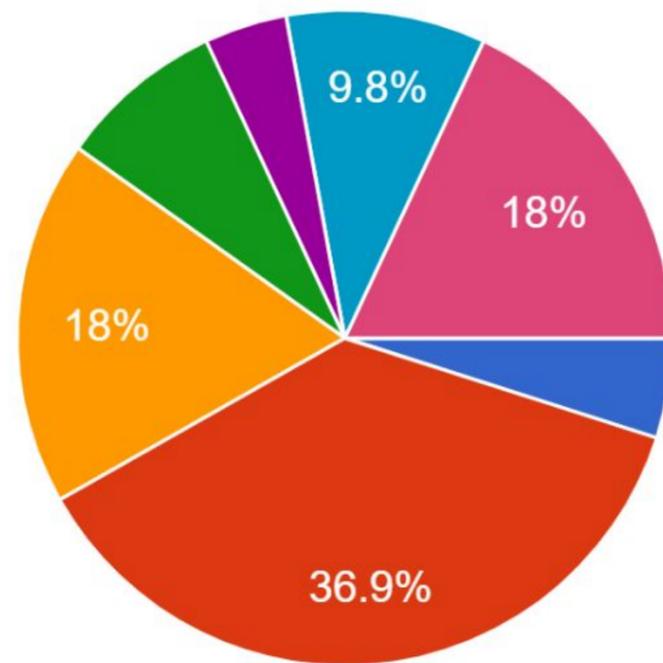
122 respuestas (hasta el 5/27/2025)

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

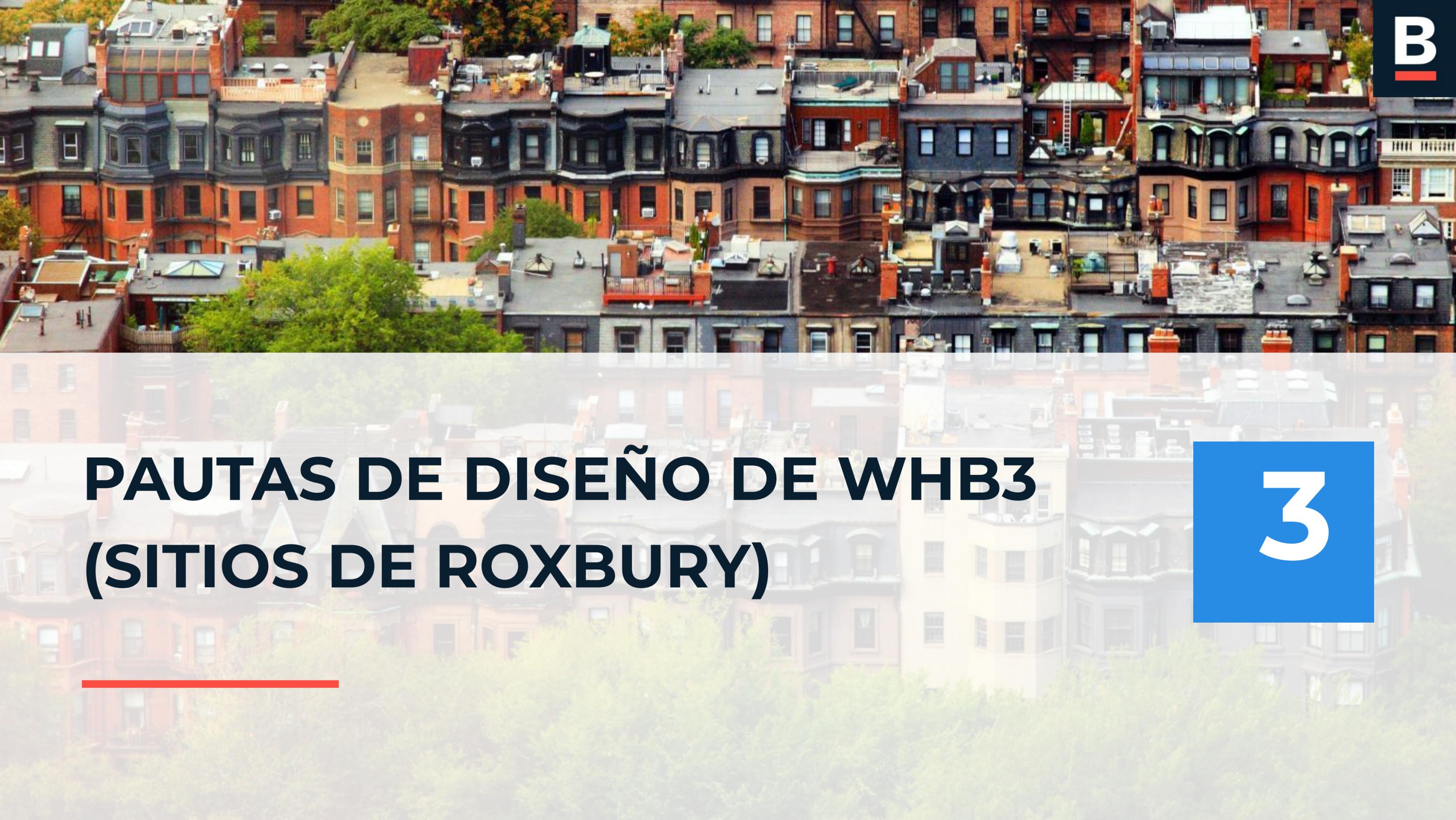


Of the following "nice to have" features, which would you most like to have?

122 responses



- Direct entrance into my home from the street (no shared hallway)
- Private outdoor space
- A parking space
- Storage space in an attic or basement
- Elevator
- Privacy (not living close to my neighbors or in a multifamily property)
- Space (a bigger unit with more overall square footage)



PAUTAS DE DISEÑO DE WHB3 (SITIOS DE ROXBURY)

A blue square containing the white number '3'.

Sitios de Roxbury:



100 Ruthven St



19 Laurel St



11-13, 14 Catawba St



19 Laurel St

11-13, 14 Catawba St

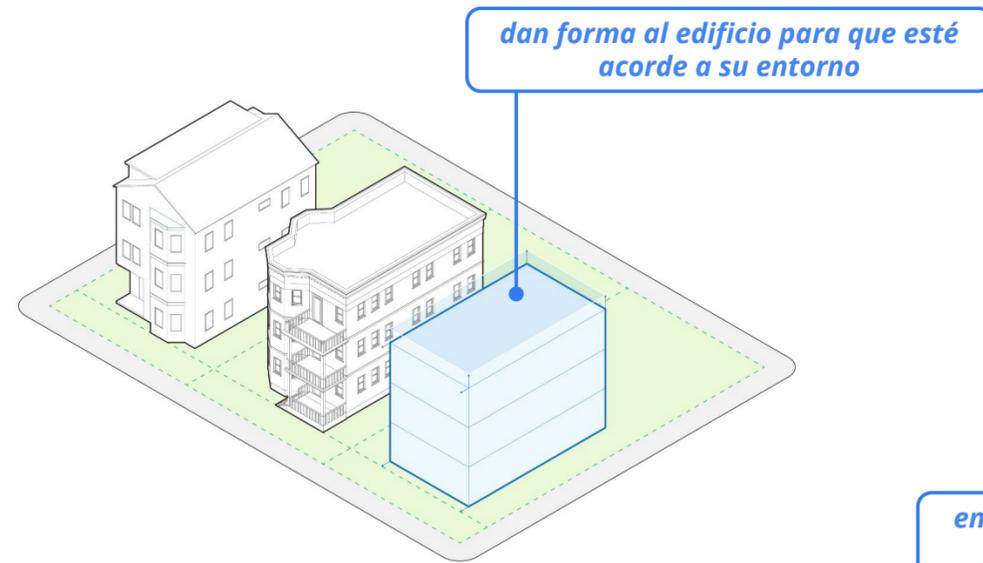
100 Ruthven St

Mapa aéreo: Sitios de Roxbury

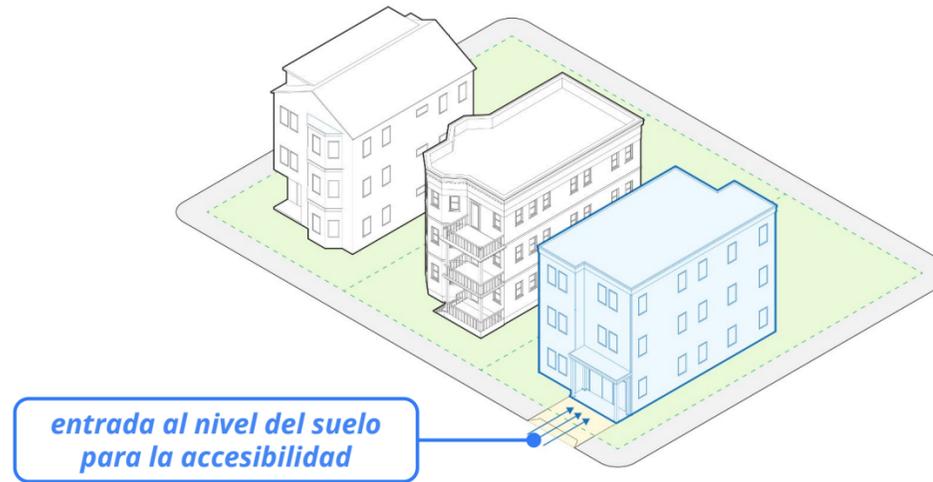
Elementos de diseño que estamos considerando..



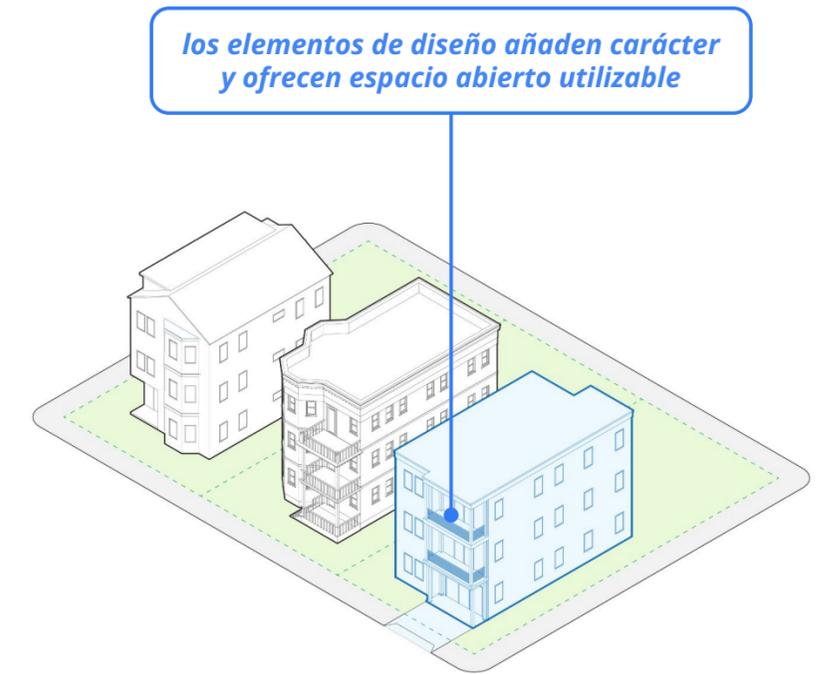
Diseño de edificios:



Volumen y altura



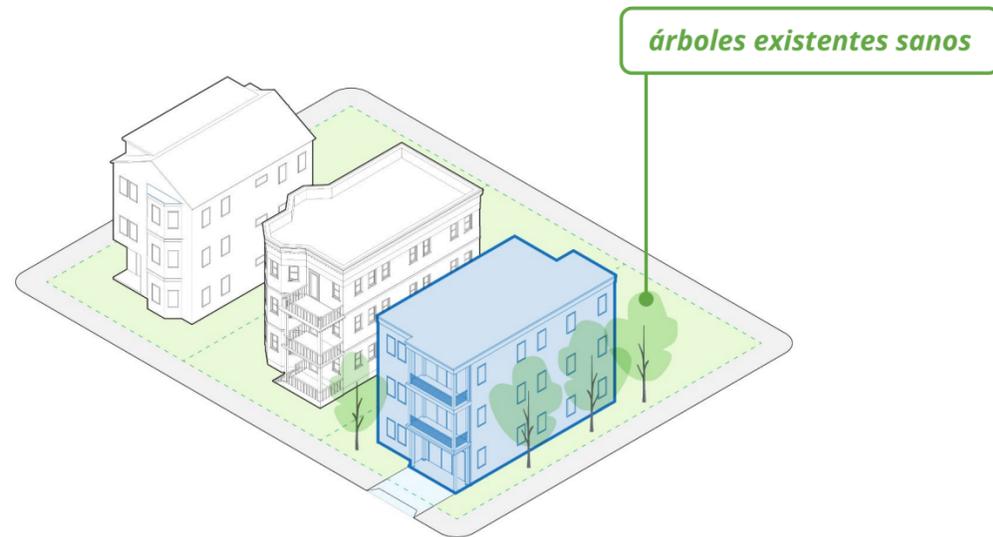
Priorizan las unidades accesibles del primer piso



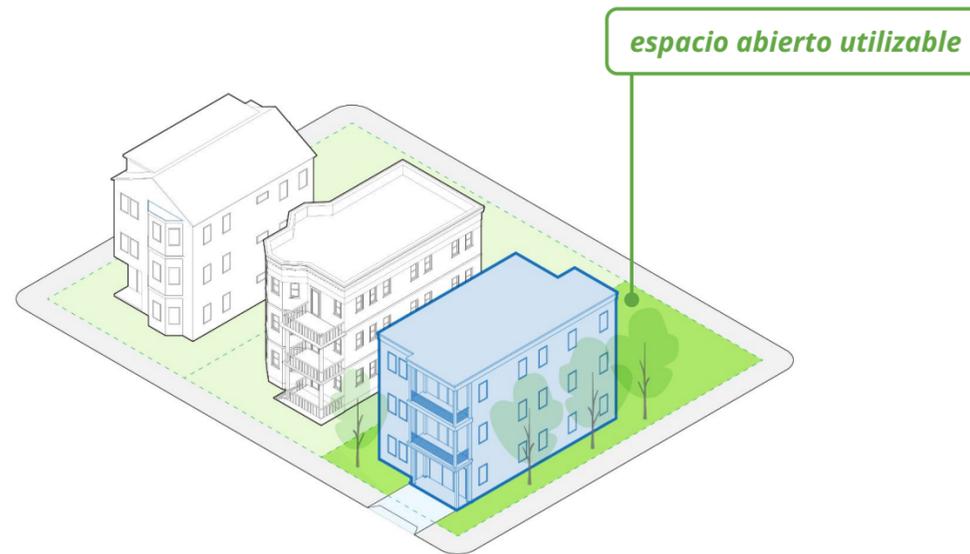
Añaden detalles arquitectónicos

Elementos de diseño que estamos considerando..

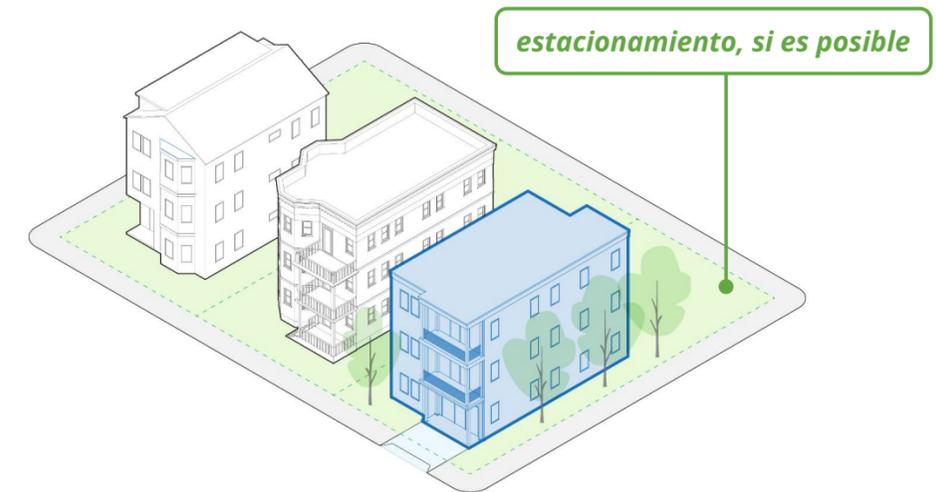
Diseño del sitio:



**Conservar los árboles
existentes sanos**

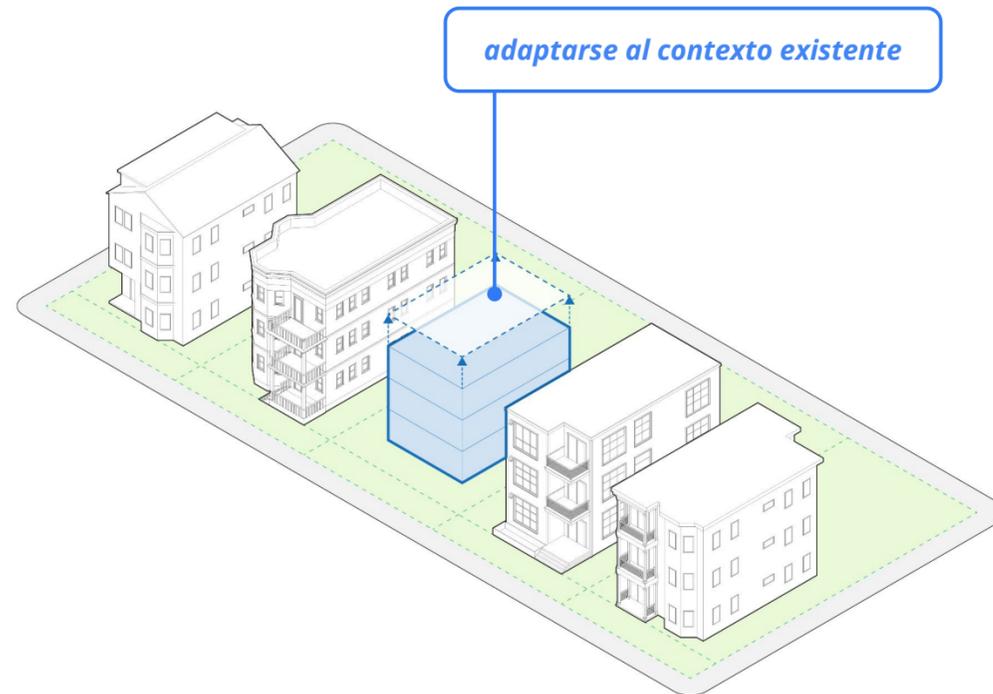


**Ofrecer espacio utilizable al
aire libre**



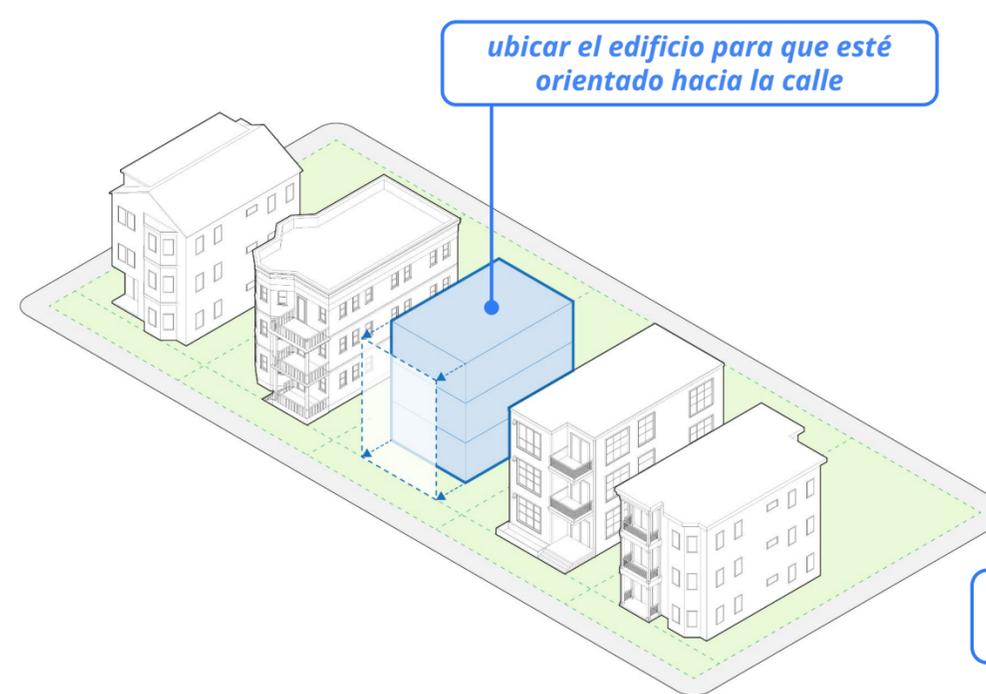
**Ofrecer estacionamiento en el
lugar si es posible**

Pautas de diseño:



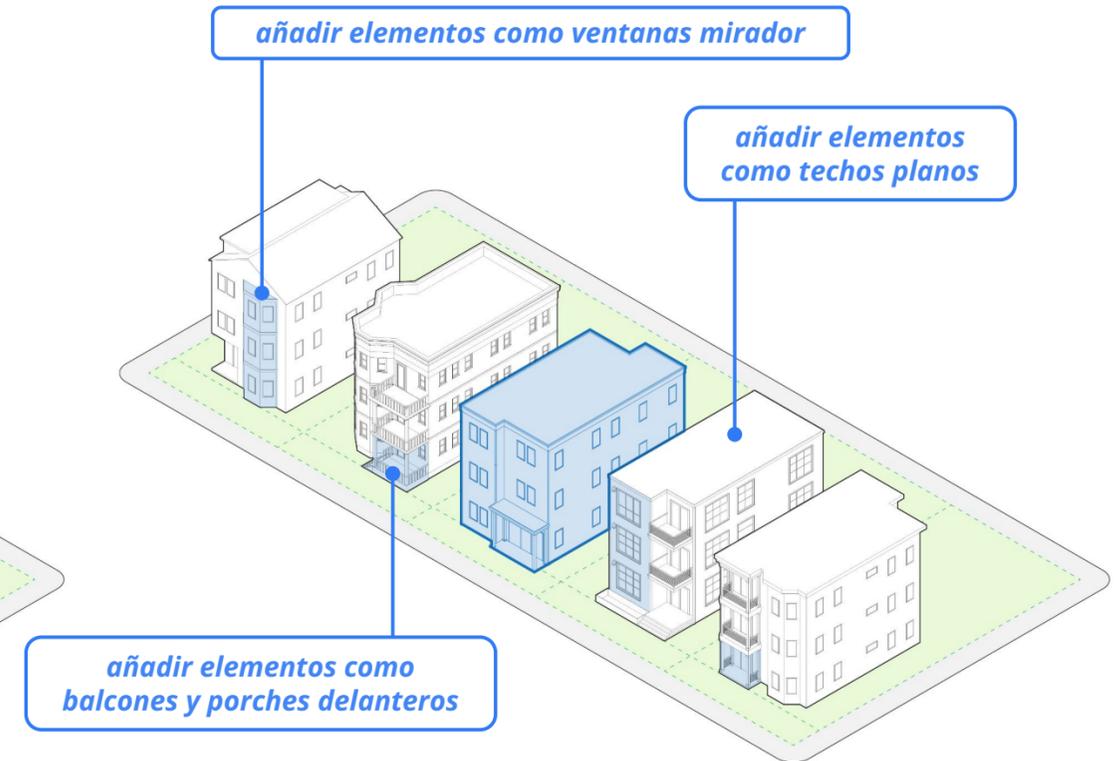
Volumen y altura

- 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

100 Ruthven St:



100 Ruthven St: vista de la calle



Mapa de ubicación

100 Ruthven St: edificios vecinos



El vecindario circundante consiste principalmente en edificios de **2.5 a 3 pisos**.

Algunos de los edificios vecinos incluyen **viviendas de tres pisos** y otros incluyen **techo a dos aguas, porches delanteros y ventanas mirador**.

100 Ruthven 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, ventanas mirador y techo plano para coincidir con los edificios vecinos
- **Diseño del sitio:** si es posible, ubicar el espacio utilizable al aire libre en el frente del edificio para conectar con la calle

19 Laurel St:



19 Laurel St: vista de la calle



Mapa de ubicación

19 Laurel St: edificios vecinos



El vecindario circundante consiste principalmente en **edificios de 3 pisos.**

Hay una variedad de características arquitectónicas, como **diferentes perfiles de techos, ventanas mirador y entradas delanteras pronunciadas.**

19 Laurel 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:** si es posible, ubicar el espacio utilizable al aire libre en el frente del edificio para conectar con la calle

11-13 Catawba St:



11-13 Catawba St



11-13 Catawba St: vista de la calle



Mapa de ubicación

11-13 Catawba St: edificios vecinos



El vecindario circundante consiste principalmente en edificios de **2.5 a 3 pisos**. Muchos de estos edificios se **agrupan en pares**.

Hay una variedad de detalles arquitectónicos, como **diferentes perfiles de techos, ventanas mirador y entradas pronunciadas**.

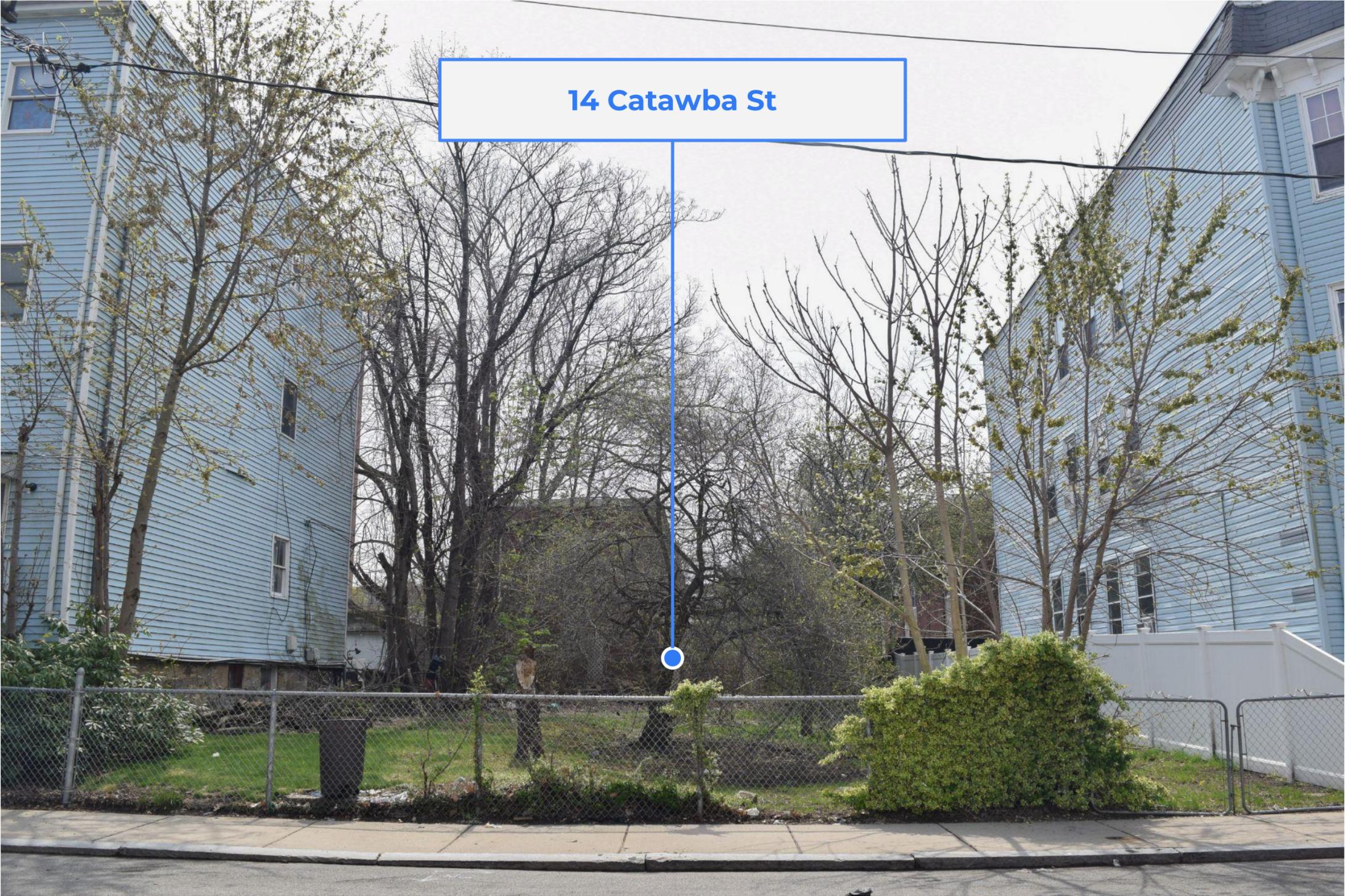
11-13 Catawba St: pautas de diseño



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, ventanas mirador y una disposición emparejada para coincidir con los edificios vecinos
- **Diseño del sitio:** si es posible, ubicar el espacio utilizable al aire libre en el frente del edificio para conectar con la calle

14 Catawba St:



14 Catawba St: vista de la calle



Mapa de ubicación

14 Catawba St: edificios vecinos



El vecindario circundante consiste principalmente en edificios de **2.5 a 3 pisos**.

Hay una variedad de detalles arquitectónicos, como **diferentes perfiles de techos, ventanas mirador y entradas pronunciadas**.

14 Catawba 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, ventanas mirador y techo plano para coincidir con los edificios vecinos
- **Diseño del sitio:** si es posible, ubicar el espacio utilizable al aire libre en el frente del edificio para conectar con la calle



PREGUNTAS Y RESPUESTAS



PREGUNTAS Y RESPUESTAS/DEBATE

PRESENTESE BREVEMENTE:

- Su nombre y su vecindario

PREGUNTAS ORIENTADORAS:

- ¿Tiene alguna pregunta sobre Welcome Home, Boston?
- ¿Hay algo que deberíamos saber sobre los sitios o vecindarios?
- ¿Qué otras preguntas tiene sobre recursos relevantes de la ciudad?
(Departamento de Planificación de Boston, la Oficina de Vivienda de la Alcaldía o Boston Home Center)
- ¿Cuál es la mejor forma de que le enviemos información?





PRÓXIMOS PASOS Y ENLACES IMPORTANTES

5

CRONOGRAMA/PRÓXIMOS PASOS



		2025			
		MAYO	JUNIO	T3	T4
Departamento de Planificación		Borrador de la RFP		Revisión de la RFP	
			(Junio) Borrador de la RFP disponible para que el público haga comentarios	(T3) Publicación de la RFP	(T4) Fecha límite para la respuesta de la RFP
Reunión comunitaria		(5/8) Sesión de visualización de WHB3	(5/13) Taller en el vecindario Grupo A (Dorchester)	(5/20) Taller en el vecindario Grupo B (Roslindale y Hyde Park)	(5/27) Taller en el vecindario Grupo C (Roxbury)
		(5/6-6/30) Período para comentarios públicos			

* El cronograma es tentativo y está sujeto a cambios

PARTICIPE

Sitio web del proyecto: bosplans.org/WHB3



ENCUESTA SOBRE LA VIVIENDA INICIAL



SITIO WEB DEL PROYECTO DE FASE 3

COMPRADORES DE SU PRIMERA 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 (Dorchester) 5/13 6 p. m.
 - Grupo B (Rosi y Hyde Park) 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
yoona.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

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

La fecha límite para comentarios públicos es el 6/30/2025

**PRÓXIMA REUNIÓN
PÚBLICA**

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

Talleres en el vecindario

