

RESOLUCIÓN QUE AUTORIZA A LA AUTORIDAD DE LA VIVIENDA DE LA CIUDAD DE JERSEY CITY (JCHA) A PROMULGAR LA POLÍTICA DE DERECHO AL REGRESO PARA LOS HABITANTES DE HOLLAND GARDENS QUE SE MUDEN TEMPORALMENTE DEBIDO A UNA RENOVACIÓN, LA CUAL REFUERZA Y SUPLEMENTA LOS DERECHOS EXISTENTES CONFORME A LAS LEYES FEDERALES Y ESTATALES Y PARA INCORPORAR DICHA POLÍTICA AL PLAN DE REUBICACIÓN DE HOLLAND GARDENS, LA AUTORIDAD DE LA VIVIENDA DE LA CIUDAD DE JERSEY CITY (JCHA) DEBE PRESENTARSE ANTE EL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE ESTADOS UNIDOS (HUD) PARA SU REVISIÓN Y APROBACIÓN ANTE LA SELECCIÓN DE UN SOCIO DE DESARROLLO FUTURO.

POR CUANTO Holland Gardens (la “Propiedad”) es un complejo de viviendas públicas que le pertenece a la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA), que consiste en cinco edificios de departamentos de poca altura, de ladrillo y con jardines, que comprenden 192 unidades por Contrato de Contribuciones Anuales (ACC) designados por “Familia” en el “Distrito de Barrio” del Plan de Reurbanización del Tren Ligero de la estación Jersey Avenue dentro del Pabellón E de la Ciudad de Jersey City (la Ciudad) y con cercanía a la Ruta 139 y el Túnel Holland; y

POR CUANTO la Propiedad se diseñó y construyó a principios de la década de 1940 cuando el Túnel Holland tenía menos de veinte (20) años y los patrones y la congestión del tránsito tenían menos impacto en la calidad de vida de los habitantes; y

POR CUANTO debido al estado físico y los sistemas mecánicos de antigüedad de la Propiedad, se ha hecho más difícil y costoso mantenerlo, quedando casi obsoleto; y

POR CUANTO la antigüedad y el estado de de los edificios causó una vida de menor calidad para los habitantes de Holland Gardens; y

POR CUANTO de acuerdo a las solicitudes de los habitantes y del Consejero de los Habitantes de Holland Gardens para solucionar las deficiencias físicas, mecánicas y medio-ambientales a corto y largo plazo en Holland Gardens, el Director Ejecutivo de la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) y su Plantel Ejecutivo implementaron un plan de proyecto integral que incluía la resolución inmediata de reparaciones necesarias y la adopción de un proceso de visión integral con el fin de involucrar el aporte de los habitantes y partes interesadas con el fin de definir la estrategia para cumplir los objetivos de rehabilitación y reurbanización; y

POR CUANTO como parte del proceso de visión, Kitchen & Associates (Kitchen) compiló la información que recibió por parte de los habitantes durante reuniones organizadas para desarrollar un Plan de Visión según el aporte de los habitantes y de conformidad con el Área del Plan de Reurbanización del Tren Ligero de la Estación Kersey Avenue de la Ciudad; y

POR CUANTO la visión de reurbanización propuesta se compromete al reemplazo de las 192 unidades de vivienda pública una por una conforme al Artículo 9 de la Ley de Vivienda de 1937, como las unidades por Contrato de Contribuciones Anuales (ACC), para asegurar que no haya ninguna pérdida neta en las unidades de vivienda económica existentes o cambio en el tipo de subsidio; y

POR CUANTO para una reurbanización adecuada de Holland Gardens se necesitará de una demolición completa de la Propiedad y la reubicación de sus habitantes conforme a la Ley de Reubicación Uniforme, al Artículo 4601 y subsiguientes del Título 42 del Código de los Estados Unidos (URA); y

POR CUANTO la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) se compromete a mantener los derechos de tenencia y las protecciones para los habitantes que refuerzan y suplementan los derechos de reubicación ya provistos por las leyes federales y estatales, las regulaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD) y avisos periódicos; y

POR CUANTO de acuerdo a las solicitudes de los habitantes y del Consejero de los Habitantes de Holland Gardens, la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) establecerá una Política de Derecho al Regreso para los habitantes de Holland Gardens que se reubiquen temporalmente debido a la renovación planeada de la Propiedad que será incorporada al Plan de Reubicación, la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) debe presentarse ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD) ante la selección de un socio de desarrollo para su revisión y aprobación; y

POR CUANTO no se necesita ningún Certificado de Fondos para aprobar esta Resolución.

POR LO TANTO, SE RESUELVE que la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) adopta por medio del presente una Política de Derecho al Regreso para los habitantes de Holland Gardens que se reubiquen temporalmente debido a la renovación planeada de la Propiedad que se incorporará al Plan de Reubicación, la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) debe presentarse ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD) ante la selección de un socio de desarrollo para su revisión y aprobación, que:

1. Establezca una fecha clara con respecto a la idoneidad de los habitantes para el derecho de regreso, la cual será la fecha en que se seleccione un socio de desarrollo para la Propiedad y se aplicará a toda persona que viva legalmente en la propiedad en cualquier momento, en esa fecha o luego de ella.
2. Establezca las normas conforme a las cuales los habitantes están calificados para volver al proyecto completo que mantiene la idoneidad de cada habitante siempre y cuando el o la habitante no incumpla con los términos de su contrato de alquiler y/o no haya sido desalojado de su unidad temporaria con justa causa durante el período de reubicación. Se comprenderá por “Justa causa” toda violación a la Política de Ocupación Continua y Admisiones (ACOP) de la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) o al Plan Administrativo de la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) durante el período de reubicación que cause la finalización del alquiler o la pérdida del subsidio. Sin perjuicio de lo anterior, si el subsidio conforme al Artículo 8 de un Habitante Reubicado finaliza debido a un aumento en el ingreso por más de seis meses conforme al Artículo 982.455 del Título 24 del Código de Regulaciones Federales (CFR), aquel habitante reubicado seguirá teniendo el derecho al regreso al proyecto completo.
3. Establezca que la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) y su socio de desarrollo futuro deben ofrecerles a personas que posean actualmente una vivienda en Holland Gardens, a la fecha de la selección de un socio de desarrollo, un alquiler para una unidad que sea del tamaño apropiado como lo establece la Política de Ocupación Continua y Admisiones (ACOP) en el proyecto completo y dicho alquiler no puede negarse salvo por “justa causa” como lo define el párrafo que antecede.
4. Establezca que todos los derechos brindados a cada persona que posea una vivienda en Holland Gardens conforme a la Política de Ocupación Continua y Admisiones (ACOP), el URA y la Ley de Anti-Evicción de Nueva Jersey se mantendrán a lo largo del período de reubicación y hasta que regrese a la propiedad completa.

5. Establezca que un habitante que regresa no se lo considerará no apto para regresar al proyecto completo por haber solicitado una adaptación razonable para su unidad.
6. Establezca que la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) y su socio de desarrollo futuro no volverán a analizar a los habitantes que regresan con respecto a la aptitud de su ingreso, al objetivo de ingreso o al historial crediticio para determinar si el titular de la vivienda reubicado y los otros miembros de la vivienda tienen derecho a regresar al proyecto completo. Sin perjuicio de lo anterior, la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) debe verificar el ingreso con el fin de establecer el nuevo alquiler y calcular la porción del alquiler del inquilino.
7. Prohíba el establecimiento de algún requisito de antecedentes penales que sea más estricto que la política de la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) para regresar al proyecto completo.
8. Prohíba el establecimiento de requisitos de análisis crediticios y de drogas que sean más estrictos que la política de la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) para regresar al proyecto completo.
9. Establezca que las Cuentas a Cobrar del Inquilino y los saldos pendientes por dinero que adeuden los habitantes de Holland Gardens que hayan sido reubicados, salvo el dinero adeudado y pendiente como resultado de una falta de pago de la porción de alquiler del inquilino, no constituirá justa causa para la negación del regreso al proyecto completo, siempre que el habitante reubicado celebre un contrato de cancelación del pago con la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) para aquellos saldos pendientes que no correspondan al alquiler.
10. Establezca que los residentes de Holland Gardens que hayan sido reubicados tendrán las mismas protecciones al inquilino brindadas conforme a la Política de Ocupación Continua y Admisiones (ACOP), incluidos los procesos de notificaciones y audiencias informales al momento del nuevo proceso de alquiler.
11. Establezca que la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) le transferirá los depósitos en garantía abonados por los habitantes para la unidad de vivienda pública a la nueva unidad ante el regreso del inquilino al proyecto completo y no se les cobrará a los habitantes reubicados ningún depósito en garantía adicional ni modificado.
12. Establezca que el Titular de una Vivienda que tenga derechos a la reubicación tendrá el derecho a transferir su preferencia de reubicación a otra vivienda que haya sido creada como resultado de una división de unidad autorizada.
13. Establezca que la porción del alquiler del Inquilino, ante su regreso al proyecto completo, seguirá siendo del 30% del ingreso de la familia o la renta mínima de acuerdo con la Política de Ocupación Continua y Admisiones (ACOP), la Renta del Departamento establecida si el inquilino así lo decidiera, de acuerdo con la Política de Ocupación Continua y Admisiones (ACOP) o, si el ingreso de la familia superara el límite de ingreso por dos años consecutivos conforme a la Ley Federal de 2016 sobre la Oportunidad de Vivienda a Través de la Modernización (HOTMA), el alquiler mensual adecuado como lo establece la Política de Ocupación Continua y Admisiones (ACOP).
14. Solicite que la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) tenga reuniones cuatrimestrales con los habitantes en el área de Gardens Holland o en otros lugares accesibles para los habitantes que tengan un dominio limitado del inglés u otra incapacidad, y dichas reuniones se

“transmitirán en vivo” y formarán parte del registro público en curso de compromiso de la comunidad.

15. Solicite el cumplimiento por parte de la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) de todos los protocolos de URA para personas desplazadas incluyendo vivienda temporaria, costos de mudanza y asistencia (incluyendo prestamos de depósito de seguridad) y orientación en reubicación individual.
16. Solicite el cumplimiento por parte de la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) de todos los protocolos de URA con respecto a las apelaciones y los reclamos en los que los habitantes tienen permitido apelar por escrito si no están de acuerdo con la determinación con respecto a si califican como desplazados y/o con el monto de la asistencia a la reubicación que les correspondan.

Fecha: 2 de octubre de 2019

ADMINISTRADORES PETICIÓN 2^{da} SÍ NO Ausente Se
abstiene

J. Dublin			✓			
H. Fuentes					✓	
A. Herbold					✓	
R. Jones		✓	✓			
F. Kitchens	✓		✓			
A. Abdullah			✓			
R. Mukherji			✓			

Por medio del presente certifico que la Resolución que precede conmemora de manera correcta la Resolución de la Junta de Comisionados de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Jersey City, como se presentó en su reunión del 2 de octubre de 2019 en presencia de un quórum legalmente vinculante.

[Firma]
Vivian Brady-Phillips
Secretario del Director Ejecutivo

SELLO

Fecha: 3 de octubre de 2019

Para: Junta de Comisionados de la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA)

De: Vivian Brady-Phillips, Director Ejecutivo de JCHA
Stephen Cea, Director de Desarrollo

Asunto: **Resolución que autoriza a JCHA a promulgar una Política de Derecho al Regreso para los habitantes de Holland Gardens que sean reubicados temporalmente debido a una renovación**

El objetivo de la presente comunicación es brindar asistencia para la Resolución propuesta que autoriza a la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Jersey City a promulgar una Política de Derecho al Regreso para los habitantes de Holland Gardens que serán reubicados temporalmente debido a una renovación planificada. Aunque estos habitantes serán reubicados en el invierno de 2021, es importante que la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) establezca los principios que orientarán la reubicación planificada y les brindará a los inquilinos la garantía de su derecho a regresar a la propiedad re-urbanizada.

Al desarrollar una Política de Derecho al Regreso, la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) tomó en cuenta la orientación del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD) de las organizaciones de defensa a la vivienda y al inquilino para establecer una estrategia de “mejores prácticas” que no solo cumpla con los requisitos y estándares de las leyes federales y estatales vigentes, como la Ley de Reubicación Uniforme, el artículo 4601 y subsiguientes del título 42 del Código de Estados Unidos sino que también refuerce y suplemente aquellos derechos al definir y delinear los objetivos y las obligaciones de la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA). Específicamente, la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) analizó la política del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD) conforme al programa de Demostración de Asistencia de Alquiler (RAD), revisó las consultas acerca de la protección de los derechos del inquilino realizadas por la Coalición Nacional de Vivienda de Bajos Ingresos, el Proyecto Nacional de Ley de Vivienda y otras organizaciones de defensa, y estudió distintas estrategias tomadas por otras Autoridades de Vivienda Pública para reubicar de manera temporal y regresar a los habitantes a sus viviendas públicas. Sobre todo, la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) buscó solucionar las preocupaciones indicadas por los habitantes de Holland Gardens en las siete reuniones públicas que se llevaron a cabo hasta la fecha.

HISTORIA

Holland Gardens (la “Propiedad”) es un complejo de viviendas públicas que le pertenece a la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA), que consiste en cinco edificios de departamentos de poca altura, de ladrillo y con jardines, que comprenden 192 unidades por Contrato de Contribuciones Anuales (ACC) designados por “Familia” en el “Distrito de Barrio” del Plan de Reurbanización del Tren Ligero de la estación Jersey Avenue dentro del Pabellón E de la Ciudad de Jersey City (la Ciudad) y con cercanía a la Ruta 139 y el Túnel Holland.

La Propiedad se diseñó y construyó a principios de la década de 1940 cuando el Túnel Holland tenía menos de veinte (20) años y los patrones y la congestión del tránsito tenían menos impacto en la calidad de vida de los habitantes. Debido al estado físico y los sistemas mecánicos de antigüedad de la Propiedad, se ha hecho más difícil y costoso mantenerlo, quedando casi obsoleto. La antigüedad y el estado de los edificios causó una vida de menor calidad para los habitantes de Holland Gardens.

Resolución que autoriza a JCHA a promulgar una Política de Derecho al Regreso para los habitantes de Holland Gardens que sean reubicados temporalmente debido a una renovación

Página 2 de 3

De acuerdo a las solicitudes de los habitantes y del Consejero de los Habitantes de Holland Gardens para solucionar las deficiencias físicas, mecánicas y medio-ambientales a corto y largo plazo en Holland Gardens, el Director Ejecutivo de la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) y su Plantel Ejecutivo implementaron un plan de proyecto integral que incluía la resolución inmediata de reparaciones necesarias y la adopción de un proceso de la visión integral con el fin de involucrar el aporte de los habitantes y accionistas con el objeto de definir la estrategia para cumplir los objetivos de rehabilitación y reurbanización. Como parte del proceso de visión, Kitchen & Associates (Kitchen) compiló la información que recibió por parte de los habitantes durante reuniones organizadas para desarrollar un Plan de Visión según el aporte de los habitantes y de conformidad con el Área del Plan de Reurbanización del Tren Ligero de la Estación Kersey Avenue de la Ciudad.

Desde el principio, la visión de reurbanización propuesta se compromete a un reemplazo de las 192 unidades de vivienda pública una por una conforme al Artículo 9 de la Ley de Vivienda de 1937, como las unidades por Contrato de Contribuciones Anuales (ACC), para asegurar que no haya ninguna pérdida neta en las unidades de vivienda económicas existentes o cambio en el tipo de subsidio. Dado que para una reurbanización adecuada de Holland Gardens se necesitará de una demolición completa de la Propiedad, se reubicará a sus habitantes conforme a la Ley de Reubicación Uniforme, al Artículo 4601 y subsiguientes del Título 42 del Código de los Estados Unidos (URA) con la esperanza de que regresarán a la Propiedad re-urbanizada.

Por lo tanto, la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) busca establecer una Política de Derecho al Regreso integral para los habitantes de Holland Gardens que se reubiquen temporalmente debido a la renovación planeada de la Propiedad. Si se adopta, la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) incorporará esta Política de Derecho al Regreso al Plan de Reubicación; la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) debe presentarse ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD) para su revisión y aprobación ante la selección de un socio de desarrollo.

PROGRAMA

La Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) se compromete a desarrollar un nuevo Holland Gardens para sus habitantes actuales. Este compromiso necesitará un programa de reubicación temporaria que:

1. Mantenga a los habitantes reubicados informados sobre el proceso de reubicación y sus opciones;
2. Mantenga una foto para que los habitantes reubicados hagan sus consultas a lo largo del proceso del proceso de reubicación;
3. Diseñe un programa que aborde las necesidades de los habitantes reubicados;
4. Mantenga a los habitantes reubicados informados sobre el avance de la reurbanización;
5. Asegure que la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) cumple con los requisitos federales, estatales y locales;

6. Permita que los habitantes reubicados regresen a la propiedad re-urbanizada, por medio del establecimiento de sus derechos y responsabilidades, así como las obligaciones continuas de la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA).

Con el fin de lograr estos objetivos fundamentales, el paso inicial es establecer una Política de Derecho al Regreso que será incorporada al Plan de Reubicación que debe presentarse ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD) para su aprobación antes del comienzo de la reubicación y/o presentación ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD) la aprobación de la Demolición y Disposición.

Entre otros derechos enumerados, el Derecho al Regreso propuesto tiene elementos fundamentales que resuelven las preocupaciones de los habitantes de Holland Garden, y las preocupaciones de las otras partes interesadas. Estos elementos son:

1. **Los habitantes reubicados tendrán derecho a un alquiler en la propiedad re-urbanizada en caso de que no haya causa justa.** La resolución propuesta establece los lineamientos claros conforme los cuales los habitantes tendrán derecho a regresar al proyecto completo. Específicamente, la política propuesta establece la idoneidad de cada uno de los habitantes siempre y cuando él o la habitante no incumpla con los términos de su contrato de alquiler, y/o no haya sido desalojado de su unidad temporaria con justa causa durante el período de reubicación. Se comprenderá por “Justa causa” toda violación a la Política de Ocupación Continua y Admisiones (ACOP) de la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) o el Plan Administrativo de la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) durante el período de reubicación que resulte en la finalización del alquiler o la pérdida del subsidio.
2. **Un compromiso de no volver a analizar al habitante y cumplimiento de las protecciones al inquilino de vivienda pública.** La resolución propuesta establece que la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) y su socio de desarrollo futuro no volverán a analizar a los habitantes que regresan con respecto a su aptitud de ingreso, objetivo de ingreso o historial crediticio para determinar si el titular de la vivienda reubicado y los otros miembros de la vivienda tienen derecho a regresar al proyecto completo. La resolución propuesta también prohíbe el establecimiento de algún requisito de antecedentes penales que sea más estricto que la política de la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) para regresar al proyecto completo.
3. **La cancelación del pago de los saldos pendientes de las cuentas a cobrar del inquilino no impedirá el derecho a regresar.** La resolución propuesta establece que las Cuentas a Cobrar del Inquilino y los saldos pendientes por dinero adeudado por los habitantes de Holland Gardens que hayan sido reubicados, salvo el dinero adeudado y pendiente como resultado de una falta de pago de la porción de alquiler del inquilino, no constituirán justa causa para la negación del regreso al proyecto completo, siempre que el habitante reubicado celebre un contrato de cancelación del pago con la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) para aquellos saldos pendientes que no correspondan al alquiler.
4. **Alquileres económicos basados en el ingreso.** La resolución propuesta establece que la porción de la renta del Inquilino, ante el regreso al proyecto completo, seguirá siendo del 30% del ingreso de la vivienda o la renta mínimo de acuerdo con la Política de Ocupación Continua y Admisiones (ACOP), la Renta del Departamento establecida si el inquilino así lo decide. Los inquilinos sujetos a la Oportunidad de Vivienda a Través de la Modernización (HOTMA) tendrá los mismos derechos que tienen con respecto a la vivienda pública como lo establece la Política de Ocupación Continua y Admisiones (ACOP).

Estos elementos de la Política de Derecho al Regreso propuesta son de la preocupación más alta de los habitantes de Holland Gardens, del Consejero de los Habitantes de Holland Gardens y de otras partes interesadas. Estos elementos incorporados deben ayudar a que los habitantes comprendan el fuerte compromiso de la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Jersey City (JCHA) para garantizar que los habitantes que se reubiquen temporalmente sean recibidos de nuevo en la Propiedad re-urbanizada si desean regresar.