

**CONSULTA DEL ESTADO DE NEW JERSEY A PROPIETARIOS EN VIVIENDA PÚBLICA Y ASISTIDA
ACERCA DEL ACUERDO DE CUMPLIMIENTO VOLUNTARIO
10 de julio de 2014**

RESUMEN: Como parte del Acuerdo de Cumplimiento Voluntario (VCA, por sus siglas en inglés) entre el estado de New Jersey y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés), el estado se puso en contacto recientemente con más de 900 autoridades de vivienda pública y propietarios de viviendas asistidas por el Gobierno federal, con la finalidad de hacer un sondeo sobre los daños que -causados por el huracán Sandy- aún permanecen sin arreglo. Se utilizarán los resultados de ese sondeo para conformar las políticas que regirán la administración y las asignaciones futuras al Fondo para Restauración de Viviendas Multifamiliares y Autoridad de Vivienda Pública (FRM-PHA, por sus siglas en inglés). Después de la compilación de resultados, el resumen del informe será publicado en línea y se incluirá *una descripción detallada del tipo y grado de daño: así como el costo integral estimado para las reparaciones pendientes*. Como parte de la normativa futura, el estado de New Jersey priorizará el financiamiento para rehabilitación y reconstrucción de las unidades que permanecen aún inhabitables.

SUMARIO DE LOS COMENTARIOS

Los siguientes son los principales tipos de comentarios recibidos por la Agencia de Financiamiento de Hipotecas y Viviendas de New Jersey (NJHMFA, por sus siglas en inglés):

- Se recibieron respuestas de propietarios que reciben los siguientes tipos de asistencia: autoridades de vivienda pública; Sección 202; Sección 236; asistencia basada en un proyecto según la Sección 8; créditos impositivos para viviendas con bajos ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés); asistencia del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA, por sus siglas en inglés); otras formas de asistencia con base en proyectos y asistencia asegurada para viviendas de alquiler por la Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés).
- Hubo un total de 20 respuestas que abarcan 26 proyectos, con 2 respuestas que proporcionan el tipo de proyecto pero sin más detalles. Dentro de estos 26 proyectos, existen 31 edificios.
- Todos los proyectos se encuentran dentro de los nueve condados más afectados, con excepción de los ubicados en Mercer, Camden, Passaic y Morris, ninguno de los cuales informó sobre algún daño pendiente de solución.
- En seis de los 26 proyectos totales, no se proporcionó ninguna información específica sobre daños, costo de reparación o necesidades insatisfechas pendientes.
- Para los restantes 20 proyectos, se suministraron datos sobre daños en 31 sitios de edificios:
 - Nueve sitios de edificios no tenían ningún daño;
 - En 14 sitios de edificios no hay necesidades insatisfechas pendientes;
 - En la mayoría de los sitios de edificios, todas las unidades de vivienda son habitables. Sin embargo, hay 156 unidades de vivienda que permanecen inhabitables; cuya mayoría se encuentra en Edward J. Dolan Homes, en Middlesex, y Bayshore Village, en Monmouth.
- Hubo amplia gama de respuestas en relación con el costo pendiente no cubierto para reparar o reemplazar las unidades de vivienda dañadas:
 - En 12 edificios, se indicó falta de fondos para reparaciones que son necesarias. En seis edificios, se requiere menos de US\$100,000 para reparaciones no cubiertas.
 - El nivel más alto de costos no cubiertos es el de Oakwood Plaza, en el condado Union, que indica una necesidad de US\$69 millones para techos, ventanas, ascensores y drenaje, entre otros, en todos los edificios.

- Los encuestados indicaron necesidades de reparaciones de fachada, techos y ventanas; además de reparaciones o mejoras de los sistemas eléctricos y de calefacción. Muchos encuestados indicaron tener una necesidad total de modernización de sus sitios y de reemplazo de elementos obsoletos. Algunos encuestados expresaron también la necesidad de trasladar sus sitios de proyecto fuera del terreno de inundación o de elevarlos.

PREGUNTA 1: INFORMACIÓN SOBRE PROYECTO Y ENCUESTADO

#	Nombre del proyecto	Dirección	Municipalidad	Condado	Nombre del propietario	Dirección del propietario	Nombre	Teléfono	Correo electrónico
1	Trent Center	511 Greenwood Ave	Trenton	Mercer	Trent-Center Apartments, Inc.	511 Greenwood Avenue	Lionel Kier	609-392-5222	lkier@trentcenter.com
2	The Housing Authority of Plainfield	510 East Front Street	Plainfield	Union	The Housing Authority of Plainfield	510 East front Street	Wan Chang	(908)769-6335 Ext. 604	wanc@hap-nj.org
3	Wildwood Housing Authority	3700 New Jersey Ave	Wildwood	Cape May	Wildwood Housing Authority	3700 New Jersey Ave	Paul Dice	(856) 265-6207	pdice@millvillehousing.org
4	Keyport Leisure Bay Apartments	50 Beers Street	Keyport	Monmouth	Keyport Legion Apartments, Inc.	50 Beers Street Keyport NJ 07735	Robert WE. Laughlin, Manager	732-264-2711	keyportlegion@optonline.net
5	Robrrt Holmes Gardens	14 Rev. Samuel Carpenter Boulevard	Edison	Middlesex	Edison Housing Authority	14 Rev. Samuel Carpenter Boulevard	Madeline Cook	908-561-2525	mcook@edisonha.o9rg
6	Revere Run	Loch Lomond Drive	Sicklerville	Camden	J & J Associates	1200 Narraticon Parkway	Joseph E. Milewski, Controller	856-848-0307	jemilewski@verizon.net
7	Marian Towers	400 First Street, Hoboken, NJ 07030	New Jersey	Hudson	Urban Atlantic	7735 Old Georgetown Road, Suite 600, Bethesda MD 20814	Dan McCabe	301-280-6602	dmccabe@urban-atlantic.com
8	NJ21-1 Riverside Terrace Development	29 Harris Place	Paterson	Passaic	Housing Authority City of Paterson	60 Van Houten St. PO Box H Paterson, NJ 07509	Irma Gorham, Executive Director	973-345-5650	edigorham@aol.com
9	Housing Authority Town of Dover	215 East Blackwell Street	Dover	Morris	Housing Authority Town of Dover	215 East Blackwell Street	Maria Tchinchinian	973-361-9444	admin@doverhousing.org
10	Salem Lafayette URA, LP Apartments	4 Madison Ave	Jersey City	Hudson	Ingerman Affordable Management	725 Cuthbert Blvd Cherry Hill, NJ 08002	Gracce Echeverria	201-332-5705	salemlafayette@ingerman.com
11	Oakwood Plaza	Parker road	Elizabeth	Union	Cis oakwood	1970 Brunswick Ave Lawrenceville	Chris foglio	609 298 2229	Cfoglio@cisnj.com

Consulta del estado de New Jersey con propietarios de vivienda pública y asistida

#	Nombre del proyecto	Dirección	Municipalidad	Condado	Nombre del propietario	Dirección del propietario	Nombre	Teléfono	Correo electrónico
12	Edward J. Dolan Homes	Bergen Street	Carteret	Middlesex	Carteret Housing Authority	96 Roosevelt Avenue Carteret, NJ 07008	Eric Chubenko, Executive Director	732-541-6800	chaeric@aol.com
13	JFK Apartments	483 Cedar Bridge Avenue	Lakewood	Ocean	Lakewood Housing Authority	317 Sampson Avenue Lakewood NJ 08701	Jeffrey Oakman	609-298-2229	joakman@cisnj.com
14	Booker T. Washington Apts.	Fremont Street	Jersey City	Hudson	Jersey City Housing Authority	400 US Highway #1 Jersey City, NJ 07306	Joan Pollock	201-706-4617	jpollock@jcha.us
15	Ocean City Housing Authority	204 4th Street	Ocean City	Cape May	N/A	N/A	Alesia R. Watson	609-399-1062	awatson@oceancityha.org
16	Bayshore Village	100 Shoal Harbour Court, Port Monmouth	Middletown Township	Monmouth	Middletown Senior Citizens Housing Corporation	100 Shoal Harbour Court Port Monmouth, NJ	David Schiro	732-803-3279	dschiro@coughlinmgmt.com
17	<i>Sin respuesta</i>								
18	Roosevelt Solar Village	1-17 North Valley Road	Roosevelt	Monmouth	Roosevelt Senior Citizens Housing Corporation	c/o Michael Ticktin President, PO Box 298 Roosevelt, NJ 08555	Michael L. Ticktin	609-947-0491	MTicktin@aol.com
19	Hampton Valley Apartments	136 Elizabeth Ave.	Newark	Essex	Hampton Hills Associates	140 Riviera Dunes Way 306 Palmetto, FI 34221	Stephen Bloom	770-616-2486	sib@capcom.cc
20	<i>Sin respuesta</i>								
21	Richmond Towers	510-520 East Front Street	Plainfield	Union	The Housing Authority of Plainfield	510 East Front Street, Plainfield, NJ 07060	Ms. Wan Chang	(908)769-6335 Ext. 604	wanc@hap-nj.org
22	Julious Engel Gardens	1 Willard Bunham Drive	Edison	Middlesex	Edison Housing Authority	14 Rev. Samuel Carpenter Boulevard	Madeline Cook	908-561-2525	mcook@edisonha.org
23	Hermann Gardens	Union Street	Carteret	Middlesex	Carteret Housing Authority	96 Roosevelt Avenue, Carteret, NJ 07008	Eric Chubenko, Executive Director	732-541-6800	chaeric@aol.com
24	Berry Gardens	92 Danforth Avenue	Jersey City	Hudson	Jersey City Housing Authority	400 US Highway 1, Jersey City, NJ 07306	Joan Pollock	201-706-4617	jpollock@jcha.us
25	Bay View Manor	635 West Avenue	Ocean City	Cape May	Ocean City Housing Authority	204 4th Street	Alesia R. Watson	609-399-1062	awatson@oceancityha.or
26	Marion Gardens	Dales Avenue	Jersey City	Hudson	Jersey City Housing Authority	400 US Highway #1	Joan Pollock	201-706-4617	jpollock@jcha.us

PREGUNTA 2: TIPO DE PROYECTO (TIPO DE SUBSIDIO)

A continuación, se hace un resumen de los tipos de financiamiento por proyecto:

- Vivienda pública: 15
- Sección 202: 1
- Sección 8 - Asistencia basada en proyectos: 5
- Otra asistencia de alquiler con base en proyectos o suplemento de alquiler: 2
- Asistencia para vivienda multifamiliar asegurada por la FHA: 1
- LIHTC: 2
- Otros: 2
 - Sección 236: Proyecto de financiamiento hipotecario
 - Financiado por el USDA – Desarrollo Rural

En dos proyectos de la encuesta, se indicó que tenían dos tipos de financiamiento.

#	Nombre del proyecto	Núm. de sitios con edificios reportados	Tipo de proyecto
1	Trent Center	1	Sección 202
2	The Housing Authority of Plainfield	2	Vivienda pública
3	Wildwood Housing Authority	2	Vivienda pública
4	Keyport Leisure Bay Apartments	1	Sección 236: Proyecto de financiamiento hipotecario
5	Robrrt Holmes Gardens	1	Vivienda pública
6	Revere Run	1	Sección 8 - Asistencia basada en proyecto
7	Marian Towers	1	Sección 8 - Asistencia basada en proyecto
8	NJ21-1 Riverside Terrace Development	0	Vivienda pública
9	Housing Authority Town of Dover	0	Vivienda pública
10	Salem Lafayette URA, LP Apartments	2	LIHTC
11	Oakwood plaza	4	Sección 8 - Asistencia basada en proyecto
12	Edward J. Dolan Homes	1	Vivienda pública
13	JFK Apartments	0	Vivienda pública
14	Booker T. Washington Apts.	1	Vivienda pública
15	Ocean City Housing Authority	1	Vivienda pública
16	Bayshore Village	1	Otra asistencia de alquiler con base en proyecto o suplemento de alquiler
17	<i>Sin respuesta</i>	0	Otra asistencia de alquiler con base en proyecto o suplemento de alquiler
18	Roosevelt Solar Village	6	Sección 8 - Asistencia basada en proyecto; financiado por el USDA – Desarrollo Rural
19	Hampton Valley Apartments	1	Sección 8 - Asistencia basada en proyecto; asistencia para vivienda multifamiliar asegurada por el FHA
20	<i>Sin respuesta</i>	0	LIHTC

#	Nombre del proyecto	Núm. de sitios con edificios reportados	Tipo de proyecto
21	Richmond Towers	1	Vivienda pública
22	Julius Engel Gardens	1	Vivienda pública
23	Hermann Gardens	0	Vivienda pública
24	Berry Gardens	1	Vivienda pública
25	Bay View Manor	1	Vivienda pública
26	Marion Gardens	1	Vivienda pública

PREGUNTA 3: DIRECCIÓN DEL EDIFICIO (VER DETALLES EN ADJUNTO)

PREGUNTA 4: DESCRIBA EL TIPO Y GRADO DE DAÑOS CAUSADOS A ESTE EDIFICIO POR EL HURACÁN

- En el caso de 31 edificios, hubo respuesta a esta pregunta.
- En el caso de nueve edificios, no se informó sobre daños.
- Entre los tipos comunes de daños indicados, se incluyen daños en techos, ventanas y fachadas de edificios por árboles caídos, así como por agua, además de daños al sistema eléctrico y calefacción. En algunos edificios, se informó que hubo daños por inundaciones y moho.
- En algunos edificios no se indicaron daños por el huracán Sandy pero sí la necesidad de medidas de resiliencia o mitigación debido al nivel de elevación de inundación.

PREGUNTA 5: ESTIMACIÓN DE COSTOS PARA REPARACIONES PENDIENTES EN EL EDIFICIO NO CUBIERTAS POR EL SEGURO

- En el caso de 12 edificios, no se dio información sobre costos estimados para cubrir gastos de reparación pendiente.
- El costo total reportado en todos los sitios que tienen reparaciones pendientes no cubiertas por el seguro, fue de US\$158,523,299 dólares.
- Para los 31 sitios, la estimación del costo medio por daños no cubiertos por el seguro, fue de US\$10,000 y el costo promedio fue de US\$5,113,655 dólares.
- En el caso de 19 sitios que indicaron costos pendientes por reparaciones no cubiertas por el seguro, el costo medio estimado fue de US\$6,000,000 y el costo promedio estimado fue de US\$8,343,332 dólares.
- El costo estimado más alto fue el de Oakwood Plaza en el condado Union, que cuenta con asistencia con base en proyectos de la Sección 8 e indica una necesidad de US\$69 millones para techos, ventanas, ascensores y drenaje, entre otros aspectos, en todos los edificios.
- El siguiente caso en magnitud es el de Bayshore Village, en Monmouth, con US\$28 millones para reconstruir o reemplazar 96 unidades de vivienda; el que actualmente cuenta con asistencia con base en proyecto.
- Para los 16 edificios de vivienda pública indicados en la encuesta, el promedio estimado para reparaciones variaba de cero dólares a US\$ 19 millones, con un promedio de US\$2,972,250 dólares. La solicitud más grande proviene de la Wildwood Housing Authority en Cape May, con US\$19 millones de dólares para elevar un edificio que no fue dañado por Sandy pero que, actualmente, está por debajo del nivel de elevación de inundación.

PREGUNTA 6: NÚMERO DE UNIDADES INHABITABLES (SI HUBIEREN)

- En el caso de 24 edificios, se informó que no hay unidades de vivienda que se encuentren todavía inhabitables.
- En el caso de cuatro edificios, se informó que había de tres a cinco unidades de vivienda aún inhabitables.
- En uno de los edificios, se informó sobre 10 unidades inhabitables. Este es el caso de Keyport Leisure Bay Apartments en Monmouth -proyecto de financiamiento 236.
- En uno de los edificios, se informó que había 34 unidades inhabitables. Este es el caso de Edward J. Dolan Homes, en Middlesex -desarrollo de vivienda pública.
- En uno de los edificios, se informó que había 96 unidades inhabitables. Este es el caso de Bayshore Village, en Monmouth –proyecto de desarrollo con base en asistencia.

PREGUNTA 7: DESCRIBA NECESIDADES PENDIENTES DE SOLUCIÓN PARA QUE ESTE EDIFICIO SE RECUPERE DE LOS DAÑOS POR SANDY

- En 14 edificios, se informó que no había necesidades insatisfechas pendientes.
- Entre aquellos que informaron sobre necesidades insatisfechas pendientes, se incluyen comúnmente la necesidad de reparaciones en paredes, ventanas, fachada y techo; así como reparaciones al sistema eléctrico y caldera.
- En cuatro edificios, se informó sobre la necesidad de reconstruir, elevar o trasladar el sitio del proyecto fuera del terreno de inundación. Algunas de las reparaciones solicitadas, fueron para aspectos de mitigación o resiliencia con el propósito de prevenir daños por tormentas futuras.

PREGUNTA 8: POR FAVOR, SIÉNTASE LIBRE DE COMPARTIR CUALQUIER RECOMENDACIÓN O SUGERENCIA ADICIONAL CON RESPECTO A LA RECUPERACIÓN DE LOS DAÑOS DE SANDY EN LAS PROPIEDADES DE ALQUILER

- La severidad de los daños causados por Sandy fue agravada por la demora en el proceso deficiente para hacer las reparaciones; tomó demasiado tiempo e implicó mucho papeleo burocrático.
- Si bien el mantenimiento preventivo beneficiará a algunos edificios; otros se encuentran tan dañados que no podrán resistir otro evento climático significativo. El apoyo de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) fue favorable.
- La situación de Bayshore Village es muy particular ya que el proceso de recuperación, coincide con una conversión a la solución RAD (Demostración de Renta Asistida).