

Boston Housing Authority
An Approach to Preservation: Repositioning Boston's Public Housing for the Future
Responses to Comments July 25, 2007

Los comentarios siguientes fueron recogidos entre 1 de Abril del 2007 y 1 de Junio del 2007 en respuesta a la distribución de *An Approach to Preservation: Repositioning Boston's Public Housing for the Future* de 26 de Marzo del 2007. Este reporte fue distribuido a organizaciones residentes, oficiales elegidos, defensores de alojamiento, Ciudad, socios estatales y federales, y otros interesados. Los comentarios fueron recogidos por escrito y vía una variedad de reuniones y foros públicos, incluyendo una sesión pública anunciada el 25 de Mayo del 2007.

#	Comentario	Respuesta
	<i>General</i>	
1.	El proyecto necesita ser traducido en otros idiomas. En Español puede estar disponible pronto, pero todavía es necesario en Vietnamita, Criollo Haitiano, Portugués. También, la BHA debe considerar publicar materiales en cinta audio o en alguna otra manera que sea accesible a personas con incapacidad visual.	La BHA ha constituido un Comité interno de Limited English Proficiency (LEP) para estudiar un conjunto general de temas envolviendo LEP de una perspectiva de normas, costo y logística. Informaciones adicionales y desarrollo de normas serán dentro de poco comunicadas por este Comité.
2.	Las recaudaciones del garaje de Winthrop Square - ¿es que son parte de los planos de BHA?	La BHA se comprometerá con el Resident Advisory, Monitoring Comité, LTO's, defensores, oficiales elegidos, y otros interesados en como utilizar mejor las recaudaciones del Winthrop Garage. Este proceso deberá empezar en el final del otoño del 2007.
3.	¿Es que las estaciones de TV comunitarias podrán ser utilizadas para mejorar las comunicaciones?	El personal de BHA aparece habitualmente en Boston's Cable Network News, y continuará haciéndolo. Sugestiones sobre temas específicos son bienvenidos.
4.	¿Es que cada componente del Approach to Preservation tendrá una separada aclaración, inspección o habrá un único documento de proyecto enciclopédico?	La intención del Approach to Preservation es el de un sumario general que resalta varias iniciativas que están avanzando. Cada una de estas iniciativas tendrá su propio proceso y calendario.
5.	¿Cómo pude el BHA alguna vez permitir que las necesidades de manutención alcanzaran \$500 millones?	La acumulación de \$500 millones es para mejorías capitales, no para manutención diaria. Las necesidades capitales del BHA son resultado de décadas de provisión insuficiente de fondos federales de los presupuestos capitales y operacionales.
6.	Los residentes y el BHA deberían estar trabajando más juntos en iniciativas de financiación y de legislación. Esta es una oportunidad perdida.	Nosotros concordamos y estamos contentos en comprometernos con más presión de esfuerzos conjuntos.
7.	Nosotros agradecemos a BHA la franca evaluación de su situación. Estamos contentos que el BHA no esta proponiendo más ventas de sus propiedades.	Muchas gracias.
8.	¿Cuándo es que las Propiedades estatales van a	Esperamos que con la nueva

Boston Housing Authority
An Approach to Preservation: Repositioning Boston's Public Housing for the Future
Responses to Comments July 25, 2007

	beneficiarse de un proceso de proyecto similar? Estamos preocupados que este no irá ocurrir.	administración estatal, los recursos para el alojamiento público estatal mejoraran dentro de los próximos años. El Department of Housing and Community Development (DHCD) avanza para solucionar el pleito de subsidio operacional demandado por BHA y otras autoridades locales de alojamiento. Estaremos trabajando con el personal de DHCD para evaluar las necesidades del portafolio estatal e identificar estrategias de preservación para el próximo año.
	<i>Programa Financiero de Fondos Captales</i>	
9.	¿Cómo es que BHA cubrirá sus necesidades capitales si sus fondos capitales están siendo utilizados para el servicio de deudas?	El BHA tendrá aún 70% de su asignación capital con la cual puede hacer reparaciones continuas y de emergencia durante el mandato de 20 años del bono.
10.	¿Cómo aseguramos que el BHA puede encargarse de verdad de los fondos del CFFP con prudencia?	El BHA Capital Construction Department asegurará la capacidad y pericia para gastar los fondos del CFFP en su debido tiempo, dentro del presupuesto, y para la oportunidad identificada del trabajo.
	<i>Contratos de Rendimiento de Energía</i>	
11.	¿Con relación a ESCOs, la lista de los sitios esta cerrada o aun puede uno listarse?	La lista de los sitios fue identificada de acuerdo con un número de factores, incluyendo condiciones físicas, costos de reemplazo, y ahorros energéticos calculados. Si uno de los sitios no está en la lista, el significado más probable es a) no es un sitio federal y por lo tanto no es elegible bajo este contrato, b) ya tiene el trabajo relacionado con la energía completado, c) o no hay ahorros energéticos suficientes en las mejoras. Por lo tanto es improbable que un emplazamiento ya no listado sea agregado.
12.	Algunas de las descripciones de trabajo de ESCO son confusas. ¿Puede Usted aclarar si un sitio está recibiendo nuevas calderas o solamente nuevos controles o los dos?	Nosotros hicimos estas aclaraciones en la ultima versión del <i>Approach to Preservation</i> presentado en el sitio de BHA www.bostonhousing.org en Septiembre, 2007.
	<i>Reurbanización Financiera Variada</i>	
13.	Para ambos Orient Heights y Washington Beech, estamos preocupados que las presiones de la comunidad puedan resultar en la pérdida de diversidad, aumento en la concentración racial, y pérdida de reservas asequibles de alojamiento.	El BHA está siempre consciente de estas preocupaciones. Nuestra meta en reurbanización es la preservación de alojamiento asequible que continuará a tener en cuenta comunidades variadas económica y

Boston Housing Authority
An Approach to Preservation: Repositioning Boston's Public Housing for the Future
Responses to Comments July 25, 2007

		<p>racialmente. Muchas veces es necesario perder algunas unidades en un sitio de reurbanización para proporcionar un reemplazo de alojamiento mejor (p. ej. quizás para tener en cuenta entradas, adicionar más unidades accesibles, adicionar más espacios verdes, o hacer unidades más grandes). Y a veces es necesario integrar un componente de mercado para tornar el proyecto económicamente viable. Sin embargo, el BHA está comprometido a servir su circunscripción central en estos proyectos de mismo modo como hay hecho en Mission, Orchard, Maverick y Franklin Hill.</p>
14.	<p>Ni el Orient Heights ni el Washington Beech han reconocido Local Tenant Organizations (LTOs). El BHA necesita ayudar a sus residentes a se re-organizar como parte de su esfuerzo de reurbanización.</p>	<p>Nosotros nos comprometemos en este esfuerzo y ya estamos trabajando activamente en Washington Beech, donde un Comité de Elecciones fue constituido y hay un interés renovado de los residentes en formalizar los equipos de trabajo. En Orient Heights, hay menos impetu y estamos interesados en apoyar cualquier y todo esfuerzo para promover elecciones y una mayor equipo de trabajo.</p>
15.	<p>Hasta el grado posible, la BHA debería evitar competir para recursos escasos de créditos de impuestos, los cuales también ayudan otras urbanizaciones de alojamientos importantes y asequibles.</p>	<p>El "pastel" actual de los recursos de crédito de impuestos lamentablemente no es bastante grande para todas las necesidades de alojamiento asequible dentro del estado. El BHA, La Ciudad y el Commonwealth han todos reconocido que los proyectos de reurbanización de BHA son utilizations excelentes de asignación de crédito de impuestos porque están en una escala de unidades y con una accesibilidad tan grande que no se ha igualado por otros proyectos de un lado a otro del estado. Muchos proyectos de crédito de impuestos no sirven a un número tan amplio de residentes con ingresos extremadamente bajos como lo hacen los proyectos de reurbanización de la BHA. El BHA y toda la comunidad de alojamiento asequible tienen que continuar a abogar por hacer el "pastel" de crédito de impuestos más</p>

Boston Housing Authority
An Approach to Preservation: Repositioning Boston's Public Housing for the Future
Responses to Comments July 25, 2007

		grande, pero mientras nuestros constituyentes son tan merecedores de estos recursos como otros dueños y promotores.
16.	Cualquier proyecto en Orient Heights y Washington Beech debe asegurar que las unidades sean permanentemente asequibles, que hay el más completo reemplazo posible, que las unidades sean apuntadas a los que tienen mayor necesidad económica, que todos los residentes que desean tener el derecho de regresar a las unidades con protecciones de renta similares a los que actualmente existen, y que los residentes sean socios plenos en el proceso de urbanización.	El BHA generalmente declara estas prioridades. Hasta un cierto punto, sin embargo, puede ser deseable ampliar el espectro de rendimientos a un sitio particular ya sea por motivos de política o de viabilidad, y continuará considerando el equilibrio entre maximizar las unidades de reemplazo y lograr más mezcla de rendimientos de acuerdo con cada caso. La participación de los residentes es una componente crucial en todos los esfuerzos de reurbanización.
17.	Si la Asistencia de Vivienda esta hecha como una construcción nueva en una tierra vacante, no hay negativas claras. Las opciones de reemplazo y conversiones tienen más potencial para impactos negativos. El BHA debería enfocarse en opciones que podrían evitar o minimizar el desplazamiento y la pérdida de recursos existentes.	A medida que nos comprometemos en un proyecto de viabilidad para esta iniciativa, tomaremos este comentario en consideración y pondremos en la más alta prioridad de minimizar el trastorno a los actuales residentes.
18.	Con relación a la asistencia de vivienda, instituciones comunitarias (hospitales, universidades, etc.) pueden ofrecer oportunidades para las sociedades.	Estamos de acuerdo y esperamos de influir muchos socios nuevos como resultado de esta iniciativa.
19.	Yo entiendo el deseo de cambiar con relación a la asistencia de vivienda pero estos cambios significarán aumento de costos para los ancianos. ¿Como podrá la BHA evitar esto?	Nuestra meta agregando una alternativa de Asistencia de Vivienda es de proporcionar servicios mejorados a nuestros ancianos con bajo rendimiento sin adicionar costos a los residentes. Un proyecto que va a adicionar costos a nuestros ancianos que ya tienen dificultades económicas no será posible.
20.	Hay un sentimiento de miedo genuino de aburguesamiento en torno de Washington Beech después de lo que ocurrió en High Point Village.	Estamos conscientes de la reciente conversión en High Point Village y la BHA fue un agente crucial que proporciono comprobantes de Section 8 para asegurar que los residentes actuales pudieran quedarse. Nuestra prioridad para la reurbanización de Washington Beech es la preservación de alojamiento asequible.
	<i>Project-Base de Section 8 para Ancianos</i>	
21.	El BHA debería asegurar que el uso de comprobantes del Project-Based de Section 8 para una Conversión de Alojamiento Publico no afecte adversamente la preservación/ urbanización de alojamiento asequible fuera del Public Housing, o la financiación adecuada de	El BHA continuará a proporcionar recursos de proyecto-basado de Section 8 para proyectos de alojamiento asequible desarrollados por empresas privadas en Boston. Sin

Boston Housing Authority
An Approach to Preservation: Repositioning Boston's Public Housing for the Future
Responses to Comments July 25, 2007

	los inquilinos ambos para las familias que ya participan del programa como para los que están en la lista de espera de los inquilinos de Section 8.	embargo, el Approach to Preservation ha sido desarrollado en respuesta a una grave falta de recursos en la BHA para cuidar de sus acciones deterioradas. Necesitamos empezar a utilizar algunos de nuestros recursos de Project-based para conservar la preservación de nuestro propio portafolio si quisiéramos evitar de quitar unidades en el futuro.
22.	El desplazamiento y el realojamiento en las conversiones PBV de los ancianos debería ser evitado excepto al mínimo necesario que puede ser exigido para reparaciones/ rehabilitación.	Nosotros estamos de acuerdo.
23.	Las unidades PBV de Ancianos deberían ser sometidas a Restricciones permanentes de Uso de Bajo Ingreso, con los mismos derechos que los inquilinos tienen actualmente, y con recurso a BHA, si el propietario inmediato no responde a las inquietudes de los residentes.	La meta del cambio de estas unidades es de asegurar su viabilidad y su precio asequible de largo plazo. Hasta que estemos más avanzados en las exploraciones legales/técnicas de este proceso, no podemos definir las restricciones de precio asequible y mecanismos de largo plazo que resultaran.
24.	Los LTO deben continuar de ser reconocidos en los sitios de PBV de Ancianos y deben tener financiación adecuada.	El BHA absolutamente tiene planeado de continuar apoyando las organizaciones de residentes con desarrollos que se conviertan en la Section 8 basada en proyectos. Estas organizaciones serán financiadas comparativamente con desarrollos de viviendas públicas, y podrán participar en el Resident Advisory Board y Monitoring Committee.
25.	Problemas en cuanto a si el Desarrollo continuara Viviendas Designadas, y como las Admisiones y Transferencias serán tratadas, necesitan ser dirigidos.	Estamos de acuerdo, y continuaremos a discutir estos problemas mientras avanzamos en las exploraciones de los procesos técnicos y los requerimientos para mover las unidades de ACC a PBV.
26.	Si la ley cambia, o si las opciones del BHA bajo las leyes Federales o Estatales cambian, necesitan haber mas discusiones con respecto a propuestas razonables en vista de esos cambios u opciones.	Estamos de acuerdo.
27.	Consideraciones Reglamentarias/ Legales deben ser dirigidas (el problema más grande = la posible conversión sin comprobantes de reemplazo)	Estamos de acuerdo. Es nuestra intención de solicitar comprobantes de reemplazo y fondos de Factores de Reemplazo de Vivienda en asociación con las conversiones de los ancianos.
28.	Muchos cargos nuevos están siendo impuestos – p. ej. - arriendo mínimo será \$50; entregas iniciales de seguridad serán \$300; hasta los mas mínimos estipendios serán factores de la cantidad del arriendo; honorarios de	Estas propuestas son temas de legislaciones que han sido introducidas por varios legisladores del estado para unidades de vivienda

Boston Housing Authority
An Approach to Preservation: Repositioning Boston's Public Housing for the Future
Responses to Comments July 25, 2007

	estacionamiento; honorario de aire acondicionado. Estos puntos se están efectuando ahora y por lo tanto son más importantes que lo que pueda pasar en el futuro.	publicas estatales y no son fomentadas por el BHA.
29.	Yo escuche tan recientemente como la semana pasada que Malone esta vendido. Por favor confírmeme.	Malone NO esta vendido.
30.	<p>Inquietudes sobre PBV:</p> <p>--Si un inquilino no paga el arriendo de un mes , entonces su situación se cambia a tenant- at-will (un inquilino sin contrato)</p> <p>--No hay ninguna provisión para una organización local de inquilinos (LTO). ¿Por que no podemos con la estructura LTO?</p> <p>--¿Cuales son las diferencias entre viviendas publicas y la Section 8? ¿Los residentes de los PBV tienen los mismos derechos que los residentes de viviendas publicas? ¿Será que la BHA planea de publicar un resumen de las diferencias? ¿Los residentes ancianos continuaran a recibir deducciones médicas?</p> <p>--¿Si llegara a haber un cambio de dueño, las organizaciones de inquilinos continuarían a tener contacto directo con el BHA? Debe haber una fuerte afirmación de que los inquilinos tendrán acceso al BHA.</p> <p>--¿Se podrán quedar los discapacitados?</p>	<p>--La colección del arriendo es un componente crítico de la continua operación de todas las propiedades de la BHA. Sin embargo, el comentario de tenant-at-will (un inquilino sin contrato) no nos parece exacto.</p> <p>--Nosotros CONTINUAREMOS a tener organizaciones de residentes que serán financiadas y que tendrán contacto directo con la BHA.</p> <p>--Estamos desarrollando un resumen muy detallado que resalta las diferencias de ser residente de una vivienda pública y de ser un residente de una Section 8 a base de proyecto.</p> <p>--Nuestra meta no es de desplazar ninguna persona minusválida al cambiar de ACC a PBV.</p>
31.	¿Cuales sitios serán seleccionados para el programa de PBV para Ancianos?	<p>Todavía no hemos seleccionado los sitios para el programa.</p> <p>Propondremos sitios cuando hayamos completado el asesoramiento legal de como avanzar desde un punto de vista de procedimiento y regulación.</p>
32.	Los residentes ancianos necesitan MUCHO tiempo para acostumbrarse a la idea de PBV, especialmente aquellos que les toque mudarse. Una noticia apresurada no es suficiente.	Estamos de acuerdo. Los residentes tendrán notificación amplia y meses de procesos de residente antes de que cualquiera conversión sea completada.
33.	¿Los desarrollos de la PBV para ancianos mantendrán las proporciones designadas por el BHA para los Ancianos/Discapacitados (p. ej. 70/30 o 80/20)? ¿Como funcionará esto?	Las unidades de Section 8 basadas a proyecto no serán sometidas a las designaciones de viviendas planeadas (DHP) de BHA. No obstante, nuestra intención no es de desplazar ninguna persona deshabilitada al cambiar de la ACC a la PBV.
34.	Cuales son las pérdidas específicas de Oportunidades Subsidiarias y el Subsidio Capital de mover 500 unidades de ACC ancianos a la PBV?	Calculamos una reducción de aproximadamente \$3,840,000 en fondos operativos y \$1,140,000 en fondos capitales. Sin embargo, como también tendremos 500 unidades menos a nuestro cargo con estos

Boston Housing Authority
An Approach to Preservation: Repositioning Boston's Public Housing for the Future
Responses to Comments July 25, 2007

		fondos, no lo consideramos una perdida de subsidio.
35.	Problema Clave = Perdida de unidades bajo el reurbanización. Apreciamos los esfuerzos del BHA de minimizar esto y continuamos a evitar la perdida de cualquier unidad al sistema del BHA y toda perdida de unidades de precio asequible bajo el reurbanización.	Nosotros compartimos esa meta.
36.	Alienten al BHA a buscar la exención del límite de 20% cuando asignen unidades de PBV a las propiedades de la BHA o sitios de reurbanización.	Este tipo de flexibilidad seria bienvenido y el BHA apoya este cambio. En este momento estamos muy por debajo del limite de 20% (aproximadamente 5%), así que no es un problema actual.
37.	<p>Sobre las conversiones de los PBV de Ancianos</p> <p>--La financiación para la participación de inquilinos es critica.</p> <p>--Fondos de lavandería son muy importantes para los residentes.</p> <p>--Se necesitan salvaguardas de largo plazo sobre la asequibilidad de precios con los contratos de HAP.</p> <p>--Se necesitan minimizar las perturbaciones y los desplazamientos de los residentes existentes.</p> <p>--Se necesitan crear procedimientos de quejas y apelaciones comparables para que los derechos de los inquilinos sean iguales a los procedimientos de la ACC en los edificios de PBV.</p> <p>--Se necesita dirigir el problema de designación(80/20)</p> <p>--Inquietudes sobre las transferencias y residentes teniendo la oportunidad de transferir al sitio de BHA si es necesario</p> <p>--Si las propiedades se están beneficiando de la conversión, se necesita reinstalar seguridad adecuada en el presupuesto de cada propiedad.</p>	<p>--Nosotros planeamos de proveer fondos para la participación de los inquilinos en los costos operativos de los sitios convertidos.</p> <p>--La póliza de lavandería será consistente con las urbanizaciones de vivienda pública.</p> <p>--Nuestra meta es de preservar la asequibilidad de vivienda, no de colocar estas unidades al mercado.</p> <p>--Nosotros crearemos procesos de quejas y apelaciones comparables hasta el alcance posible bajo la nueva estructura.</p> <p>--Continuaremos a explorar y discutir el problema de la designación mientras avanzamos.</p> <p>--Proveeremos transferencias de emergencia a otros sitios de la BHA así como hacemos en nuestros desarrollos de HOPE VI.</p> <p>--El presupuesto de seguridad será dirigido de una forma de caso por caso en el cambio de ACC a PBV.</p>
38.	<p>¿Recibirá el BHA más dinero por la conversión a la PBV?</p> <p>¿Si este el caso, como nos podremos asegurar que el dinero sea para el sitio?</p>	El propósito del cambio del programa de viviendas públicas al de la Section 8 a base de proyecto es para generar un subsidio más profundo para las unidades y para asegurar más reparaciones en el sitio.
39.	<p>Siendo un residente de la vivienda para los ancianos/discapacitados del BHA he leído las propuestas mas recientes del BHA y tengo ciertas preguntas:</p> <p>1) ¿Cuales de las urbanizaciones para los ancianos/discapacitados serán afectados por estos cambios y como?</p> <p>2) ¿Cuales de los subsidios serán utilizados: los de la sección 8 u otros?</p> <p>3) Actualmente, la deducción estándar HUD para los ancianos llega a los \$400 por persona y también</p>	<p>--Todavía no hemos seleccionado sitios específicos</p> <p>--Hay algunas diferencias menores en las deducciones y los ajustes entre las viviendas públicas y el programa de Section 8. El BHA proveerá mas información sobre esto mientras el programa avanza.</p> <p>--No hay plan en este momento para cambiar las cuentas de las utilidades</p>

Boston Housing Authority
An Approach to Preservation: Repositioning Boston's Public Housing for the Future
Responses to Comments July 25, 2007

	<p>4) Los costos médicos y los costos de medicinas son deducidos para el ingreso bruto anual antes que los arriendos anuales sean calculados.</p> <p>5) ¿Será que la #3 y la #4 continuaran o cambiaran? ¿Si este el caso, como cambiaran?</p> <p>6) También esta la pregunta de las utilidades. ¿Estas tendrán que ser pagas por los residentes?</p>	<p>a los residentes. Si esto sucede en el futuro, los arriendos serán ajustados para compensar por el costo de las utilidades.</p>
--	---	--