

# Upham's Corner

Arts and Innovation District

## *Presentaciones de desarrolladores sobre el sitio 1*

# Interpretación y traducción

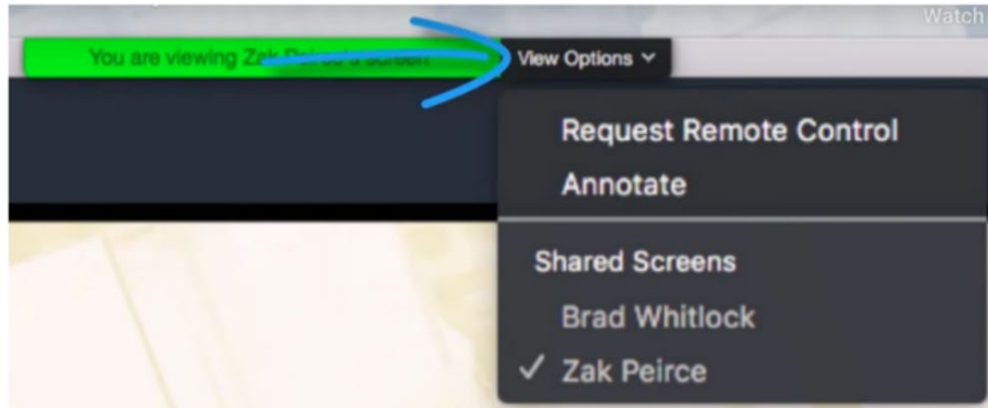
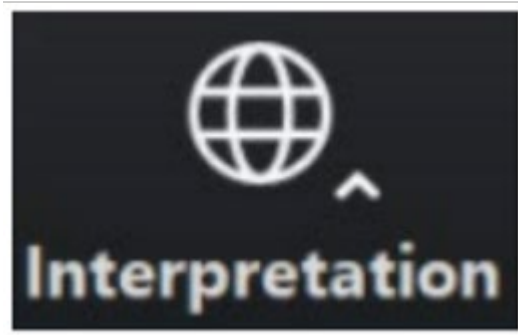
***“Spanish”***: para español

***“Haitian Creole”***: para criollo haitiano

***“Cape Verdean Creole”***: para criollo de Cabo Verde

***“Vietnamese”***: para vietnamita

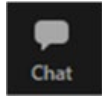
***“English”***: para inglés



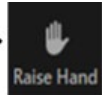
# Consejos sobre Zoom

*Estos son algunos consejos para usuarios de Zoom.*

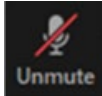
*Los controles están en la parte inferior de la pantalla.*



Use el chat para escribir un comentario o hacer una pregunta en cualquier momento. Los miembros de la Agencia de Planificación y Desarrollo de Boston (Boston Planning & Development Agency, BPDA) moderarán el chat.



Para levantar la mano, haga clic en "Participants" (Participantes) en la parte inferior de la 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. Los presentadores activarán el micrófono de su computadora durante el debate si usted levanta la mano y es su turno para hablar.



Para encender/apagar el video.

# Proceso de la reunión por Zoom

- Los asistentes pueden participar mediante las funciones de Zoom “Chat” y “Levantar la mano”. Cuando toque el botón “Levantar la mano”, un moderador podrá activar el micrófono de su computadora. Tenga en cuenta los ruidos de fondo.
- Durante la presentación, los asistentes podrán escribir comentarios y preguntas para los presentadores en el chat. Responderemos preguntas después de la presentación.
- Durante la sesión de debate, los asistentes podrán hablar con los miembros del personal de la BPDA y con otros asistentes mediante el chat.



# Grabación de la reunión

- Esta reunión se grabará y estará disponible, a pedido, para quienes no puedan asistir al evento en vivo por Zoom.
- Además, los participantes podrían grabar la reunión con la cámara de sus teléfonos o con otros dispositivos. Si usted no quiere que lo graben durante la reunión, apague el micrófono y la cámara.
- Si su cámara y su micrófono están apagados, puede participar mediante la función de chat de texto.

# Buenos modales en Zoom

**Queremos asegurarnos de que esta conversación sea una experiencia agradable para todos los asistentes.**

- Tenga el micrófono apagado hasta que le indiquen que puede hablar. Si quiere hablar durante la presentación, use la función de Zoom “Levantar la mano” para que un moderador de la BPDA active su micrófono.
- Respete los turnos de los demás.
- Les pedimos a los participantes que limiten sus preguntas para que otras personas también puedan participar en el debate. Si tiene más preguntas, espere a que todos los demás participantes hayan tenido la oportunidad de preguntar.
- Si no podemos responder su pregunta durante esta reunión, escríbala en el chat al final o envíela por correo electrónico a [natalie.deduck@boston.gov](mailto:natalie.deduck@boston.gov).



boston planning &  
development agency

# Objetivo del debate y de la presentación

**555-559 Columbia Road**

*Dos desarrolladores presentarán sus respuestas a la Solicitud de propuestas (Request for Proposals, RFP) para desarrollos privados en 555-559 Columbia Road.*

---

# Agenda

**Resumen de la RFP**

**Presentación de la propuesta: Caritas**

**Preguntas y respuestas: Caritas**

**Presentación de la propuesta: Civico**

**Preguntas y respuestas: Civico**

**Preguntas y comentarios de la comunidad**

**Próximos pasos**



Dorchester North Burying Ground

Columbia Road

Site 2:  
Municipal Lot

Pierce Building  
(DBEDC)

Site 1:

Strand Theatre

Santander

BoA

CVS

Brothers Supermarket

Dudley Street

Fox Hall


Columbia Road


Fairmont Line  
MBTA Station

Conservatory  
Lab Charter  
School

Site 3: DNI

Fairmont  
Innovation  
Lab

 City-owned parcels

 Partner-owned parcel



# Resumen del sitio 1

El **sitio 1** tiene 18,821 pies cuadrados (sf), aproximadamente.

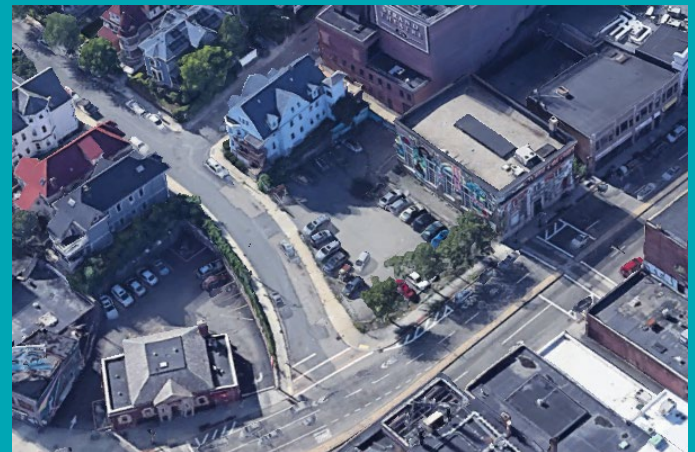
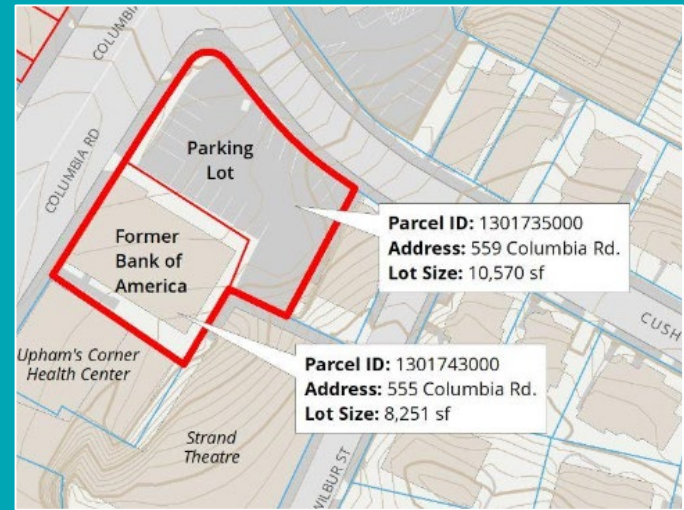
- El **estacionamiento** tiene 10,550 sf, aproximadamente.
- El **edificio previo del banco** tiene 8,251 sf, aproximadamente.

## 559 Columbia Road: Estacionamiento

- La superficie del estacionamiento abarca aproximadamente 17 lugares para estacionar y tiene acceso vehicular por Cushing Avenue.
- La entrada por Cushing Avenue es el punto de acceso al muelle de carga de Strand Theatre.
- El lote era la ubicación original de Baker Memorial Methodist Church (1891), y después se usó como una gasolinera Gulf.

## 555 Columbia Road: Edificio del banco

- El edificio de mampostería de 3 pisos se construyó en 1915.
- Bank of America desocupó el edificio en marzo de 2014, y la BPDA lo adquirió en 2017.





# Detalles de la solicitud de propuesta

## Objetivo

El objetivo de esta Solicitud de propuesta (RFP) es proporcionar **viviendas y espacios comerciales asequibles** y la estructura básica de una **filial de biblioteca**. La visión es que Upham's Corner sea nuevamente un centro de **actividad creativa** que destaque los valores materiales cercanos.

## Criterios de evaluación

- Capacidad para ejecutar el proyecto presentado
- Diseño excepcional, programa de desarrollo y contribución al ámbito público
- Capacidad financiera del desarrollador
- Desarrollo sin desplazamiento, centrado en la comunidad
- Plan de diversidad e inclusión

En la **Calificación total**, el 25 % corresponderá a la consideración de los criterios del plan de diversidad e inclusión, y el 75 % restante de los criterios de evaluación se considerarán equitativamente.

# Caritas y NPH Foundation

# Columbia Lofts.

Revitalize  
Dorchester.



**Viva y trabaje de manera asequible. ¡Innove,  
aprenda, cree, prospere!**



# Quienes somos...



Impulsados por la misión, sin fines de lucro, enriquecidos con servicios

# Equipo de proyecto



Excepcional, Local, Experimentado



# Visión

**Visualizamos un desarrollo modernizador de ingreso mixto y uso mixto para servir a las personas locales subrepresentadas, para proporcionar espacios de vida y trabajo de alta calidad, y un entorno creativo para cumplir con sus objetivos sociales, educativos y empresariales.**

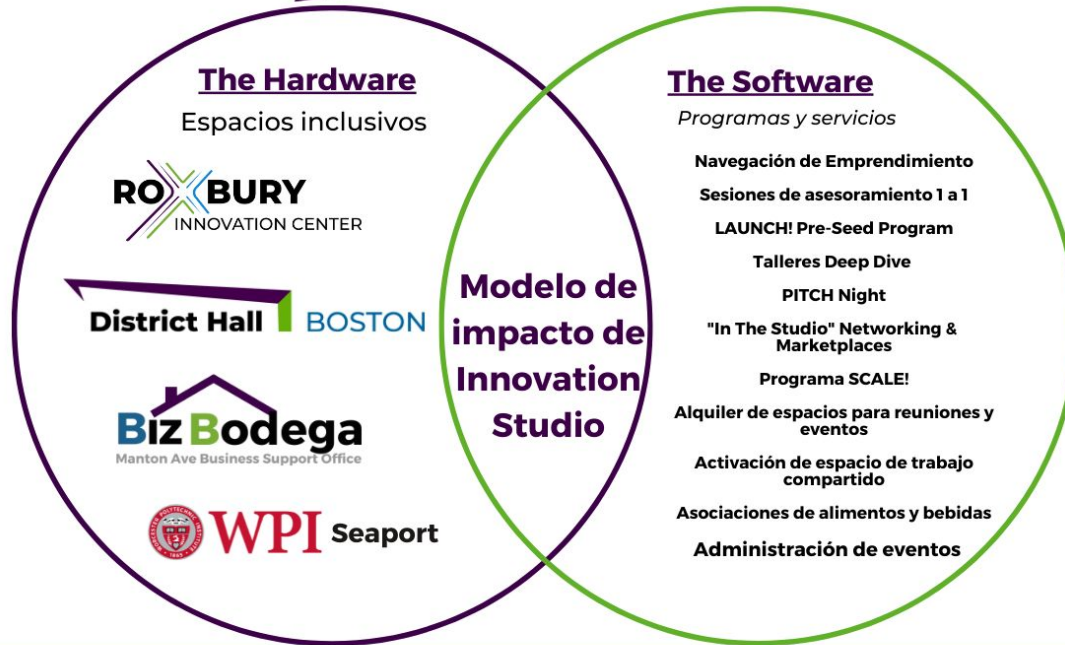


- 72 unidades residenciales (49 estudios, 23 de un dormitorio)
- 42% por debajo del 50% del AMI, 30% con el 60% del AMI, 14% con el 80% del AMI, 14% con el 100% del AMI
- El 20% de las unidades residenciales se reservan para los emprendedores en residencia de Innovation Studio.
- El 20% de las unidades se reservan para artistas en residencia.



## Innovation Studio

INNOVATION is for EVERYONE



Nombre: Dianne Austin  
Negocio: Colis to Locs  
Programa: Pitch Night & LAUNCH!

"Después de que se publicó el artículo de la revista Forbes, BIGfish PR, una firma nacional de relaciones públicas ubicada en Boston, nos contactó... Después de una conversación profunda, nos aceptaron como un cliente de impacto social pro bono. Todavía estoy sin palabras y un poco en estado de shock... Dan, realmente tenemos que agradecerte por mencionar a Coils to Locs en el evento al que asistió Barnett. Por cierto, Barnett también está trabajando entre bastidores para conectarnos con varios expertos en negocios y posibles inversores. ¡¡¡¡¡GRACIAS !!!!!"

## Nuestra misión

Hacer que la innovación, el espíritu empresarial y la propiedad empresarial sean alcanzables a través de una red inclusiva y de empoderamiento de espacios comunitarios y caminos individualizados.

### Por los números







**District Hall Boston, MA**



**Biz Bodega, Providence RI**



**Innovation Spaces**



**Roxbury Innovation Center, MA**

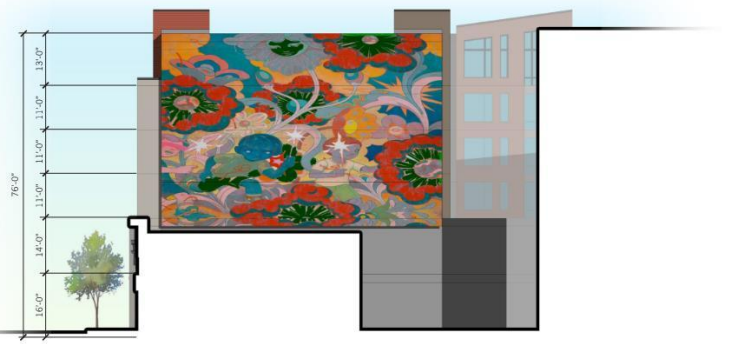




Northwest Elevation | Columbia Road

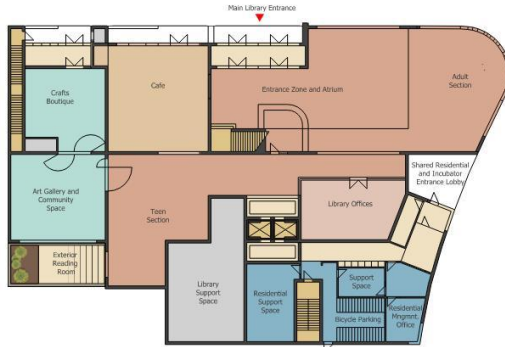


Northeast Elevation | Cushing Avenue

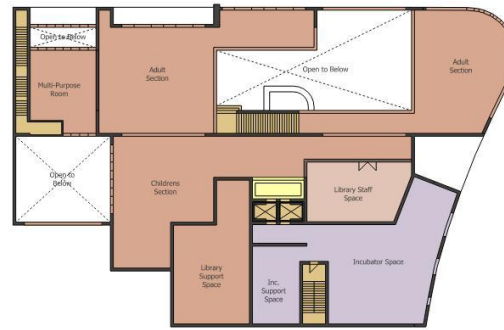


South Elevation | Site Section





Columbia Street Level



Second Floor Level



Typical Residential Floor







# Cronograma y costo del proyecto

Dic 2022 - Designación del Promotor  
Sep 2023 - Aprobación de Artículo 80  
Dic 2023 - Aprobación por la ZBA  
Ene 2024 - Solicitud completa de DHCD  
Abr 2024 - Planos de construcción  
Mayo 2024 - Premio DHCD  
Jul 2024 - Inicio de construcción  
Sep 2025 – Conclusión de construcción

Costo total del desarrollo - \$ 21,6 millones  
Fuentes propuestas  
Primera Hipoteca - \$8.57 M  
Crédito Tributario Federal de Vivienda para  
personas de Bajos Ingresos- \$9.20 M  
Crédito Tributario Estatal de Vivienda para  
personas de Bajos Ingresos- \$750 K  
Compro de condominio por la BPL- \$3.15 M

**Tenemos décadas de experiencia en la creación de viviendas asequibles a nivel local.**



# **Civico Development y DREAM Collaborative**

# UPHAM'S CORNER

555-559 COLUMBIA ROAD

19 DE OCTUBRE, 2022

D/R/E/A/M  
COLLABORATIVE

ARCHITECTURE POWERED BY DIVERSITY

**CIVICO**  
URBAN RESPONSIBILITY





# 555-559 COLUMBIA ROAD

## CONOCE AL EQUIPO UNA ASOCIACIÓN PARA UPHAM'S CORNER



**Greg Minott, AIA, LEED AP**  
Director Fundador Gerente



**Sara Kudra, AIA**  
Directora de Vivienda Asequible



**Taylor Bearden**  
Socio



**Andrew Consigli, AIA, LEED AP**  
Socio Gerente

## EL EQUIPO CONSULTOR

---

**Bohler Engineering** - Ingeniería Civil

---

**Derric Small, Esq.** - Consultoría de Permisos

---

**Sustainable Comfort, Inc.** - Sostenibilidad



# **POR QUÉ NOSOTROS**

## UNA ASOCIACIÓN PARA UPHAM'S CORNER

### **DREAM COLLABORATIVE**

- Estudio líder en Boston propiedad de minoría.
- Amplia experiencia en planificación, arquitectura, sostenibilidad y participación de las partes interesadas.

### **CIVICO DEVELOPMENT**

- Trabajamos con las partes interesadas locales para facilitar el desarrollo responsable.
- Experiencia en el desarrollo de viviendas de ingresos mixtos impulsadas por el diseño en todo el Commonwealth.

Fuente: DREAM Collaborative



**2147 WASHINGTON STREET, ROXBURY**

Fuente: Civico Development



**WEST NEWTON ARMORY, NEWTON**

Nuestras empresas están comprometidas con la creación de lugares inclusivos centrados en la comunidad a través del diseño y del desarrollo.

# 555-559 COLUMBIA ROAD

## **VISIÓN GENERAL**

LO QUE PROPONEMOS PARA EL 555-559 DE COLUMBIA ROAD

### **100% VIVIENDA EN PROPIEDAD**

33 unidades en propiedad para trabajadores con distintos niveles de ingresos.

### **BIBLIOTECA PÚBLICA DE BOSTON EN UPHAM'S CORNER**

~20,000 pies cuadrados para la biblioteca pública del vecindario.

### **ESPACIO DE ESTUDIOS CREATIVOS**

~1,500 pies cuadrados de estudios creativos por encima de la fachada histórica.

### **MOBILIDAD, TRANSPORTE Y ESTACIONAMIENTO**

A 0.3 millas de la estación de Upham's Corner, con paradas de los autobuses 15, 16, y 17, estacionamiento de bicicletas, y un ratio de estacionamiento de 1.2:1.

### **SOSTENIBILIDAD**

Metas ambiciosas de sostenibilidad para reducir los costos energéticos de los residentes .



# ADQUISICIÓN

## GESTIÓN COMUNITARIA PARA UPHAM'S CORNER

| PROYECTO          | DIRECCIÓN        | TOTAL UNIDADES | DE RENTA | EN PROPIEDAD |
|-------------------|------------------|----------------|----------|--------------|
| Fox Hall          | 554-562 Columbia | 65             | 65       | 0            |
| Columbia Crossing | 572 Columbia     | 63             | 63       | 0            |
| -                 | 16 Hamlet        | 69             | 60       | 9            |
| Nuestra Propuesta | 555-559 Columbia | 33             | 0        | 33           |
|                   |                  | 230            | 188      | 42           |





# 555-559 COLUMBIA ROAD

## TEMAS CLAVES DEL PROYECTO

100% VIVIENDA EN PROPIEDAD DE ESCRITURA RESTRINGIDA

### LÍMITE DE INGRESOS

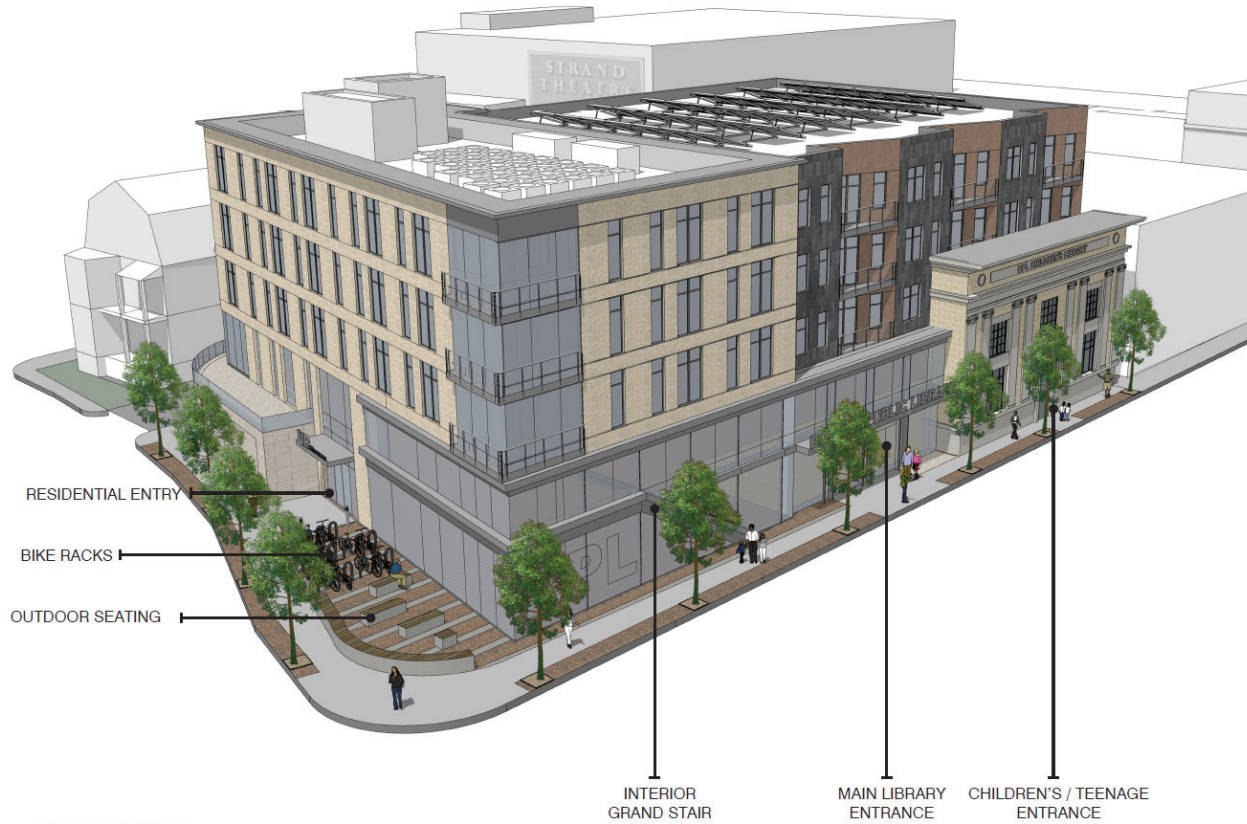
| TAMAÑO DEL HOGAR              | 70% AMI  | 80% AMI   | 100% AMI  |
|-------------------------------|----------|-----------|-----------|
| 1 persona con ingresos hasta  | \$68,750 | \$78,550  | \$98,150  |
| 2 personas con ingresos hasta | \$78,550 | \$89,750  | \$112,200 |
| 3 personas con ingresos hasta | \$88,350 | \$100,950 | \$126,200 |
| 4 personas con ingresos hasta | \$98,150 | \$112,150 | \$140,200 |

### PRECIO REPRESENTATIVO DE VENTA

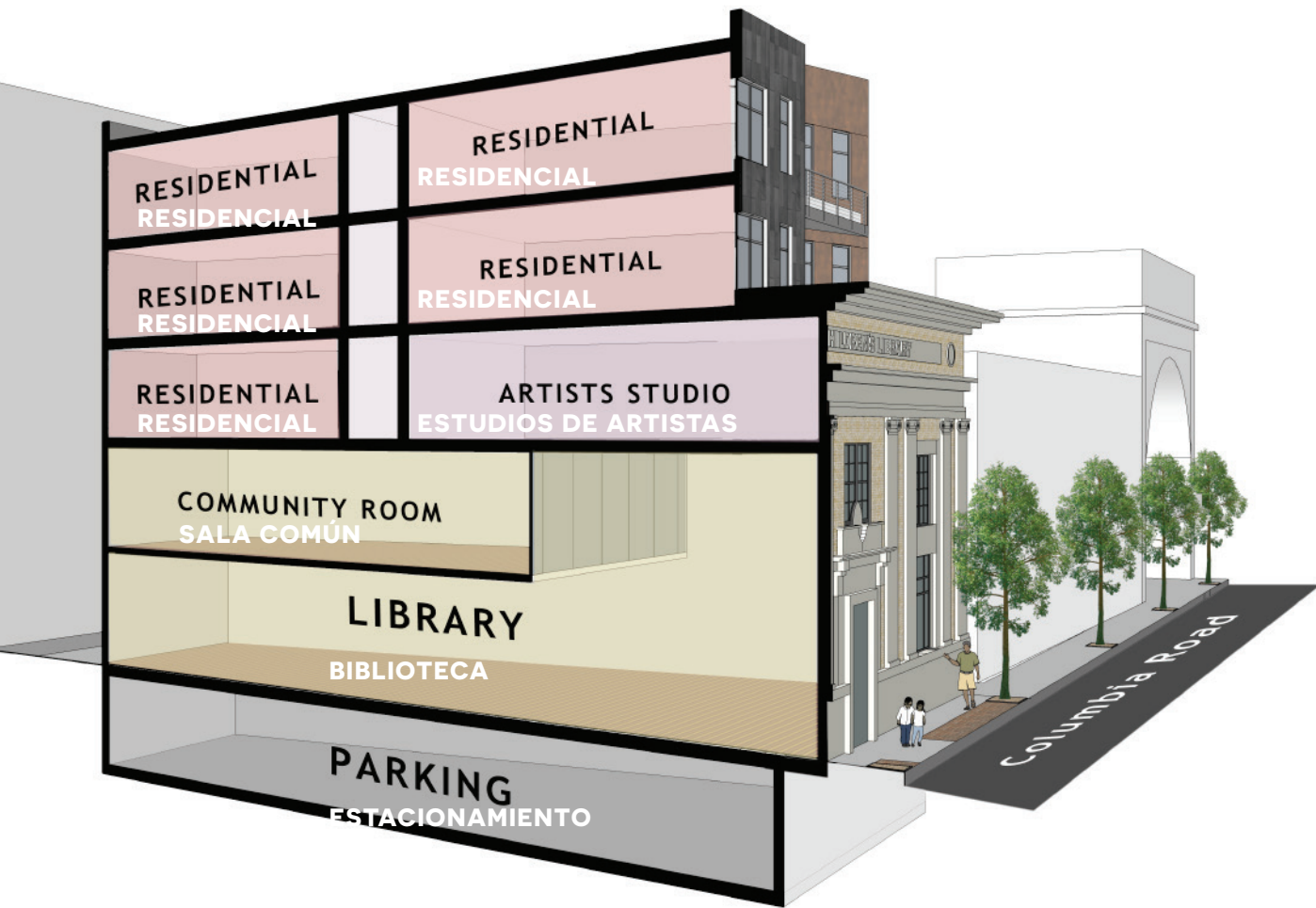
| TAMAÑO DE VIVIENDA | 70% AMI   | 80% AMI   | 100% AMI  |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|
| 1 dormitorio       | \$180,200 | \$213,700 | \$280,700 |
| 2 dormitorios      | \$213,700 | \$252,000 | \$326,000 |
| 3 dormitorios      | \$247,200 | \$290,300 | \$368,500 |

Fuente: BPDA 2022 Ingresos & Límites de Precio.

# CONTEXTO







Fuente: Provincetown Commons, Inc.

ESPACIO DE ESTUDIOS  
CREATIVOS ▲

▲ BIBLIOTECA PÚBLICA  
DE ROXBURY ▼



Fuente: Biblioteca Pública de Boston



## **TEMAS CLAVES DEL PROYECTO**

### PRESERVACIÓN HISTÓRICA + SOSTENIBILIDAD

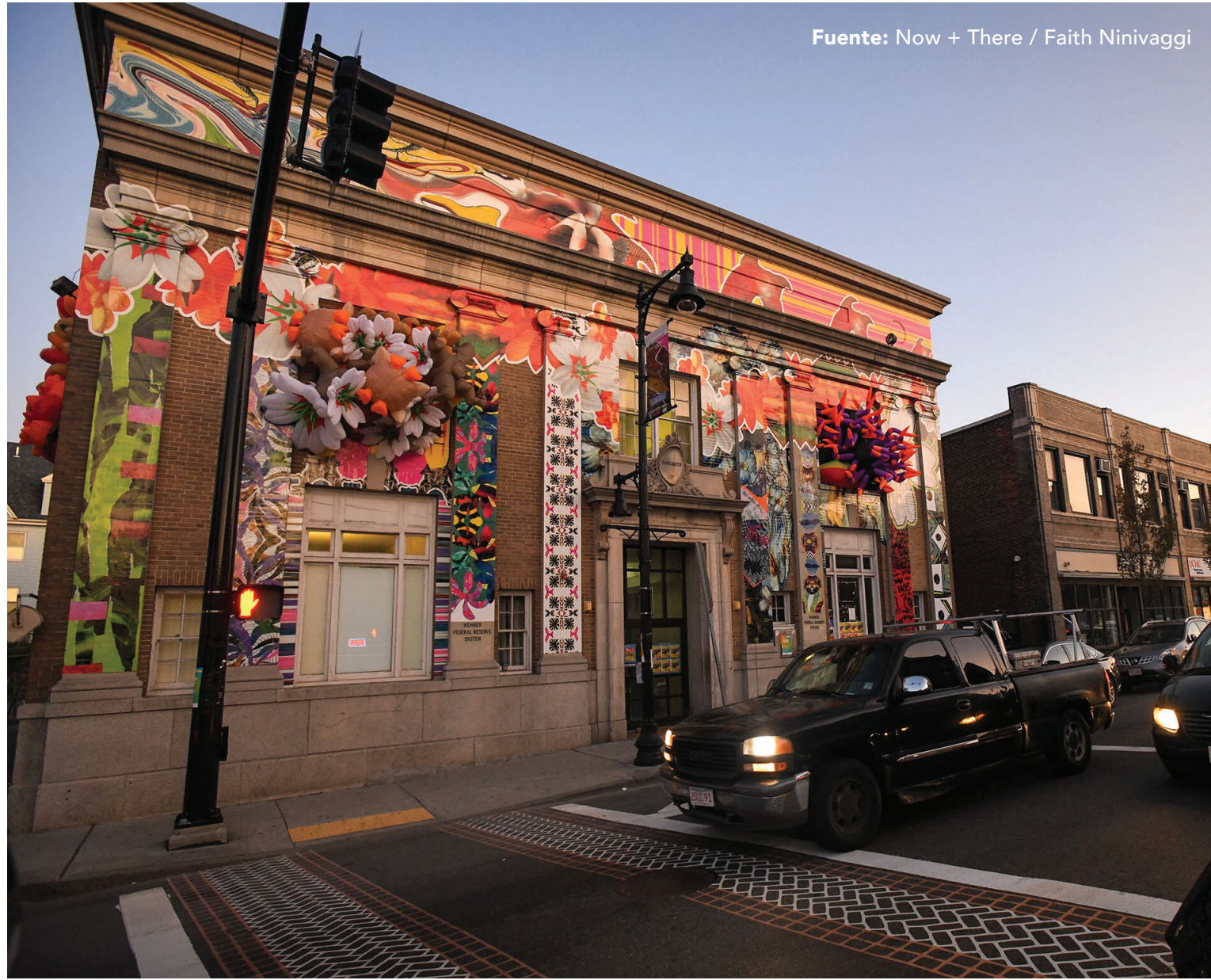
#### **METAS AMBICIOSAS DE SOSTENIBILIDAD**

Mejora de la calidad del aire, habitantes más sanos y un ahorro del 50% en costes energéticos para los propietarios.

#### **PRESERVACIÓN HISTÓRICA**

La fachada del 1918 Dorchester Trust Company se conservará y servirá de entrada a la biblioteca.

Fuente: Now + There / Faith Ninivagg





# 555-559 COLUMBIA ROAD

## CONSTRUYENDO CON LA COMUNIDAD NUESTRO COMPROMISO

### CREACIÓN DE EMPLEO

- Sistema de aplicación en el lugar para **trabajadores locales**
- **51%** residentes de Boston, **40%** personas de color, **12%** mujeres

### CONTRATACIÓN Y DIFUSIÓN

- Participación comunitaria robusta
- Utilización del **banco de datos de empleo** para residentes de Boston
- Asociación de contratistas minoritarios de Massachusetts
- Estrategia de difusión creada con la **participación de la comunidad**

Fuente: DREAM Collaborative



Fuente: DREAM Collaborative





Fuente: DREAM Collaborative

## DESARROLLO EQUITATIVO NUESTRO COMPROMISO

### OPORTUNIDADES DE PROPIEDAD PARA TRABAJADORES

- 100% escritura restringida para viviendas en propiedad para trabajadores
- Preferencia local

### IMPACTO COMUNITARIO

- 1,500 pies cuadrados de estudios creativos
- Acogiendo artistas locales, makers y emprendedores
- Este proyecto de vivienda en propiedad será desarrollado, gobernado y de propiedad de la comunidad



Fuente: DREAM Collaborative

# 555-559 COLUMBIA ROAD

## **LÍNEA DE TIEMPO**

ESTIMANDO EL TIEMPO HASTA LA OCUPACIÓN

### **INVOLUCRANDO A LOS PARTICIPANTES LOCALES Y PERMISOS**

- de 12 a 18 meses

### **PERÍODO DE CONSTRUCCIÓN**

- 18 meses

### **VENTA DE VIVIENDAS**

- de 6 a 12 meses

### **ESTIMACIÓN DESDE LA DESIGNACIÓN DEL DESARROLLADOR**

- Estimación de 3 años hasta completar el edificio, 4 años para el 100% de ocupación

# UPHAM'S CORNER

555-559 COLUMBIA ROAD  
19 DE OCTUBRE, 2022

**CONTACTO TAYLOR BEARDEN, SOCIO**  
CIVICO DEVELOPMENT

**TEL:** 617-249-3807

**EMAIL:** TBEARDEN@CIVICODEVELOPMENT.COM

**CIVICO**DEVELOPMENT.COM

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

**CIVICO**  
URBAN RESPONSIBILITY



## Próximos pasos

- Programaremos **otra reunión pública** para que los miembros de la comunidad hagan preguntas a los desarrolladores sobre la propuesta.
- La reunión será **presencial**.
- Hasta la próxima reunión pública, puede **enviar preguntas con anticipación** por correo electrónico a Natalie a [natalie.deduck@boston.gov](mailto:natalie.deduck@boston.gov).
- Tenga en cuenta que también podrá **hacer preguntas en vivo** durante la reunión.