

# Renovación de los estacionamientos de Aguas y Alcantarillado de Boston

---

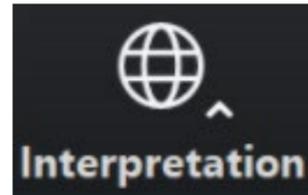
*Presentaciones del desarrollador*

19 de marzo de 2024

# Interpretación y traducción

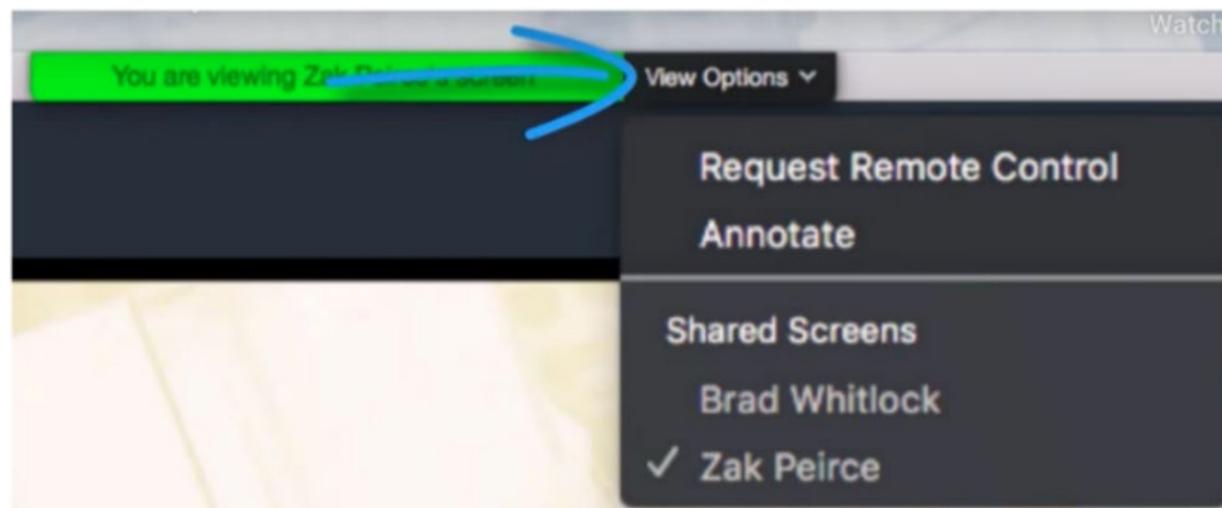
## Interpretación: Cómo escuchar la presentación en mandarín o en cantonés

- Español
- Criollo haitiano
- Criollo caboverdiano
- Inglés



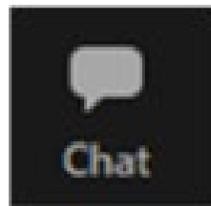
## Traducción: Cómo ver las diapositivas en el idioma de preferencia

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

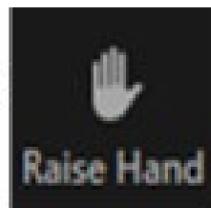


# Consejos para usar Zoom

¡Bienvenido! Estos son algunos consejos sobre cómo usar Zoom para quienes lo usan por primera vez. Sus controles están en la parte inferior de la pantalla.



Use el chat para escribir un comentario o hacer una pregunta en cualquier momento.



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.

Para todo el contenido de la reunión:  
**[bit.ly/BWSCDevelopment](https://bit.ly/BWSCDevelopment)**

# Objetivo y agenda

## Objetivo

Los dos proponentes presentarán sus propuestas para la renovación de los estacionamientos de Aguas y Alcantarillado de Boston y responderán a las preguntas de la comunidad.

## Agenda

1. Descripción general de los estacionamientos de la BWSC
2. Presentaciones del desarrollador
3. Preguntas y respuestas

*Si tiene alguna pregunta, póngase en contacto con Natalie Deduck al [natalie.deduck@boston.gov](mailto:natalie.deduck@boston.gov)*

# Descripción general de los estacionamientos de la BWSC

---

*Natalie Deduck, funcionaria sénior de Desarrollo de Bienes Raíces*

# Contexto del área del sitio

- El objetivo de la [solicitud de propuestas](#) era la reurbanización y el arrendamiento a largo plazo de los estacionamientos de la Comisión de Aguas y Alcantarillado de Boston.
- Hay 16 parcelas disponibles (5 estacionamientos grandes) conocidas colectivamente como Estacionamientos de la Comisión de Aguas y Alcantarillado de Boston.
- Estas parcelas ocupan aproximadamente 191,528 pies cuadrados.
- El sitio se encuentra aquí: [Mapas 6A y 6B - Distrito de superposición de la renovación urbana](#).



# Objetivo de la solicitud de propuesta

“La BPDA pretende ceder la propiedad para permitir un **desarrollo de uso mixto** que, en consonancia con el Plan Maestro Estratégico de Roxbury y el Plan: Nubian Square aportará una combinación de **viviendas**, con énfasis en la **asequibilidad**, al área de Roxbury, junto con la **activación** impulsada por la comunidad de la **planta baja y los espacios abiertos**”.

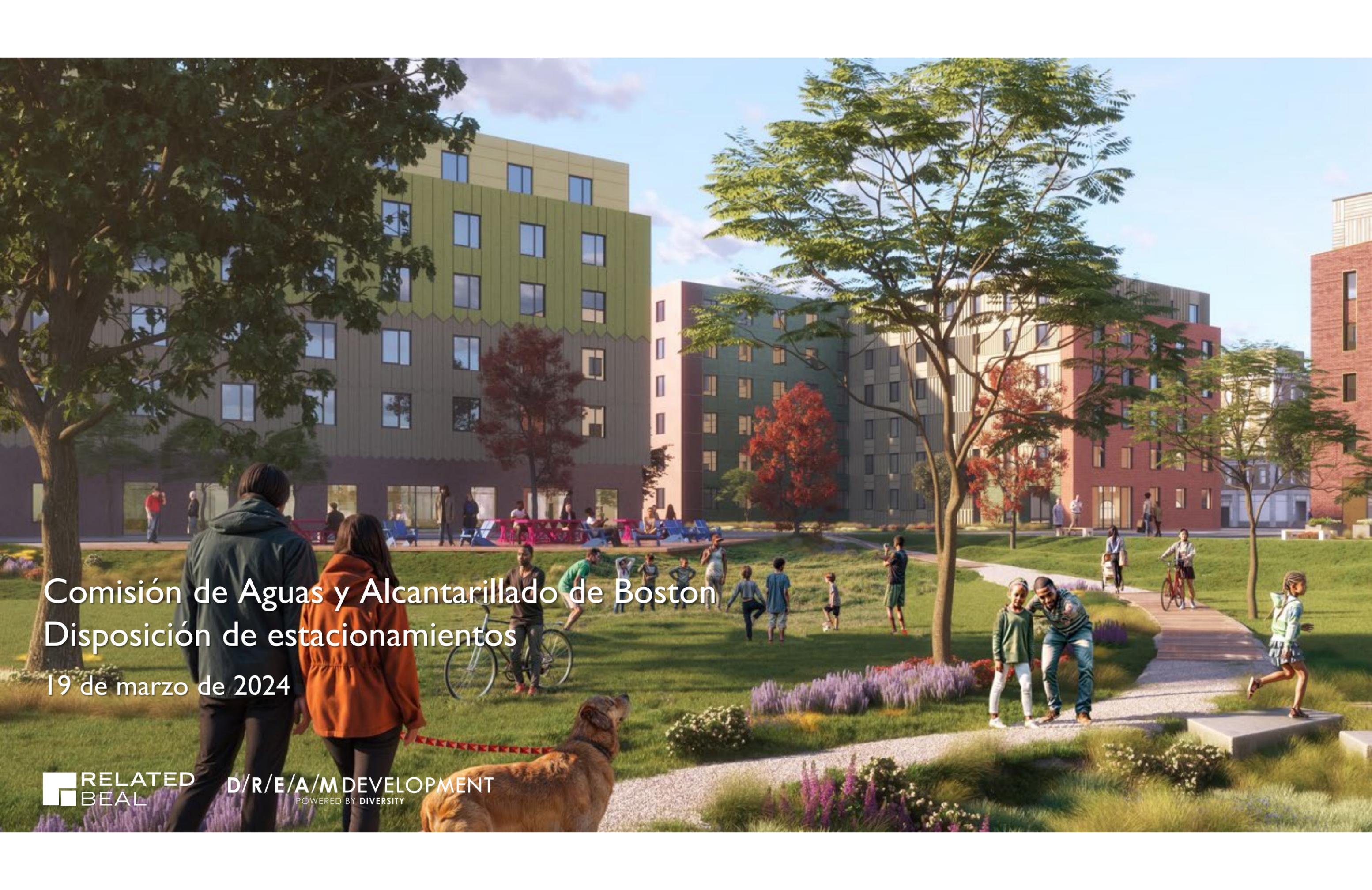
# Objetivo de la reunión

**El objetivo de esta reunión es conocer estas propuestas a través de los equipos que las han elaborado.**

- Tras la solicitud de propuestas, se presentaron dos:
  - Related Beal y DREAM Development
  - Beacon, Madison Park Development Corporation y Jonathan Garland Enterprise
- Hoy, ambos equipos presentarán sus propuestas y responderán preguntas.

---

# Related Bealy DREAM Development

An architectural rendering of a modern residential complex. The scene features several multi-story buildings with vibrant, multi-colored facades in shades of green, yellow, and red. The buildings are set around a large, open courtyard with a green lawn. In the foreground, a man in a dark jacket and a woman in an orange jacket are walking away from the camera, with a large brown dog on a red leash. The courtyard is populated with various people: children playing, a man with a bicycle, a woman pushing a stroller, and a man bending over to help a child. There are several trees, including a large tree on the left and a tall, thin tree in the center. The sky is blue with light clouds. The overall atmosphere is bright and lively.

Comisión de Aguas y Alcantarillado de Boston  
Disposición de estacionamientos

19 de marzo de 2024

RELATED  
BEAL

D/R/E/A/M DEVELOPMENT  
POWERED BY DIVERSITY



**Kimberly Sherman  
Stamler**  
Related Beal  
Presidenta



**Dra. Aisha Miller**  
Related Beal  
Vicepresidenta de  
Compromiso Comunitario  
y Empresarial



**Alex Provost**  
Related Beal  
Vicepresidente de  
Desarrollo



**Greg Minott AIA,  
LEED AP**  
DREAM Development  
Director general



**John Barros**  
DREAM  
Development  
Socio e inversor



**Conan Harris**  
DREAM  
Development  
Socio e inversor

# Diferenciadores clave



## ASOCIACIÓN EXPERIMENTADA

Experiencia y rentabilidad para llevar a cabo un desarrollo dinámico a gran escala y en varias fases. Una trayectoria exitosa en la creación de viviendas asequibles en Roxbury y en todo Boston.

## VIVIENDAS ASEQUIBLES Y DISEÑO SOSTENIBLE

Líderes en viviendas asequibles y diseño sostenible que priorizan las necesidades de la comunidad. Más de 55,000 viviendas asequibles desarrolladas y administradas por Related.

## COMPROMISO CON ROXBURY

Una dedicación constante e inigualable hacia la comunidad de Roxbury y relaciones sólidas con los líderes comunitarios.

## PROGRAMA SÓLIDO DE DIVERSIDAD, IGUALDAD E INCLUSIÓN

Compromiso y enfoque en la participación en iniciativas de diversidad, igualdad e inclusión durante todo el desarrollo. Un equipo formado por más de un 50 % de empresas de mujeres y de minorías (MBE y WBE).

## GRANDES BENEFICIOS PARA LA COMUNIDAD

Programas y asociaciones que respondan a las necesidades de la comunidad, ofrezcan espacios para las actividades de los residentes y fomenten el crecimiento del empleo y el desarrollo económico.





Construcción y entrega de **viviendas asequibles para familias y personas mayores**, tanto para propiedad como alquiler.



Un proceso de **participación comunitaria** sólido y transparente en el que se pedirán opiniones **a lo largo de todo el proyecto.**



Equipo de desarrollo gestionado por grupos minoritarios, con un **50 % de titularidad de MBE** y un **50 % de participación de MBE y WBE** en nuestro equipo de consultores.



Un enfoque en la **generación de capital para comprar una vivienda** para que los inquilinos y trabajadores compren su primera vivienda.

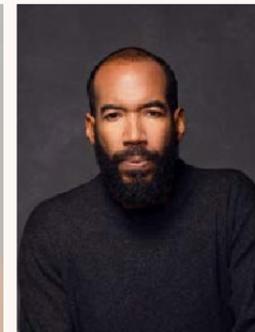
# Equipo experimentado comprometido con la diversidad, la equidad y la inclusión

**50 %**  
de coparticipación/  
propiedad de MBE

**Más del 50 %**  
de las **empresas MBE y WBE**  
de todo el sector del desarrollo  
forman parte de nuestro equipo

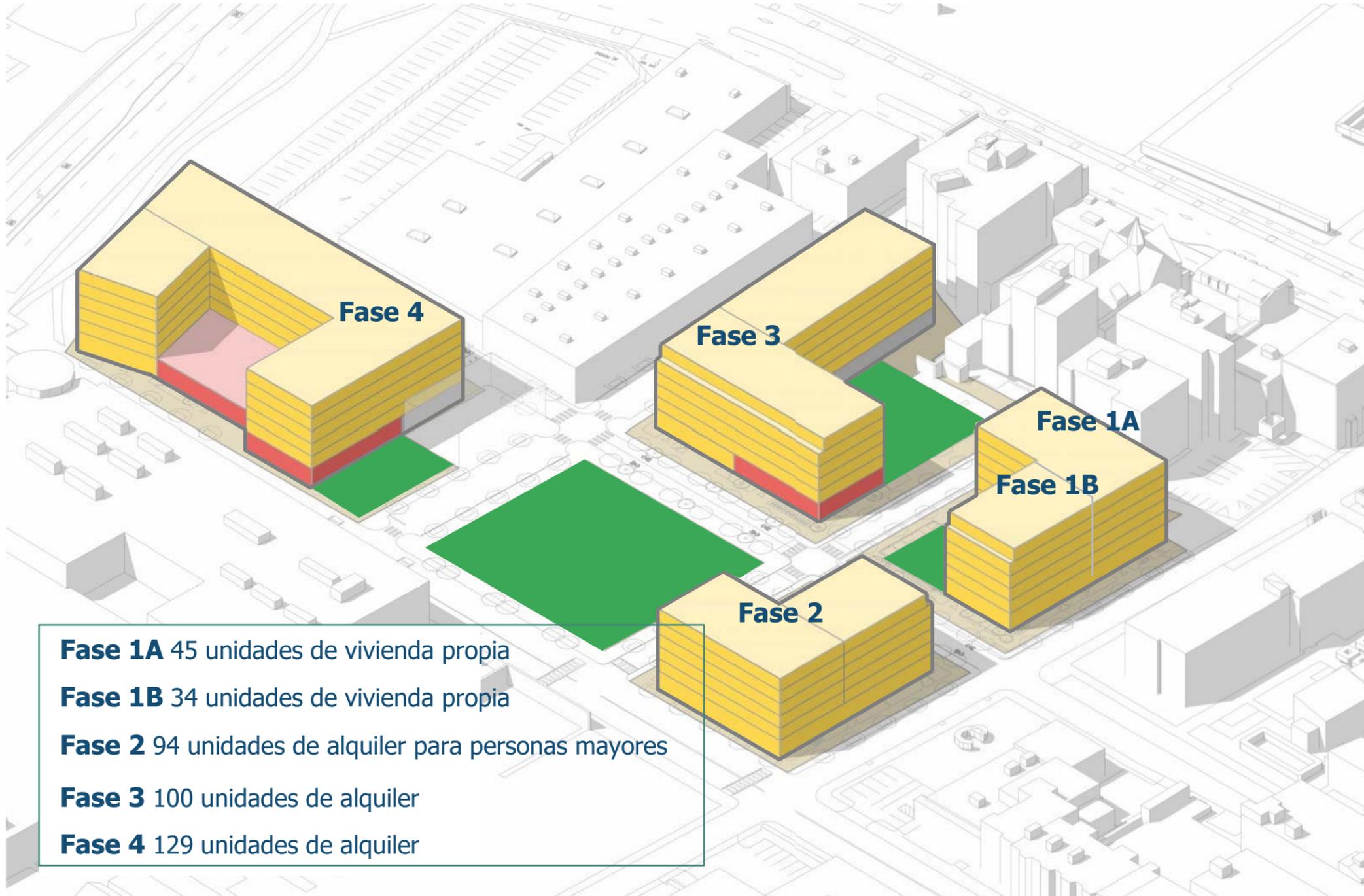
- » Asociación para la gestión de la construcción **con contratista general de MBE.**
- » **Asesores de diversidad** para garantizar el compromiso con las empresas MBE y WBE y las oportunidades de empleo **para mujeres y minorías.**

**D/R/E/A/M** COLLABORATIVE  
POWERED BY DIVERSITY



- » Aumentar al máximo la cantidad de viviendas asequibles y de mano de obra para satisfacer las necesidades urgentes de vivienda.
- » Proporcionar oportunidades inmediatas de adquisición de viviendas asequibles y aplicar métodos experimentales de alquiler con opción a compra en fases futuras.
- » Dar prioridad a las familias (~65 %) y destinar un edificio para las personas mayores de Boston y Roxbury.
- » Utilizar una construcción densa de mediana altura (6 pisos) y preservar al mismo tiempo más de un acre de espacio verde abierto.
- » Aplicar un programa de construcción por fases para optimizar la utilización de los créditos fiscales para viviendas para personas con bajos ingresos.
- » Minimizar la subvención municipal y estatal mediante un diseño y métodos de construcción estratégicos.
- » Posibilidad de reasignar hasta \$11.1 millones de pagos por exacción de vivienda de los proyectos comerciales aprobados de Related Beal en South Boston.





- Fase 1A** 45 unidades de vivienda propia
- Fase 1B** 34 unidades de vivienda propia
- Fase 2** 94 unidades de alquiler para personas mayores
- Fase 3** 100 unidades de alquiler
- Fase 4** 129 unidades de alquiler

**79**

**unidades de vivienda propia asequibles**  
Fases 1A y 1B

**94**

**viviendas de alquiler asequibles para personas mayores**  
Fase 2

**229**

**viviendas de alquiler asequibles**  
Fases 3 y 4

**20,000**

**locales comerciales y espacios comunitarios**

**1.17**

**acres de espacios abiertos y espacios verdes**

# Enfoque en la asequibilidad y generación de ingresos

## Tipo de unidad

Tipo de unidad	Vivienda propia	Alquiler	Alquiler para personas mayores
ESTUDIO	22	18	34
1 hab.	18	65	54
2 hab.	29	123	6
3 hab.	10	18	-
4 hab.	-	5	-
<b>TOTAL</b>	<b>79</b>	<b>229</b>	<b>94</b>

## Franja de ingresos

% DEL AMI	Vivienda propia	Alquiler	Alquiler para personas mayores
30 %		46	19
40 %		9	4
50%		21	9
60 %		17	4
70 %		59	28
80 %	40	48	16
100 %	39	8	3
120 %		21	11
<b>TOTAL</b>	<b>79</b>	<b>229</b>	<b>94</b>

# 402

unidades de vivienda asequible y de mano de obra, con oportunidades de alquiler y de adquisición de vivienda

# 94

oportunidades de vivienda para personas mayores

# 33

viviendas de tres y cuatro dormitorios destinadas a las familias

# 280

unidades de alquiler reservadas para hogares con ingresos iguales o inferiores al 80 % del AMI

» **Programa de Autosuficiencia Familiar**

Para ayudar a las familias a progresar mediante un poderoso programa de ahorros con incentivos para las familias para ayudar a los residentes a alcanzar sus objetivos.

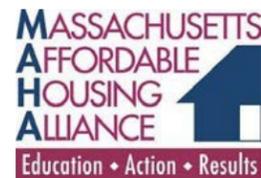
» **Ayuda para la primera generación de propietarios de viviendas**

Un programa sólido y creciente para la primera generación de propietarios de viviendas que ofrece 30,000 dólares de subsidios para duplicar ahorros, formación y apoyo continuo.

» **Ayuda para el anticipo** Hasta \$125,000 de ayuda para el anticipo al incluir MAHA STASH con otros programas de DPA.

» **Educación y asistencia** Educación y asesoramiento certificados por el HUD. Educación y asistencia posteriores a la compra.

» **Compromiso cívico y desarrollo del liderazgo** Oportunidades para todos los graduados de MAHA.



# Precios de venta y alquileres netos

ESTUDIO

**\$210,000** o **\$1,200/mes**

**PRECIO PROMEDIO DE VENTA COMBINADO  
O PAGO DE LA HIPOTECA (80-100 % DEL AMI)**

3 HABITACIONES

**\$338,000** o **\$1,890/mes**

**PRECIO PROMEDIO DE VENTA COMBINADO  
O PAGO DE LA HIPOTECA (80-100 % DEL AMI)**

ESTUDIO

**\$1,690/mes**

**ALQUILER PROMEDIO MIXTO  
(30-120 % DEL AMI)**

4 HABITACIONES

**\$2,670/mes**

**ALQUILER PROMEDIO MIXTO  
(30-120 % DEL AMI)**

**AMI: Ingreso mediano promedio.** El AMI se basa en dónde vive y en el tamaño de su grupo familiar.

**\$15/PIE  
CUADRADO**

**ALQUILER ASEQUIBLE DE  
LOCALES COMERCIALES**

*\*Sujeto a los precios de venta máximos de la BPDA, a las tasas de interés predominantes y a los montos de los anticipos o a los límites de ingresos y unidades de alquiler de la BPDA.*



Espacio comunitario y locales comerciales



**Espacios de trabajo**



**Cocina comunitaria**



**Capacitación de personal**



**Espacio comunitario para mayores**



**Guardería**



**Comercios y tiendas locales**

La comunidad de Roxbury  
reunida en más de un acre  
de espacios verdes abiertos





Aceras con sombra y árboles nuevos



Zonas para ciclistas y peatones



Espacio para comercios



Espacio verde público



Área de juegos para niños



Jardín para los residentes



Huerto comunitario para personas mayores



Jardín de lluvia



**100 %**  
DE ELECTRIFICACIÓN



CERTIFICACIÓN  
PASSIVE HOUSE



Aprovechamiento de la energía limpia de las instalaciones con paneles solares fotovoltaicos



Elevación de la infraestructura crítica del edificio



Acceso al transporte público, carriles para bicicletas, espacios para guardarlas y BlueBikes



Revestimientos de edificios de alto rendimiento



Sistema central de recuperación de energía



Reducción del efecto isla de calor urbano mediante la implementación de jardines



Materiales sostenibles y de baja emisión



25 % de estaciones de carga de vehículos eléctricos 100 % de capacidad proyectada para el futuro



Sombra de árboles y de estructuras



Reducción del consumo de agua en el hogar con instalaciones de bajo consumo



1.17 acres de zonas verdes públicas para la filtración del agua de lluvia



Diseño biofílico y conexión con la naturaleza



## Viviendas asequibles y para los trabajadores para las distintas etapas de la vida

Enfoque en el acceso a oportunidades **asequibles, para trabajadores y para personas mayores.**

**85 % de unidades** destinadas a personas con un AMI igual o inferior al 80 %.

**El 20 % de las unidades serán viviendas destinadas a la compra**, lo que favorecerá la generación de ingresos y la estabilidad de los propietarios.

Colaboración con la iniciativa Our Village para ofrecer la **posibilidad de ser propietarios** a familias con ingresos bajos y moderados.



## Espacios para locales comerciales y espacios de trabajo

**Espacios comunitarios** en 3 edificios para fomentar la actividad empresarial.

**Locales comerciales en zonas estratégicas** de gran circulación de peatones.

**Espacio comunitario multiuso**, que sirve como refugio de emergencia y espacio común.

Los residentes de Roxbury recibirán **formación gastronómica y conseguirán trabajo** a través de NECAT.



## Espacios abiertos y espacios públicos

**1.17 acres de espacio público abierto**, con un espacio verde central, un huerto comunitario para personas mayores y espacios de juegos para niños.

Ampliación de las interconexiones, **creación de sendas para peatones y ciclistas, bancos nuevos y plantación de árboles.**

**Arte público** y proyectos colaborativos en el vecindario.



## La historia de North Roxbury

Espacio **destinado a las familias y empresas desplazadas durante la renovación urbana** de Roxbury.

**Reconocimiento del impacto histórico** del Plan General de 1975 para Boston y el núcleo de la región.

**Desarrollo económico** mediante nuevas oportunidades inmobiliarias para la comunidad.



## Desarrollo económico y generación de puestos de trabajo

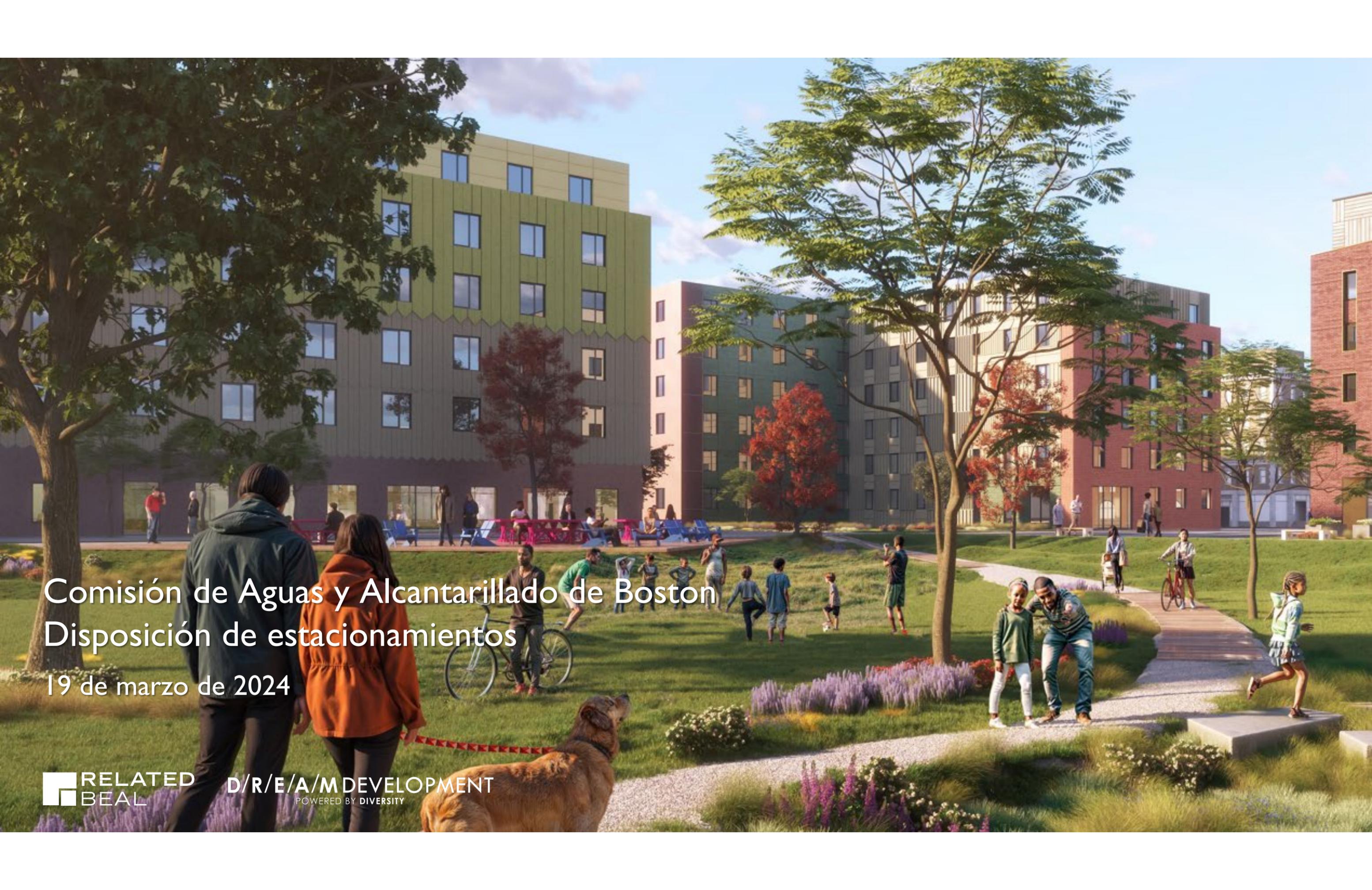
**Asociaciones locales** como Nubian Square Main Streets, BECMA y TACC para mejorar Nubian Square.

**Formación de jóvenes y de trabajadores** mediante la asociación con organizaciones e instituciones locales.

Compromiso con las **empresas MBE y WBE y con las oportunidades de empleo** para las mujeres y las minorías.

**1,200 empleos en el sector de construcción**, 32 empleos de jornada completa y 30 empleos de media jornada.



An architectural rendering of a modern residential complex. The scene features several multi-story buildings with colorful facades in shades of green, grey, and red. The buildings are surrounded by a lush, green courtyard with various trees, including some with autumn-colored foliage. In the foreground, a man in a dark jacket and a woman in an orange jacket are walking away from the camera, with a large brown dog on a red leash. The courtyard is populated with people of various ages, including children playing on the grass, a man with a bicycle, and a woman pushing a stroller. A paved path winds through the courtyard. The sky is a clear, bright blue with a few wispy clouds.

Comisión de Aguas y Alcantarillado de Boston  
Disposición de estacionamientos

19 de marzo de 2024

RELATED  
BEAL

D/R/E/A/M DEVELOPMENT  
POWERED BY DIVERSITY

## Reed Square

La visión que tenemos para Reed Square se fundamenta en la riqueza histórica, social y cultural de esta comunidad emergente.



REED SQUARE • BRIDGING THE GAP  
**VISIÓN PARA NUESTRA COMUNIDAD**

**BEACON**  
communities

**MPDC**  
Madison Park Development Corporation

**JGE**  
DEVELOPMENT

---

# Beacon, Madison Park Development Corporation y Jonathan Garland Enterprise



*Expertos en viviendas asequibles con una larga trayectoria y décadas de grandes inversiones en la comunidad de Roxbury.*



Drexel Village

Madison Park Village

Lenox Apartments

Camden Street Apartments

Mandela Homes

Lote 10

SITE

Colaborador comunitario estratégico  
**Congregation  
Lion of Judah**

**Relaciones sólidas  
en el vecindario.**

**Décadas de inversión  
en la comunidad de  
Roxbury.**

**Beacon Communities** es una empresa de Boston dedicada al desarrollo, la titularidad y la administración de viviendas asequibles en comunidades en el noreste y el atlántico medio.

El Departamento de Compromiso con la Comunidad de Beacon ofrece los mejores servicios a los residentes en cinco áreas clave:

- Estabilidad habitacional
- Salud y bienestar
- Movilidad económica y educación
- Fortalecimiento de la juventud
- Desarrollo de la comunidad y compromiso cívico





## Programas y servicios para la comunidad

- Formación de jóvenes
- Viviendas asequibles
- Igualdad sanitaria y bienestar comunitario
- Arte y cultura en Hibernian Hall
- Programa de oportunidades de empleo
- Participación de la comunidad
- Apoyo a la comunidad
- El DeWitt Center
- Diversificación y capacitación de lo trabajadores

**Program Overview**  
As part of Madison Park Development Corporation's commitment to reduce disparities in Boston, the Madison Park Next Door program provides comprehensive asset and wealth-building opportunities, including first time homebuyer assistance and MPDC affordable rental housing properties. In addition to facilitating path through the Family Self-Sufficiency Program.

**First Time Homebuyer Program**  
Participants range from individuals just beginning the process of becoming homeowners to those who are already actively viewing properties at the initial point of engagement. Activities and services include:

- Orientation Sessions
- First Time Homebuyer Classes
- First Time Homebuyer Club
- 1:1 Counseling and Technical Assistance
- Referrals to additional resources including financial and credit counseling
- Down payment and closing cost assistance, upon completion of rental agreement

**Family Self-Sufficiency**  
MPDC also offers the Family Self-Sufficiency (FSS) Program to its residents to increase earnings and build financial capability and assets via two key features that residents can use to improve quality of life, advance personal employment training, homeownership, or starting a business; an additional key strategy for preparing more residents for homeownership. Recipients are encouraged to combine MPDC awards with other programs, such as the Massachusetts Affordable Housing Alliance, which is administered by Compass Working Capital in an additional key strategy for preparing more residents for homeownership.

**IDA Match**  
Currently, the primary savings vehicle for residents of MPDC rental housing is participation in the Family Self-Sufficiency program. However, due to FSS eligibility criteria, not all MPDC residents have the option to enroll in FSS as administered through MPDC's collaboration with Winn Residential and Compass Working Capital. As an alternative, MPDC is currently developing an Individualized Development Account (IDA) match program, which would allow us to reach all our residents with a meaningful savings program.

**Rent to Own Pilot**  
As an additional response to Boston's complex housing environment, is in the planning phase of launching an innovative rent-to-own model, utilizing a new financing tool that will create a clear pathway for low/moderate-income MPDC tenants to build savings toward a down payment over the course of two years. This model will allow tenants to set aside half (50%) of monthly rent payments in a trust account for two years, which they can then use as a down payment to become homeowners. Simultaneously, tenants will attend first-time homebuyer classes and receive financial counseling to help prepare them for homeownership, while also becoming eligible for an additional MPDC down payment assistance award (see above). The strength of this model is its dual impact, including facilitating homeownership opportunities for low- and/or moderate-income Roxbury residents, while simultaneously addressing the shortage of affordable rental units by opening income-restricted MPDC rental units, as participating tenants are able to move into their own market-rate homes.

**Ultimately, the long-term goal of this program is to establish a viable model to transition renters in income-restricted units to homeowners, thereby increasing household wealth for homebuyers while simultaneously freeing up highly in-demand affordable rental units.** The additional advantage of this model is that, should a renter choose not to purchase a home, escrow funds will remain available for alternate financial goals. Additionally, when combined with other first time homebuyer resources, MPDC projects this will allow residents to be competitive in the market rate homeownership pool and hopefully increase the rate of wealth-building among these households.

For more information, contact: [nextdoor@madison-park.org](mailto:nextdoor@madison-park.org) 617.849.6334



*Constructores y urbanizadores con la responsabilidad social de construir de forma equitativa, sostenible y contextualizada.*

- Ubicados en **Boston**.
- El **100 %** es propiedad de grupos minoritarios.
- **257** unidades de vivienda asequibles actualmente sujetas al control del sitio con designación provisional de la ciudad de Boston a través de asociaciones similares de desarrollo compartido.



La visión para Reed Square se construye en torno a un equipo experimentado de profesionales de diversos ámbitos, empresas MBE y WBE y organizaciones comunitarias locales *muy arraigadas*

**MÁS DEL 70 % DEL EQUIPO ESTÁ CONFORMADO POR EMPRESAS LIDERADAS POR MINORÍAS O POR MUJERES**



# 2/3 de los propietarios son empresas MBE certificadas.

## Equipo de desarrollo

**15** empresas lideradas por minorías o por mujeres que representan más del **70 %** del equipo,  
**10** de las cuales están certificadas por la Oficina de Diversidad de Proveedores de Massachusetts.

## Oportunidades durante el desarrollo (Objetivos de diversidad, igualdad e inclusión)

Política de Empleo para Residentes de Boston (Boston Residents Jobs Policy, BRJP)	Un 51 % de residentes de Boston	Un 40 % de personas de color	Un 12 % de mujeres
<b>Objetivos para Reed Square</b>	<b>Un 51 % de residentes de Boston</b>	<b>Un 51 % de personas de color</b>	<b>Un 12 % de mujeres</b>

- Empresas: **35 %** de MBE y **10 %** de WBE
- Ferias de empleo en la comunidad y capacitación gratuita por parte de la Administración de Seguridad y Salud Ocupacional (Occupational Safety and Health Administration, OSHA)
- Colaboración y difusión con YouthBuild, Madison Park Technical Vocational High School y Benjamin Franklin Institute

## Oportunidades en inversiones inmobiliarias a largo plazo

- Ferias de empleo en la comunidad para puestos de administración y mantenimiento de propiedades
- Promoción de pequeñas empresas locales y empresas MBE y WBE para oportunidades de empleo tales como remoción de nieve y jardinería



**Aproximadamente 383 nuevas viviendas asequibles:**  
para vivienda propia/alquiler/personas mayores/familias

**196 espacios de estacionamiento fuera de la vía pública**

**Cerca de 1 acre de espacio abierto para uso público y de los residentes**

**Más de 10,000 pies cuadrados de espacio para usos comunitarios**

**Más de 8,500 pies cuadrados de espacio para uso comercial y de comercios minoristas**

**Numerosas ventajas para la comunidad y para las asociaciones**

ROXBURY CROSSING

ISLAMIC SOCIETY OF BOSTON

JOHN ELIOT SQUARE

FIRST CHURCH IN ROXBURY

FORT HILL

FREDERICK DOUGLASS SQUARE

MELNEA CASS BLVD.

CHESTER SQUARE

TITUS SPARROW PARK

BOSTON CENTER FOR THE ARTS

RINGGOLD PARK

FRANKLIN & BLACKSTONE SQUARES

CATHEDRAL OF THE HOLY CROSS

WORCESTER SQUARE

REED SQUARE

BOSTON MEDICAL CENTER

NUBIAN SQUARE

HIBERNIAN HALL

BOLLING BUILDING

DUDLEY TOWN COMMON

### PLAZAS + LUGARES EMBLEMÁTICOS

**en** Lower Roxbury

**en** South End

**en** Reed Square (BWSC)

# BRIDGING THE GAP

(Programa Cerrar la Brecha)

REED SQUARE • BRIDGING THE GAP  
**NUESTRA VISIÓN**

**BEACON**  
communities

**MPDC**  
Madison Park Development Corporation

**JGE**  
DEVELOPMENT

# BRIDGING THE GAP

(Programa Cerrar la Brecha):

**ECONÓMICA • FÍSICA**

**SOCIAL • AMBIENTAL**

**CULTURAL • DE IGUALDAD**

PLAZAS + LUGARES  
EMBLEMÁTICOS

Lower Roxbury

South End

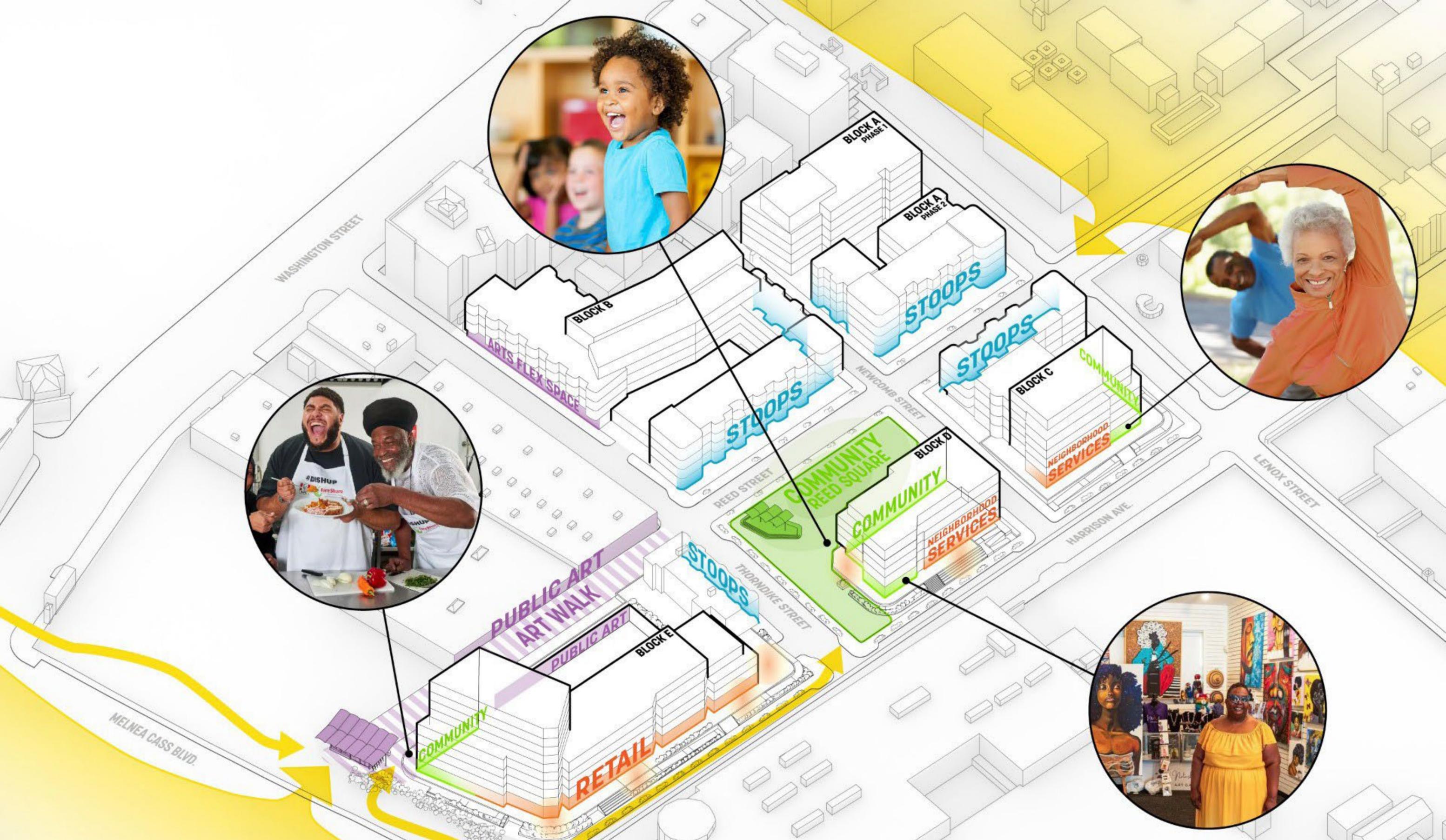
Reed Square (BWSC)

REED SQUARE • BRIDGING THE GAP  
**NUESTRA VISIÓN**

**BEACON**  
communities

**MPDC**  
Madison Park Development Corporation

**JGE**  
DEVELOPMENT



REED SQUARE • BRIDGING THE GAP  
**NUESTRA VISIÓN**





Washington St.

Melneá Cass Blvd.

Thorndike St.

Newcomb St.

Lenox St.

Paseo del arte

Reed Street

Harrison Ave.

**FASE 1**  
Edificio con 40 unidades de vivienda propia asequibles

**A1**

**A2**

**B**

REED GREEN

**C**

**D**

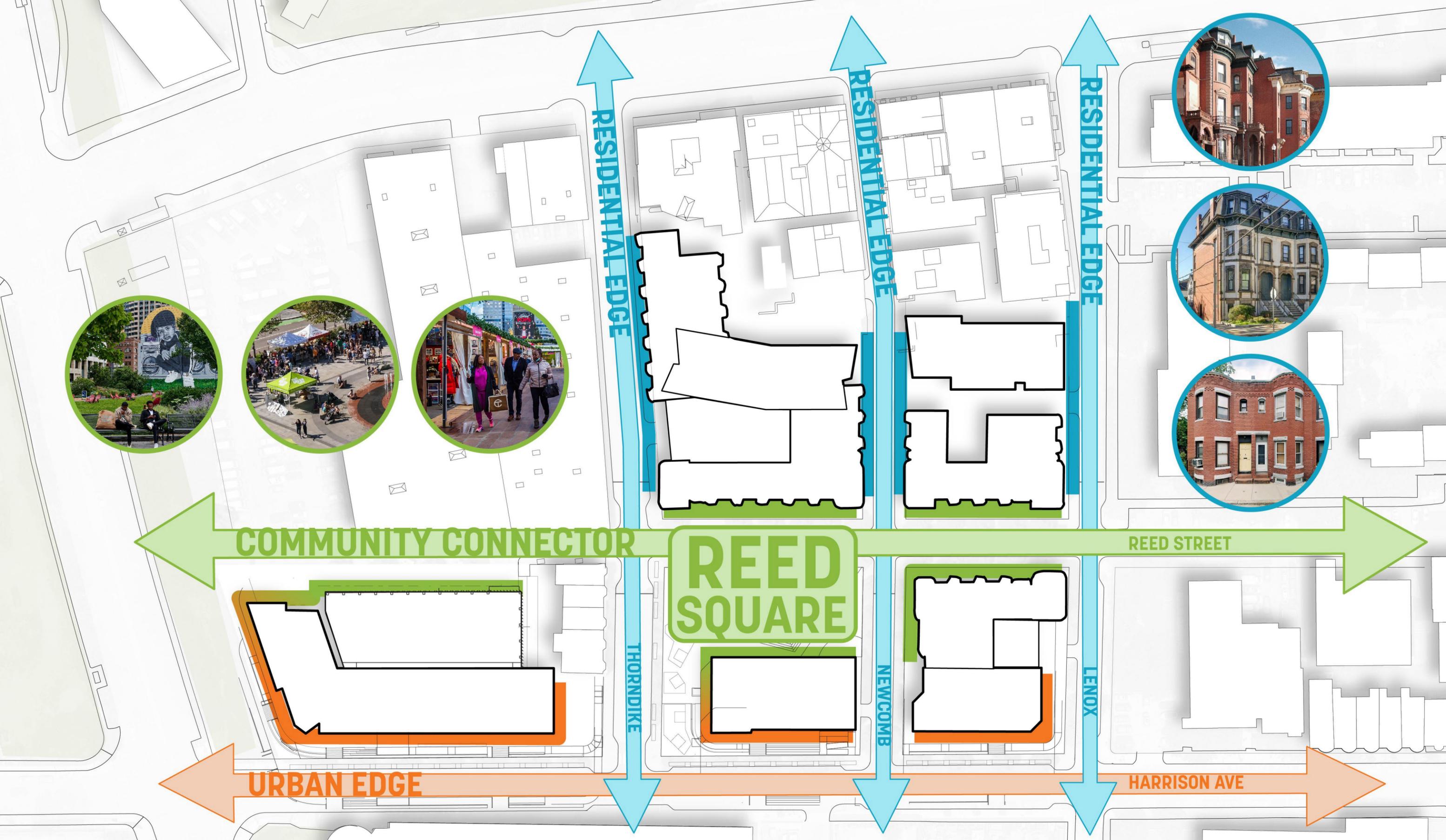
**E**

**REED SQUARE • BRIDGING THE GAP**  
**NUESTRA VISIÓN**

**BEACON**  
communities

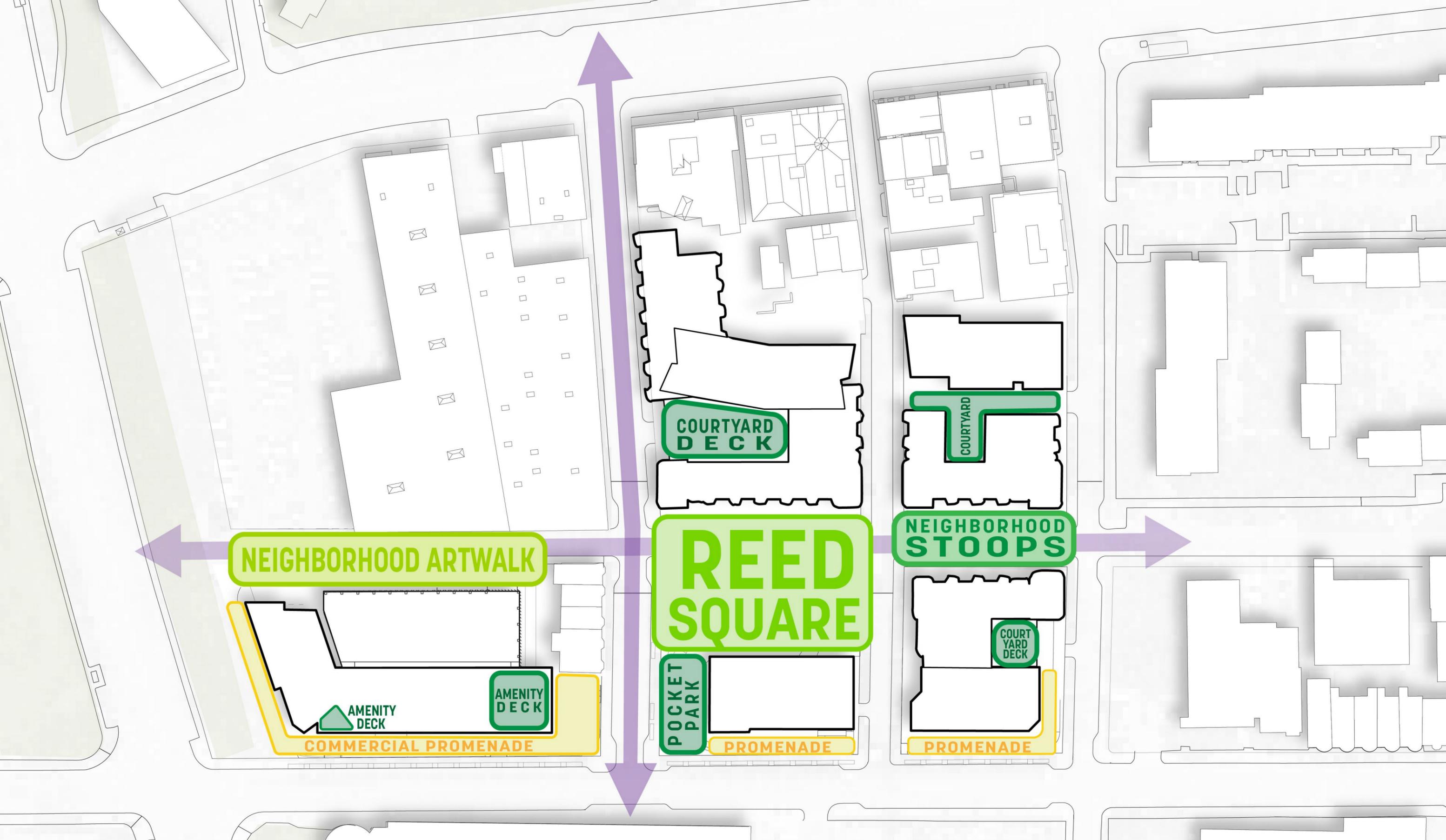
**MPDC**  
Madison Park Development Corporation

**JGE**  
DEVELOPMENT



REED SQUARE • BRIDGING THE GAP  
**BORRAR LÍMITES**





**REED SQUARE • BRIDGING THE GAP**  
**DIVERSIDAD DE ESPACIOS ABIERTOS**



*A PLACE TO CONNECT*



*A PLACE TO COMMUNE*



*A PLACE TO GROW*

*A PLACE TO CELEBRATE*



*A PLACE TO CALL HOME*



**REED SQUARE • BRIDGING THE GAP**  
**LUGARES SIGNIFICATIVOS E INOLVIDABLES**



# UN LUGAR PARA COMPARTIR

REED SQUARE EN LA INTERSECCIÓN DE NEWCOMB Y REED ST.



REED SQUARE • BRIDGING THE GAP  
**LUGARES SIGNIFICATIVOS E INOLVIDABLES**

**BEACON**  
communities

**MPDC**  
Madison Park Development Corporation

**JGE**  
DEVELOPMENT

# ZONA URBANA: UN LUGAR PARA REUNIRSE

PASEO DE HARRISON AVE.



REED SQUARE • BRIDGING THE GAP  
**LUGARES SIGNIFICATIVOS E INOLVIDABLES**

**BEACON**  
communities

**MPDC**  
Madison Park Development Corporation

**JGE**  
DEVELOPMENT



# ZONA RESIDENCIAL: UN LUGAR PARA REUNIRSE CON AMIGOS

REED ST.

REED SQUARE • BRIDGING THE GAP  
**LUGARES SIGNIFICATIVOS E INOLVIDABLES**

**BEACON**  
communities

**MPDC**  
Madison Park Development Corporation

**JGE**  
DEVELOPMENT

# UN LUGAR PARA JUGAR

REED GREEN EN LA INTERSECCIÓN DE THORNDIKE Y REED ST.



REED SQUARE • BRIDGING THE GAP  
**LUGARES SIGNIFICATIVOS E INOLVIDABLES**

**BEACON**  
communities

**MPDC**  
Madison Park Development Corporation

**JGE**  
DEVELOPMENT

# UN LUGAR PARA VIVIR Y REUNIRSE

COCINA COMUNITARIA Y RESTAURANTES - ESQUINA DE MELNEA CASS Y HARRISON AVE.



REED SQUARE • BRIDGING THE GAP  
**LUGARES SIGNIFICATIVOS E INOLVIDABLES**

**BEACON**  
communities

**MPDC**  
Madison Park Development Corporation

**JGE**  
DEVELOPMENT



# UN LUGAR PARA CELEBRAR Y COMPARTIR

PASEO DE ARTE Y ESQUINA DE COCINA COMUNITARIA EN MELNEA CASS Y REED ST.

REED SQUARE • BRIDGING THE GAP  
**LUGARES SIGNIFICATIVOS E INOLVIDABLES**

**BEACON**  
communities

**MPDC**  
Madison Park Development Corporation

**JGE**  
DEVELOPMENT



# UN LUGAR PARA HACER COMPRAS Y SALIR A COMER

ESQUINA DE HARRISON AVE. Y THORNDIKE ST.

REED SQUARE • BRIDGING THE GAP  
**LUGARES SIGNIFICATIVOS E INOLVIDABLES**

**BEACON**  
communities

**MPDC**  
Madison Park Development Corporation

**JGE**  
DEVELOPMENT



# UN LUGAR PARA CELEBRAR

CENTRO COMUNITARIO Y GUARDERÍA - ESQUINA DE HARRISON AVE. Y THORNDIKE ST.

REED SQUARE • BRIDGING THE GAP  
**LUGARES SIGNIFICATIVOS E INOLVIDABLES**

**BEACON**  
communities

**MPDC**  
Madison Park Development Corporation

**JGE**  
DEVELOPMENT

# UN LUGAR PARA VIVIR BIEN

VIVIENDAS PARA PERSONAS MAYORES - ESQUINA OESTE DE  
HARRISON AVE. Y LENOX ST.



REED SQUARE • BRIDGING THE GAP  
**LUGARES SIGNIFICATIVOS E INOLVIDABLES**

**BEACON**  
communities

**MPDC**  
Madison Park Development Corporation

**JGE**  
DEVELOPMENT

**LOW CARBON MATERIALS**

- Wood Structure
- Non Thermal Plastic Insulation
- Light Weight Masonry Wall Panels
- CarbonCure Concrete
- Locally Sourced Veneer Brick



**NET ZERO DESIGN**

- All Electric Systems
- On-site Solar Energy Generation
- Passive House Certification
- High Performance Envelope and Systems
- High Reflectance Roof
- Passive Solar Orientation



Passive Cooling

Occupiable Open Roof Terrace

Optimal Solar Orientation

PV Array Ready

Optimal Solar Orientation

Path of Sun

Block B

Reed Square

Block D

Raised Podium to Address Sea Level Rise

Flood Line 20.5' Above Sea Level

**REED SQUARE · BRIDGING THE GAP**  
**JUSTICIA AMBIENTAL**



### GREEN ROOFS

- Increase insulation during winter and summer
- Improve stormwater management
- Increase biodiversity in urban area and provide habitat or food source for urban wildlife



### NATIVE SPECIES CONTRIBUTE TO BOSTON'S URBAN FOREST PLAN

- Low Maintenance
- Drought Resistant
- Local Species



### STREETSCAPE

- Reduce Urban Heat Island
- Improve Air Quality
- Urban Wildlife and Pollinator Corridor



Seasonal Winds



Block B

### PERMEABLE PAVERS

- Increase Groundwater Retention
- Reduce Runoff Volume
- Cool Down Streets



### STORM WATER RETENTION AREA

- Increase Groundwater Retention
- Retain Water During Storm Period



Reed Square

LOW POINT

Block D

Raised Podium to Address Sea Level Rise



### RAIN GARDEN

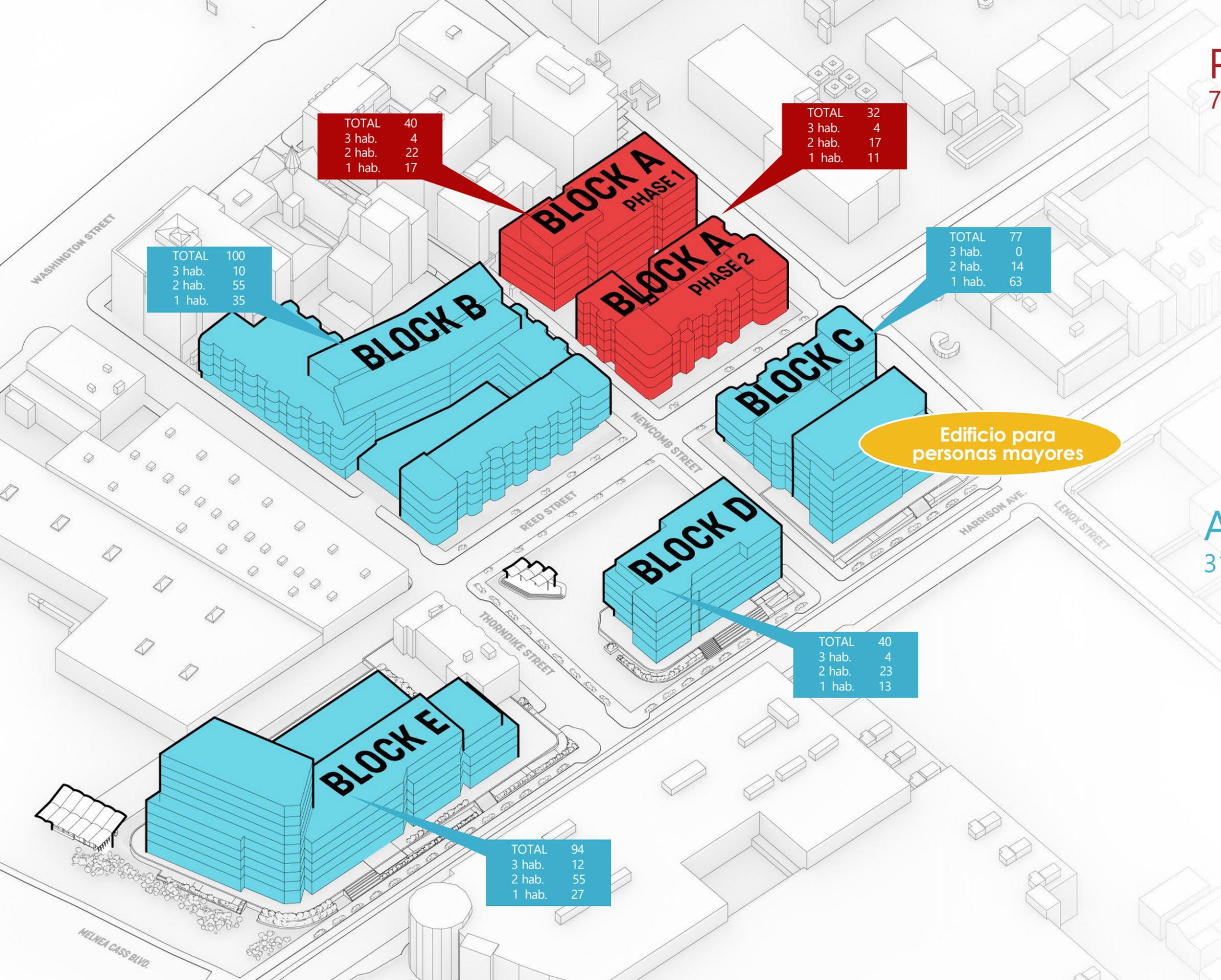
- Increase Groundwater Retention
- Reduce Runoff Volume
- Green Buffer



Stormwater Runoff From the Road



Flood Line  
20.5' Above Sea Level



TOTAL 40  
3 hab. 4  
2 hab. 22  
1 hab. 17

TOTAL 32  
3 hab. 4  
2 hab. 17  
1 hab. 11

TOTAL 100  
3 hab. 10  
2 hab. 55  
1 hab. 35

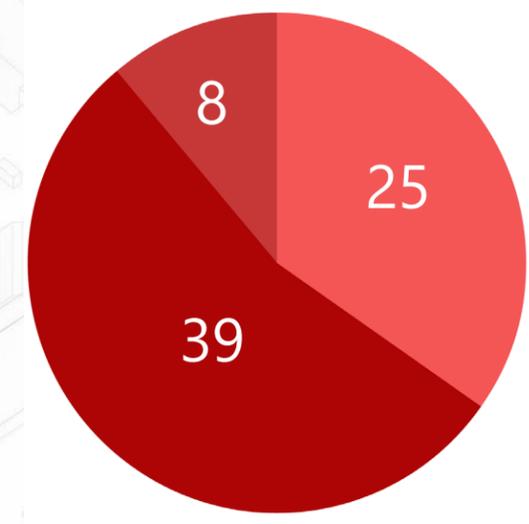
TOTAL 77  
3 hab. 0  
2 hab. 14  
1 hab. 63

TOTAL 40  
3 hab. 4  
2 hab. 23  
1 hab. 13

TOTAL 94  
3 hab. 12  
2 hab. 55  
1 hab. 27

## Propiedad

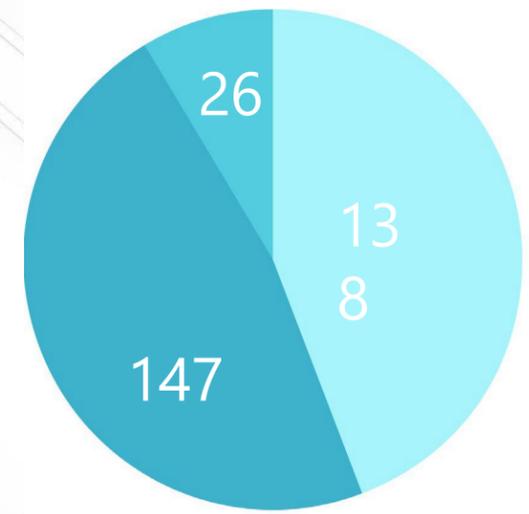
72 unidades



- 3 hab.
- 2 hab.
- 1 hab.

## Alquiler

311 unidades



- 3 hab.
- 2 hab.
- 1 hab.

## Edificio A1

**PRIMER EDIFICIO**  
40 unidades de vivienda propia asequibles

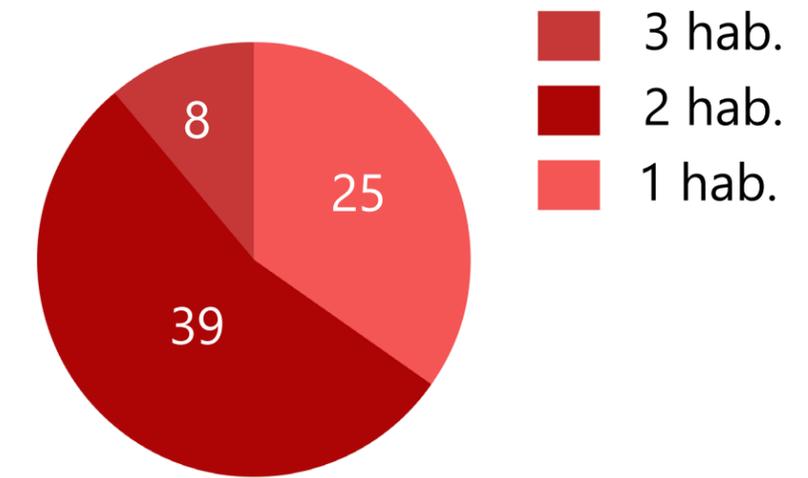
	Cantidad de unidades	Precio de mercado promedio en2024	Precio de venta***	Hipoteca mensual**	Límite de ingresos
		\$431,000			
80 % del AMI	7		\$219,500	\$1,644	\$89,080
100 % del AMI	7		\$287,400	\$2,083	\$111,350
<b>2 hab.</b>		\$537,762			
80 % del AMI	11		\$258,500	\$1,960	\$106,880
100 % del AMI	11		\$334,700	\$2,452	\$133,600
<b>3 hab.</b>		\$670,945			
80 % del AMI	2		\$297,200	\$2,270	\$123,480
100 % del AMI	2		\$378,000	\$2,791	\$154,350

## EDIFICIO A2

**SEGUNDO EDIFICIO**  
32 unidades de vivienda propia asequibles

	Cantidad de unidades	Precio de mercado promedio en2024	Precio de venta***	Hipoteca mensual**	Límite de ingresos
<b>1 hab.</b>		\$431,000			
80 % del AMI	5		\$219,500	\$1,644	\$89,080
100 % del AMI	6		\$287,400	\$2,083	\$111,350
<b>2 hab.</b>		\$537,762			
80 % del AMI	8		\$258,500	\$1,960	\$106,880
100 % del AMI	9		\$334,700	\$2,452	\$133,600
<b>3 hab.</b>		\$670,945			
80 % del AMI	2		\$297,200	\$2,270	\$123,480
100 % del AMI	2		\$378,000	\$2,791	\$154,350

## Propiedad 72 unidades



## TODAS SON:

Unidades de vivienda propia asequibles a mitad de precio o por debajo del precio del mercado.

\* Los límites de ingresos son para hogares de dos (2) personas.

\*\* Los pagos mensuales de la hipoteca pueden variar según el prestatario, los determinan las entidades crediticias y se calculan en función de la capacidad de pago de cada persona.

\*\* Incluye el capital, los intereses, las comisiones del condominio y los gastos de servicios públicos calculados según las tarifas actuales. No incluye impuestos sobre bienes inmuebles ni seguros.

\*\* Tasa de interés del 6 % (sujeta a variaciones en función de las condiciones del mercado), anticipo del 5 % e hipoteca a 30 años.

\*\*\* Los precios de venta indicados están sujetos a los límites actuales de precios de venta de la BPDA, que pueden variar cada año.

REED SQUARE · BRIDGING THE GAP

**COMBINACIÓN DE UNIDADES - VIVIENDA PROPIA ASEQUIBLE**

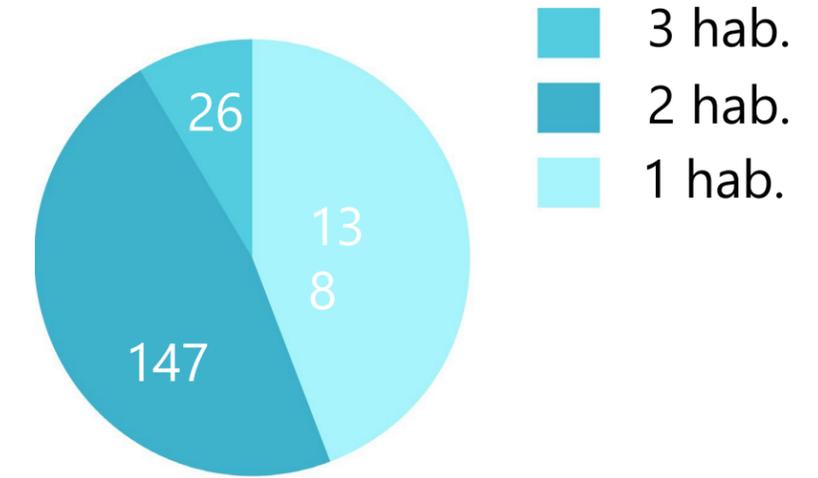
**BEACON**  
communities

**MPDC**  
Madison Park Development Corporation

**JGE**  
DEVELOPMENT



**Alquiler**  
311 unidades



	Cantidad de unidades	Ingresos	Alquiler*		
			1 hab.	2 hab.	3 hab.
30 % del AMI	92	\$35,600	\$0-625	\$0-698	\$0-777
50 % del AMI	60	\$59,400	\$0-1,091	\$0-1,232	\$0-1,371
60 % del AMI	127	\$71,280	\$0-1,325	\$0-1,499	\$0-1,678
80 % del AMI	32	\$95,040	\$0-1,793	\$0-2,033	\$0-2,280

\* Los límites de ingresos son para hogares de dos (2) personas.

\*\* Según los alquileres y los límites de ingresos de 2023 de la BPDA y el HUD. Sujeto a cambios cada año.

**REED SQUARE · BRIDGING THE GAP**  
**COMBINACIÓN DE UNIDADES - ALQUILER ASEQUIBLE**





# CONGREGACIÓN LEÓN DE JUDÁ

Colaborador comunitario estratégico



REED SQUARE • BRIDGING THE GAP  
**CONGREGATION LION OF JUDAH**



## PROGRAM IMPACT

FY 2023 (School Year 2022-2023)

- 1,259** Students
  - 887 students in Passport to College (9th to 12th Grade)
  - 372 students in the Alumni Success Program (post-secondary)
- 11,000+** Hours of programming
- 51** College Visits, Field Trips, and Special Events

---

**Class of 2023**

- 327 of 331** (98.8%) Seniors graduated from high school
- 84%** enrolled in post-secondary education (78% in college and 6% in alternative programs)
- 95%** followed through on their enrollment plans this Fall (thanks to summer melt prevention coaching!)
- 85%** of the Passport Class of 2022 persisted from their first to second year of college
- 73 Alumni** in their first and second years of college were active in Alumni Success cohorts

Powered by **150+** Philanthropic partners and volunteers

Centro de Recursos para la Educación Secundaria de Boston



### Oportunidades para generar mayores ingresos

- Viviendas propias en la zona
- Beacon y Madison Park aportan en conjunto 500,000 dólares procedentes de sus comisiones para financiar un programa de ayuda para los anticipos
- Asesoramiento para los nuevos compradores de viviendas
- Programas de asesoramiento financiero y de equiparación de ahorros que ofrecen a los residentes que alquilan la posibilidad de ser propietarios
- Espacios comerciales asequibles para apoyar a los empresarios locales y generar puestos de trabajo con prioridad para los trabajadores locales
- Oportunidades de asesoramiento y capacitación para los miembros de la comunidad interesados en carreras relacionadas con el sector inmobiliario

### Espacios de reunión comunitarios al aire libre

- Recinto para camiones de comida y actividades locales
- Paseo del arte
- Reed Common
- Parque infantil

### Nuevos restaurantes y servicios para el vecindario

- Cocina comunitaria y espacios para comer al aire libre
- Posible guardería y parque infantil
- Servicios de asesoramiento financiero
- Programas educativos

### Empleos

- Construcción
- Prioridad para los residentes de Roxbury en la contratación para locales comerciales y restaurantes en la planta baja
- Empleos de administración y mantenimiento de propiedades a largo plazo

### Mejora de las conexiones del transporte público y de las calles

- Nuevo carril para bicicletas en Harrison Ave.
- Mayor seguridad en Reed Street: propuesta de ampliación y elevación de la calle para reducir la velocidad de circulación y facilitar el tránsito seguro y fluido de vehículos, bicicletas y peatones

### Mitigación de los efectos del cambio climático: restablecimiento de la justicia ambiental

- Minimizar los riesgos de inundaciones mediante edificios elevados, suelos permeables, paisajismo estratégico y sistemas de drenaje en toda la zona
- Reducir el efecto de isla de calor urbano mediante el paisajismo estratégico y con la sombra de árboles nuevos



---

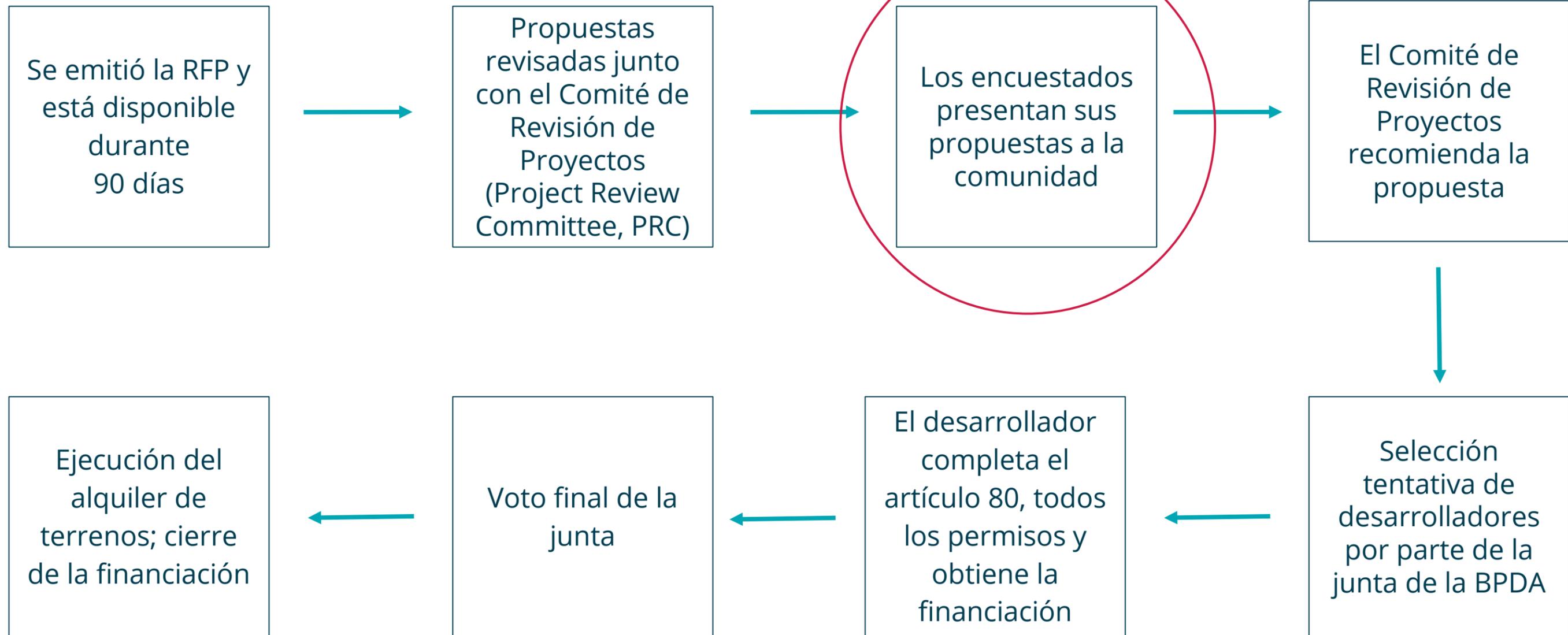
# Preguntas y respuestas

---

# Próximos pasos

# Descripción y proceso de la RFP

**ESTAMOS AQUÍ**



# ¡Gracias!

Todo el contenido de las reuniones y las instancias para comentarios públicos se pueden consultar en el siguiente enlace:

[bit.ly/BWSCDevelopment](https://bit.ly/BWSCDevelopment)

Si tiene alguna pregunta, envíeme un correo electrónico

([Natalie.Deduck@boston.gov](mailto:Natalie.Deduck@boston.gov), Natalie Deduck) y me comunicaré con

usted lo antes posible.