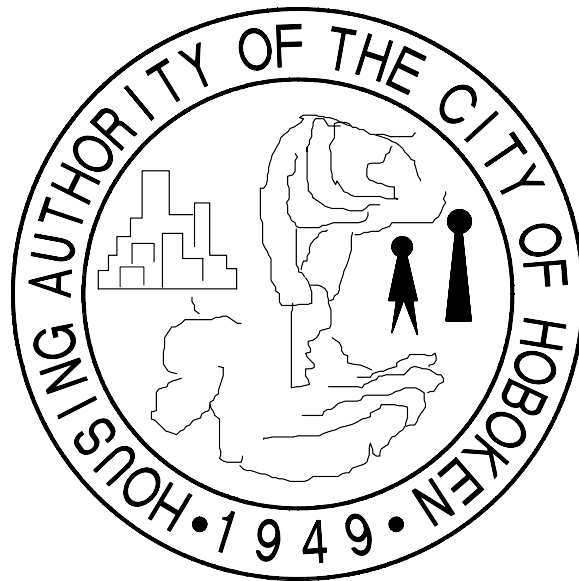


**HOUSING AUTHORITY OF THE
CITY OF HOBOKEN**



**POLÍTICA EN MATERIA DE
CONSUMO DE DROGAS Y
OTRAS ACTIVIDADES
DELICTIVAS**

A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2023

A PARTIR DEL

AUTORIDAD DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE HOBOKEN

POLÍTICA EN MATERIA DE CONSUMO DE DROGAS Y OTRAS ACTIVIDADES DELICTIVAS

A. Definiciones

Tal y como se utilizan en la presente Política sobre abuso de drogas y otras actividades delictivas, los siguientes términos tendrán el significado que se indica a continuación:

"Solicitante" se refiere a alguien que ha solicitado la admisión en el Programa pero que no es Arrendatario.

"Autoridad" significa la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Hoboken.

"Personal de la Autoridad" significa cualquier empleado, contratista, subcontratista o agente de la Autoridad.

"Sustancia controlada" significa cualquier sustancia controlada tal y como se define en la Sección 102 de la Ley de Sustancias Controladas (21 U.S.C. 802), tal y como ésta pueda ser modificada o sustituida en cada momento.

"Persona Cubierta" significa un Arrendatario, cualquier miembro del Hogar del Arrendatario, un Invitado u Otra Persona Bajo el Control del Arrendatario.

"Actividad delictiva" se refiere a cualquier conducta prohibida por cualquier ley penal, ya sea federal, estatal o del condado, independientemente de si ha habido una detención o condena, y sin satisfacer el estándar de prueba para una condena penal.

Por "actividad delictiva relacionada con las drogas" se entiende la fabricación, venta, distribución o consumo ilegales de una droga o la posesión de una droga con la intención de fabricarla, venderla, distribuirla o consumirla.

"Viviendas subvencionadas por el Gobierno federal": viviendas subvencionadas en virtud de cualquiera de los siguientes programas:

(1) Viviendas públicas; (2) Viviendas que reciben ayudas basadas en el proyecto o en el inquilino en virtud del artículo 8 de la Ley de la Vivienda de los Estados Unidos de 1937 (42 U.S.C. 1437f); (3) Viviendas que reciben ayudas en virtud del artículo 202 de la Ley de la

A PARTIR DEL

Vivienda de 1959, modificada por el artículo 801 de la Ley Nacional de Viviendas Asequibles (12 U.S.C. 1701q); (4) Viviendas subvencionadas en virtud del artículo 202 de la Ley de la Vivienda de 1959, tal como existía dicho artículo antes de la promulgación de la Ley Nacional de Vivienda Asequible; (5) Viviendas subvencionadas en virtud del artículo 811 de la Ley Nacional de Affordable Housing Act (42 U.S.C. 8013); (6) Viviendas financiadas mediante un préstamo o hipoteca asegurados en virtud de la sección 221(d)(3) de la National Housing Act (12 U.S.C. 1715l(d)(3)) que devengan intereses a un tipo determinado con arreglo a la cláusula de la sección 221(d)(5) de dicha ley (12 U.S.C. 1715l(d)(3)).

U.S.C. 1715l(d)(5)); (7) Viviendas aseguradas, asistidas o en poder del HUD o de un organismo estatal o local en virtud del artículo 236 de la Ley Nacional de la Vivienda (12 U.S.C. 1715z-1); o (8) Viviendas asistidas por la Administración de Desarrollo Rural en virtud del artículo 514 o del artículo 515 de la Ley de la Vivienda de 1949 (42 U.S.C. 1483, 1484).

"Huésped" significa cualquier persona que se aloje en la unidad con el permiso de un Inquilino o de otro miembro del Hogar con autoridad para otorgar dicho permiso.

"Jefe de familia" significa el miembro del hogar designado como Jefe de familia de conformidad con la Política de admisiones y ocupación continuada de la Autoridad.

"Hogar" significa todos los residentes de una unidad, incluyendo todos los Inquilinos y cualquier persona adicional que, con el permiso de la Autoridad, viven en la unidad (por ejemplo, live-in ayudantes, niños de crianza, y los adultos de crianza).

"Audiencia informal" significa una audiencia ante el Director Ejecutivo de la Autoridad o la persona designada por éste. El Arrendatario podrá estar representado por un abogado en esta audiencia. El abogado de la Autoridad podrá asistir, si así lo solicita el Director Ejecutivo de la Autoridad.

"Sentencia de Posesión" significa una orden judicial para el desalojo del Inquilino, dando al propietario el derecho legal de hacer que el Inquilino sea expulsado de un apartamento.

"Arrendamiento" significa el acuerdo escrito entre la Autoridad y el Arrendatario para la posesión de una unidad.

"Otra Persona Bajo el Control del Arrendatario" se refiere a un invitado a corto plazo que no se "hospeda" en una unidad. Dicha persona solo está bajo el control del Arrendatario durante el periodo de invitación y la persona se encuentra en el Local debido a dicha invitación.

"Política" significa esta Política de Abuso de Drogas y Otras Actividades Criminales de la Autoridad.

"Locales" se refiere a todos los bienes propiedad de la Autoridad o gestionados por ella, incluidas las zonas comunes y los terrenos.

"Programa" significa el Programa de Vivienda Pública de Bajos Ingresos operado por la Autoridad.

A PARTIR DEL

Por "recertificación" se entiende el proceso anual de obtención de documentación de un hogar para determinar si sigue cumpliendo los requisitos para acogerse al Programa.

"Registro" significa cualquier información o documento escrito, incluidos, entre otros, informes policiales, informes de incidentes, informes de arrestos, informes de antiguos propietarios, declaraciones de testigos oculares, etc.

"Acuerdo de Estipulación" significa un acuerdo entre la Autoridad y un Arrendatario presentado ante el Tribunal Superior de Nueva Jersey, en el que el Arrendatario acepta un juicio de posesión a favor de la Autoridad y permanece en posesión de la unidad. Sin embargo, si el Arrendatario incumple el acuerdo, la Autoridad puede presentar una certificación de incumplimiento ante el tribunal, previa notificación al Arrendatario. El tribunal podrá entonces dictar una orden de desalojo.

"Inquilino": la persona o personas (que no sean un ayudante interno) que suscriben el contrato de arrendamiento de una vivienda.

"Política de allanamiento y prohibición" se refiere a la Política de allanamiento y prohibición de la Autoridad.

"USPS" significa cualquier sucursal del Servicio Postal de Estados Unidos ubicada en la ciudad de Hoboken, Nueva Jersey.

Por "actividad delictiva violenta" se entiende cualquier actividad delictiva que tenga como uno de sus elementos el uso, intento de uso o amenaza de uso de fuerza física lo suficientemente importante como para causar o tener una probabilidad razonable de causar lesiones corporales graves o daños materiales.

B. Conducta del solicitante

1. Con una excepción limitada, cualquier solicitante que haya sido desalojado de una vivienda con asistencia federal por participar en actividades delictivas relacionadas con drogas no podrá ser admitido en el programa durante un período de tres (3) años a partir de la fecha de desalojo. La Autoridad puede considerar la admisión si determina que:
 - a. El miembro del hogar desahuciado que participó en la actividad delictiva relacionada con las drogas ha completado con éxito un programa supervisado de rehabilitación de drogodependientes aprobado por la Autoridad; o bien
 - b. Las circunstancias que dieron lugar al desahucio ya no existen (por ejemplo, el miembro del hogar delincuente ha fallecido o está encarcelado).
2. Se denegará la admisión al Programa a todo Solicitante que:
 - a. La Autoridad determina que cualquier miembro del hogar del Solicitante está actualmente involucrado en el uso ilegal de una sustancia controlada. Tal individuo está "actualmente involucrado en" la actividad criminal si la persona ha participado en

A PARTIR DEL

- el comportamiento recientemente lo suficiente como para justificar una creencia razonable de que el comportamiento es actual, o
- b. La Autoridad determina que tiene motivos razonables para creer que el uso ilegal o el patrón de uso ilegal de una sustancia controlada por parte de cualquier miembro del hogar del Solicitante puede amenazar la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de los Locales por parte de otros residentes.
3. Se denegará permanentemente la admisión al Programa a cualquier Solicitante que haya sido condenado alguna vez por Actividad delictiva relacionada con las drogas relacionada con la fabricación o producción de metanfetamina en las instalaciones de la Vivienda con asistencia federal.
 4. Se denegará permanentemente la admisión al Programa a cualquier Solicitante que esté sujeto a un requisito de registro de por vida en virtud de un programa estatal de registro de delincuentes sexuales.
 5. La Autoridad, a su entera discreción, podrá prohibir la admisión de un hogar en el Programa si la Autoridad determina que cualquier miembro del hogar está participando actualmente en, o ha participado en:
 - a. Actividad delictiva relacionada con las drogas;
 - b. Actividad delictiva violenta;
 - c. Otra actividad delictiva que amenace la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de los locales por parte de otros inquilinos; o
 - d. Otras actividades delictivas que puedan poner en peligro la salud o la seguridad del personal de la Autoridad.

C. Conducta del inquilino

1. Cualquier actividad delictiva por parte de una Persona Cubierta, ya sea dentro o fuera de las Instalaciones, que amenace la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las Instalaciones por parte de otros Inquilinos o del Personal de la Autoridad es causa de desalojo.
2. Cualquier actividad delictiva relacionada con las drogas por parte de un Inquilino, ya sea dentro o fuera de las Instalaciones, es causa de desalojo.
3. La Autoridad rescindirá el contrato de arrendamiento de cualquier Arrendatario:
 - a. Que sea condenado por producir metanfetamina en un edificio o complejo asistido bajo el Programa o cualquier programa de vivienda de la Sección 8 y administrado por la Autoridad; o

A PARTIR DEL

- b. Que esté o pase a estar sujeto a un requisito de registro de por vida en virtud de un programa estatal de registro de delincuentes sexuales.
4. La Autoridad podrá rescindir el contrato de arrendamiento de cualquier Arrendatario:
- a. Que se determine que consume ilegalmente una sustancia controlada;
 - b. Que abusa del alcohol (o participa en un patrón de abuso) o una Sustancia Controlada (o participa en el uso ilegal o patrón de uso ilegal) cuando la Autoridad cree razonablemente que dicho uso o patrón de abuso, puede interferir con la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de los Locales por otros Inquilinos o Personal de la Autoridad.
 - c. Que voluntariamente permita que la unidad arrendada se utilice para almacenar, fabricar, distribuir o facilitar el uso de una Sustancia Controlada;
 - d. Que huye para evitar ser procesado, detenido o encarcelado tras haber sido declarado culpable de un delito grave (o de un delito menor grave en Nueva Jersey); o
 - e. que infrinja una condición de libertad condicional impuesta en virtud de la legislación federal, estatal o local. La Autoridad proporcionará a los funcionarios federales, estatales o locales encargados de hacer cumplir la ley información relativa a las Personas Cubiertas a las que los funcionarios estén persiguiendo por violar la libertad condicional o huir para evitar el enjuiciamiento.
 - f. Quien exhiba, utilice, posea o permita que cualquier Persona Cubierta exhiba, utilice o posea cualquier arma de fuego, operable o inoperable, u otras armas, según lo definido por las leyes y los tribunales del Estado de Nueva Jersey en cualquier lugar de las Instalaciones.

D. Autoridad Desahucios

1. La Actividad Criminal será tratada como una violación grave de los términos materiales del Arrendamiento. La Autoridad puede buscar el desalojo, bajo las leyes y estatutos apropiados, de cualquier Arrendatario que se determine que ha violado los términos materiales del Arrendamiento.
2. Según los términos de la ley federal, estatal y local, la Autoridad puede desalojar a un Inquilino si la Autoridad determina que cualquier Persona Cubierta ha participado en Actividad Criminal, sin importar si la persona cubierta ha sido arrestada o condenada por dicha actividad y sin satisfacer el estándar de prueba utilizado para una condena criminal.
3. La Autoridad no puede desahuciar basándose en sospechas o rumores. La Autoridad debe demostrar ante un tribunal que un inquilino ha incumplido el contrato de arrendamiento.
4. Al celebrar el Contrato de arrendamiento, los Arrendatarios se comprometen a cumplir sus

A PARTIR DEL

condiciones. Los Inquilinos tienen la obligación afirmativa de asegurar que ni ellos ni ninguna Persona Cubierta se involucrarán en Actividades Criminales. La Autoridad puede desalojar a todo el Hogar cuando una Persona Cubierta se involucre en Actividad Criminal en violación de esta Política.

5. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos ha determinado que los procedimientos de desalojo del Tribunal Superior de Nueva Jersey brindan la oportunidad de una audiencia ante un tribunal que contiene los elementos básicos del debido proceso. Por lo tanto, cuando la Autoridad pretende poner fin a un arrendamiento por actividad delictiva, la Autoridad no está obligada a ofrecer al arrendatario la oportunidad de una audiencia formal agravioaudiencia. La Autoridad, a su sola discreción, puede ofrecer al Arrendatario la oportunidad de una Audiencia Informal.
6. La Autoridad tramitará todos los casos de desahucio de forma individual. Esta política se aplicará y se hará cumplir de manera imparcial. Violaciones similares del contrato de arrendamiento en circunstancias similares darán lugar a sanciones similares.

E. Factores que se tienen en cuenta para decidir el desalojo de un hogar

Los factores que deben tenerse en cuenta para determinar si se solicita el desahucio de un hogar son los siguientes:

1. La magnitud y gravedad de la infracción. Todas las infracciones relacionadas con actividades delictivas relacionadas con las drogas son graves y es razonable tener una política estricta que asigne recursos de vivienda asequible relativamente escasos a aquellos que respeten las normas y permanezcan libres de actividades delictivas relacionadas con las drogas. Sin embargo, una indiscreción menos grave y no frecuente por parte de un miembro del hogar no puede equipararse al delito más grave (es decir, actuar como traficante de drogas o cometer actos violentos). La Autoridad examinará con detenimiento los casos en los que el delito sea relativamente menos grave.
2. Intervención de la autoridad por parte del personal que trabaja con las familias de forma voluntaria. Si el hogar participa plenamente y, lo que es más importante, progresa lo suficiente en un plan para corregir un problema relacionado con una sustancia controlada, se tendrá en cuenta a la hora de determinar si se solicita el desahucio.
3. El conocimiento y/o la capacidad de conocer la infracción por parte del Jefe de familia. La Autoridad podrá, a su entera discreción, considerar la imposición de sanciones distintas del desalojo de toda la unidad familiar si la infracción ha sido cometida por un miembro de la unidad familiar, fuera de las instalaciones y fuera del control del cabeza de familia.
4. Frecuencia de las infracciones. Si una Persona Cubierta es citada por la Autoridad más de una vez por infracciones graves del Arrendamiento, las infracciones repetidas por el mismo Hogar indican una falta de capacidad o motivación para cumplir las normas.

A PARTIR DEL

F. Sanciones alternativas

A la sola discreción de la Autoridad, la Autoridad podrá imponer sanciones distintas de desalojo de todo el hogar, incluyendo, pero no limitado a:

1. Un Acuerdo de Estipulación en el que todos los miembros del Hogar:
 - a. Reconocer la ofensa;
 - b. Se compromete a tomar medidas para garantizar que la infracción no se repita (por ejemplo, se expulsa del hogar al miembro infractor y se aportan pruebas suficientes para demostrarlo); y
 - c. Consentimiento a un juicio por posesión, que la Autoridad se compromete a no ejecutar a menos que se viole el Acuerdo de Estipulación (por ejemplo, la persona infractora regresa como ocupante no autorizado o invitado del Hogar o hay otra violación grave del Arrendamiento). En tales circunstancias, el Acuerdo de Estipulación sólo requerirá que la Autoridad pruebe una violación del Acuerdo de Estipulación, en lugar de violaciones subsiguientes del contrato de arrendamiento o conducta delictiva.
2. En algunos casos, la Autoridad puede exigir declaraciones juradas o acuerdos de los Arrendatarios en lugar de la rescisión del contrato de arrendamiento.
3. En algunos casos menores, la Autoridad puede emitir una advertencia por escrito en forma de Aviso Legal de Cese.

No se tendrán en cuenta las sanciones alternativas si la actividad delictiva la comete el cabeza de familia o su cónyuge mientras se encuentra en las instalaciones.

G. Directrices

Las siguientes directrices servirán de guía instructiva para la Autoridad y los Arrendatarios con respecto a las infracciones de esta Política y sus graves consecuencias. Las siguientes directrices no son obligatorias, no son aplicables en todas las circunstancias y no son exhaustivas. Al tomar cualquier decisión conforme a esta Política, la Autoridad considerará alternativas y factores como se describen más claramente en este documento y podrá, caso por caso, considerar la totalidad de las circunstancias basadas en la mejor evidencia disponible para la Autoridad y optar por sanciones alternativas al desalojo.

1. Cargos por drogas:
 - a. Por cabeza de familia:
 - i. Posesión con intención de distribución --- Dentro/Fuera del recinto --- rescisión del contrato de arrendamiento.
 - ii. Sólo cargo por posesión --- Dentro/Fuera del recinto --- Acuerdo de Estipulación

A PARTIR DEL

para entrar en un programa de rehabilitación y no más violaciones del contrato de arrendamiento durante dos años.

- b. Por otros miembros del hogar en el contrato de arrendamiento:
 - i. Posesión con intención de distribución --- Dentro/Fuera del recinto --- rescisión del contrato de arrendamiento.
 - ii. Sólo cargo por posesión --- Dentro/fuera de la vivienda --- Acuerdo de Estipulación para expulsar al miembro de la unidad familiar o entrar en un programa de rehabilitación y no volver a incumplir el contrato de arrendamiento durante dos años.
- c. Por Personas Cubiertas no arrendatarias:
 - i. Posesión con intención de distribución:
 - 1. En el lugar --- Acuerdo de Estipulación para que el infractor no entre en el local y no vuelva a cometer infracciones en la unidad durante dos años. Además, si el arresto se produjo en la unidad de una sustancia controlada, entonces la terminación de la tenencia.
 - 2. Fuera del sitio --- certificación que debe ser firmada por el Jefe de Familia y debe proporcionar A o B: (A) documentación de la dirección del delincuente; (B) cambio de dirección por el Jefe de Familia para el delincuente archivado con el USPS. Además, si el delito se comete a menos de 500 pies de una vivienda pública, se debe llegar a un acuerdo para que el delincuente no entre en la vivienda y no vuelva a cometer infracciones durante dos años.
 - ii. Sólo cargo por posesión --- En el lugar o fuera de él --- la certificación debe estar firmada por el cabeza de familia y debe proporcionar A o B: (A) documentación de la dirección del infractor; (B) cambio de dirección del cabeza de familia del infractor registrado en USPS.
- 2. Cargos por armas:
 - a. Armas de fuego:
 - i. Por el cabeza de familia --- Dentro/fuera de la vivienda --- finalización del arrendamiento.
 - ii. Otros inquilinos --- On/Off site --- terminación del arrendamiento.
 - iii. Otras personas cubiertas
 - 1. In situ --- Acuerdo de Estipulación para que el infractor no entre en los locales y no vuelva a cometer infracciones en la unidad durante dos años.

A PARTIR DEL

Además, si la detención se produjo en la unidad con armas de fuego, entonces la terminación del contrato de arrendamiento.

2. Fuera del sitio --- certificación que debe ser firmada por el jefe de familia debe proporcionar ya sea A o B: (A) documentación de la dirección para el delincuente; (B) cambio de dirección por el jefe de familia para la delincuente archivada con el USPS. Además, si el delito se comete a menos de 500 pies de una vivienda pública, se debe llegar a un acuerdo para que el infractor no entre en la vivienda y no vuelva a cometer infracciones durante dos años.
 - b. Armas distintas de las armas de fuego:
 - i. Por el cabeza de familia --- Dentro/fuera del recinto --- en función de la gravedad del cargo por armas: rescisión del contrato de arrendamiento o Acuerdo de Estipulación para no volver a cometer infracciones durante dos años.
 - ii. Otros inquilinos --- Dentro/fuera del recinto --- en función de la gravedad de los cargos por armas: rescisión del contrato de arrendamiento o Acuerdo de Estipulación de no volver a cometer infracciones durante dos años.
 - iii. Otras personas cubiertas --- Dentro/fuera del centro --- la certificación que debe firmar el cabeza de familia debe proporcionar A o B: (A) documentación de la dirección del delincuente; (B) cambio de dirección del cabeza de familia del delincuente registrado en el USPS.
3. Abuso de alcohol: patrón de abuso que interfiere con la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de los locales por parte de otros inquilinos.
 - a. Inquilinos --- In situ --- Acuerdo de Estipulación para un programa de rehabilitación y no más infracciones durante dos años.
 - b. Otras personas cubiertas --- In situ --- Acuerdo de Estipulación para que el infractor no entre en los locales y no vuelva a cometer infracciones desde la unidad durante dos años.
4. Actividad delictiva violenta que interfiera con la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las Instalaciones por parte de otros Inquilinos o del Personal de la Autoridad:
 - a. Jefe de familia --- Dentro/fuera de la vivienda --- finalización del arrendamiento.
 - b. Otros inquilinos --- On/Off site --- terminación del arrendamiento.
 - c. Otras personas cubiertas
 - i. In situ:

A PARTIR DEL

1. Con pruebas de que el delincuente está residiendo en la unidad --- Acuerdo de Estipulación para que el delincuente no entre en los locales y no vuelva a cometer infracciones desde la unidad durante dos años.
2. Sin pruebas de que el delincuente reside en la unidad --- la certificación que debe firmar el cabeza de familia debe proporcionar A o B: (A) documentación de la dirección del delincuente; (B) cambio de dirección del cabeza de familia del delincuente registrado en USPS. Además, si se le imputa dentro de 500 pies de vivienda pública, entonces Acuerdo de Estipulación para que el infractor no entre en la unidad y no más violaciones de la unidad durante dos años.

ii. Fuera de las instalaciones:

La certificación que debe firmar el jefe de familia debe proporcionar A o B: (A) documentación de la dirección del infractor; (B) cambio de dirección del jefe de familia del infractor registrado en USPS. Además, si el delito se comete a menos de 500 pies de una vivienda pública, se debe llegar a un Acuerdo de Estipulación para que el infractor no entre en la vivienda y no cometa más infracciones en la vivienda durante dos años.

H. Protección de las garantías procesales de los residentes

1. Los inquilinos tendrán derecho a que se les notifique por escrito la determinación de poner fin al arrendamiento en virtud de la presente Política. De acuerdo con las disposiciones de notificación descritas en el contrato de arrendamiento de la vivienda, un plazo razonable no será inferior a cinco (5) días.
2. La Autoridad tiene la clara responsabilidad de proteger la salud y la seguridad de todos los Inquilinos y tomará las medidas oportunas para ello. Cualquier patrón de actividad delictiva se interpretará como una amenaza para la seguridad de los demás inquilinos.
3. Los inquilinos gozarán de los siguientes derechos procesales en forma de una audiencia de desalojo en el Tribunal Superior de Nueva Jersey:
 - a. Estar representado por un abogado en la vista judicial.
 - b. A interrogar a cualquier testigo que la Autoridad utilice para procesar el desahucio en la vista judicial.
 - c. Revisar, antes de la vista ante el Tribunal, cualquier prueba que la Autoridad pretenda utilizar para procesar el desahucio.

La Política se expondrá en la oficina principal de la Autoridad. A su vez, la Autoridad pondrá copias a disposición de quien las solicite.

A PARTIR DEL

I. Notificación de Correos:

La Autoridad notificará a USPS cuando el Inquilino sea desalojado por Actividad Criminal. La intención es evitar el regreso del antiguo inquilino a la urbanización para obtener correo.

J. Prohibición de acceso a los locales:

Las personas que hayan sido desalojadas de la Autoridad por actividades delictivas tendrán prohibido, en virtud de la Política de Allanamiento y Prohibición, entrar en los Locales en cualquier momento y por cualquier motivo. En caso de que los miembros restantes del hogar de la unidad de la que dicha persona fue desalojada permitan que dicha persona entre en los locales, estarán sujetos a desalojo.

K. Difusión de la política

1. La Autoridad difundirá ampliamente esta Política. Para ello, la Autoridad publicará una copia de la Política en su sitio web y en cada oficina de gestión. Además, la Autoridad pondrá a disposición de quien lo solicite copias impresas de esta Política.
2. La Autoridad proporcionará una copia de esta Política a los Inquilinos al momento de mudarse y, nuevamente, durante la Recertificación. A la firma del Contrato de Arrendamiento y como condición del mismo, los Arrendatarios deberán leer la Política y tener la posibilidad de revisarla con un empleado de la Autoridad a fin de obtener la máxima claridad en cuanto a su contenido.

Al firmar este documento, las personas nombradas a continuación han reconocido que han recibido una copia de esta Política, que han tenido la oportunidad de formular preguntas sobre la misma y que aceptan cumplir los requisitos de esta Política.

Fecha Inquilino (cabeza de familia):

Fecha

Arrendatario:

[PÁGINA DE FIRMA ADICIONAL A CONTINUACIÓN, EN CASO NECESARIO].

A PARTIR DEL

Fecha

Arrendatario:

Fecha

Arrendatario:

Fecha

Arrendatario:

Fecha

Arrendatario:

A PARTIR DEL

A PARTIR DEL

"Acuerdo de Estipulación" significa un acuerdo entre la Autoridad y un Arrendatario presentado ante el Tribunal Superior de Nueva Jersey, en el que el Arrendatario acepta un juicio de posesión a favor de la Autoridad y permanece en posesión de la unidad. Sin embargo, si el Arrendatario incumple el acuerdo, la Autoridad puede presentar una certificación de incumplimiento ante el tribunal, previa notificación al Arrendatario. El tribunal podrá entonces dictar una orden de desalojo.

"Inquilino": la persona o personas (que no sean un ayudante interno) que suscriben el contrato de arrendamiento de una vivienda.

"Política de allanamiento y prohibición" se refiere a la Política de allanamiento y prohibición de la Autoridad.

"USPS" significa cualquier sucursal del Servicio Postal de Estados Unidos ubicada en la ciudad de Hoboken, Nueva Jersey.

Por "actividad delictiva violenta" se entiende cualquier actividad delictiva que tenga como uno de sus elementos el uso, intento de uso o amenaza de uso de fuerza física lo suficientemente importante como para causar o tener una probabilidad razonable de causar lesiones corporales graves o daños materiales.

J. Conducta del solicitante

1. Con una excepción limitada, cualquier solicitante que haya sido desalojado de una vivienda con asistencia federal por participar en actividades delictivas relacionadas con drogas no podrá ser admitido en el programa durante un período de tres (3) años a partir de la fecha de desalojo. La Autoridad puede considerar la admisión si determina que:
 - a. El miembro del hogar desahuciado que participó en la actividad delictiva relacionada con las drogas ha completado con éxito un programa supervisado de rehabilitación de drogodependientes aprobado por la Autoridad; o bien
 - b. Las circunstancias que dieron lugar al desahucio ya no existen (por ejemplo, el miembro del hogar delincuente ha fallecido o está encarcelado).
2. Se denegará la admisión al Programa a todo Solicitante que:
 - a. La Autoridad determina que cualquier miembro del hogar del Solicitante está actualmente involucrado en el uso ilegal de una sustancia controlada. Tal individuo está "actualmente involucrado en" la actividad criminal si la persona ha participado en el comportamiento recientemente lo suficiente como para justificar una creencia razonable de que el comportamiento es actual, o
 - b. La Autoridad determina que tiene motivos razonables para creer que el uso ilegal o el patrón de uso ilegal de una sustancia controlada por parte de cualquier miembro del hogar del Solicitante puede amenazar la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de los Locales por parte de otros residentes.

A PARTIR DEL

3. Se denegará permanentemente la admisión al Programa a cualquier Solicitante que haya sido condenado alguna vez por Actividad delictiva relacionada con las drogas relacionada con la fabricación o producción de metanfetamina en las instalaciones de la Vivienda con asistencia federal.
4. Se denegará permanentemente la admisión al Programa a cualquier Solicitante que esté sujeto a un requisito de registro de por vida en virtud de un programa estatal de registro de delincuentes sexuales.
5. La Autoridad, a su entera discreción, podrá prohibir la admisión de un hogar en el Programa si la Autoridad determina que cualquier miembro del hogar está participando actualmente en, o ha participado en:
 - a. Actividad delictiva relacionada con las drogas;
 - b. Actividad delictiva violenta;
 - c. Otra actividad delictiva que amenace la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de los locales por parte de otros inquilinos; o
 - d. Otras actividades delictivas que puedan poner en peligro la salud o la seguridad del personal de la Autoridad.

K. Conducta del inquilino

1. Cualquier actividad delictiva por parte de una Persona Cubierta, ya sea dentro o fuera de las Instalaciones, que amenace la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las Instalaciones por parte de otros Inquilinos o del Personal de la Autoridad es causa de desalojo.
2. Cualquier actividad delictiva relacionada con las drogas por parte de un Inquilino, ya sea dentro o fuera de las Instalaciones, es causa de desalojo.
3. La Autoridad rescindiré el contrato de arrendamiento de cualquier Arrendatario:
 - a. Que sea condenado por producir metanfetamina en un edificio o complejo asistido bajo el Programa o cualquier programa de vivienda de la Sección 8 y administrado por la Autoridad; o
 - b. Que esté o pase a estar sujeto a un requisito de registro de por vida en virtud de un programa estatal de registro de delincuentes sexuales.
4. La Autoridad podrá rescindir el contrato de arrendamiento de cualquier Arrendatario:
 - a. Que se determine que consume ilegalmente una sustancia controlada;

A PARTIR DEL

- b. Que abusa del alcohol (o participa en un patrón de abuso) o una Sustancia Controlada (o participa en el uso ilegal o patrón de uso ilegal) cuando la Autoridad cree razonablemente que dicho uso o patrón de abuso, puede interferir con la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de los Locales por otros Inquilinos o Personal de la Autoridad.
- c. Que voluntariamente permita que la unidad arrendada se utilice para almacenar, fabricar, distribuir o facilitar el uso de una Sustancia Controlada;
- d. Que huye para evitar ser procesado, detenido o encarcelado tras haber sido declarado culpable de un delito grave (o de un delito menor grave en Nueva Jersey); o
- e. que infrinja una condición de libertad condicional impuesta en virtud de la legislación federal, estatal o local. La Autoridad proporcionará a los funcionarios federales, estatales o locales encargados de hacer cumplir la ley información relativa a las Personas Cubiertas a las que los funcionarios estén persiguiendo por violar la libertad condicional o huir para evitar el enjuiciamiento.
- f. Quien exhiba, utilice, posea o permita que cualquier Persona Cubierta exhiba, utilice o posea cualquier arma de fuego, operable o inoperable, u otras armas, según lo definido por las leyes y los tribunales del Estado de Nueva Jersey en cualquier lugar de las Instalaciones.

L. Autoridad Desahucios

1. La Actividad Criminal será tratada como una violación grave de los términos materiales del Arrendamiento. La Autoridad puede buscar el desalojo, bajo las leyes y estatutos apropiados, de cualquier Arrendatario que se determine que ha violado los términos materiales del Arrendamiento.
2. Según los términos de la ley federal, estatal y local, la Autoridad puede desalojar a un Inquilino si la Autoridad determina que cualquier Persona Cubierta ha participado en Actividad Criminal, sin importar si la persona cubierta ha sido arrestada o condenada por dicha actividad y sin satisfacer el estándar de prueba utilizado para una condena criminal.
3. La Autoridad no puede desahuciar basándose en sospechas o rumores. La Autoridad debe demostrar ante un tribunal que un inquilino ha incumplido el contrato de arrendamiento.
4. Al celebrar el Contrato de arrendamiento, los Arrendatarios se comprometen a cumplir sus condiciones. Los Inquilinos tienen la obligación afirmativa de asegurar que ni ellos ni ninguna Persona Cubierta se involucrarán en Actividades Criminales. La Autoridad puede desalojar a todo el Hogar cuando una Persona Cubierta se involucre en Actividad Criminal en violación de esta Política.
5. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos ha determinado

A PARTIR DEL

que los procedimientos de desalojo del Tribunal Superior de Nueva Jersey brindan la oportunidad de una audiencia ante un tribunal que contiene los elementos básicos del debido proceso. Por lo tanto, cuando la Autoridad pretende poner fin a un arrendamiento por actividad delictiva, la Autoridad no está obligada a ofrecer al arrendatario la oportunidad de una audiencia formal.

A PARTIR DEL

agravioaudiencia. La Autoridad, a su sola discreción, puede ofrecer al Arrendatario la oportunidad de una Audiencia Informal.

6. La Autoridad tramitará todos los casos de desahucio de forma individual. Esta política se aplicará y se hará cumplir de manera imparcial. Violaciones similares del contrato de arrendamiento en circunstancias similares darán lugar a sanciones similares.

M. Factores que se tienen en cuenta para decidir el desalojo de un hogar

Los factores que deben tenerse en cuenta para determinar si se solicita el desahucio de un hogar son los siguientes:

1. La magnitud y gravedad de la infracción. Todas las infracciones relacionadas con actividades delictivas relacionadas con las drogas son graves y es razonable tener una política estricta que asigne recursos de vivienda asequible relativamente escasos a aquellos que respeten las normas y permanezcan libres de actividades delictivas relacionadas con las drogas. Sin embargo, una indiscreción menos grave y no frecuente por parte de un miembro del hogar no puede equipararse al delito más grave (es decir, actuar como traficante de drogas o cometer actos violentos). La Autoridad examinará con detenimiento los casos en los que el delito sea relativamente menos grave.
2. Intervención de la autoridad por parte del personal que trabaja con las familias de forma voluntaria. Si el hogar participa plenamente y, lo que es más importante, progresa lo suficiente en un plan para corregir un problema relacionado con una sustancia controlada, se tendrá en cuenta a la hora de determinar si se solicita el desahucio.
3. El conocimiento y/o la capacidad de conocer la infracción por parte del Jefe de familia. La Autoridad podrá, a su entera discreción, considerar la imposición de sanciones distintas del desalojo de toda la unidad familiar si la infracción ha sido cometida por un miembro de la unidad familiar, fuera de las instalaciones y fuera del control del cabeza de familia.
4. Frecuencia de las infracciones. Si una Persona Cubierta es citada por la Autoridad más de una vez por infracciones graves del Arrendamiento, las infracciones repetidas por el mismo Hogar indican una falta de capacidad o motivación para cumplir las normas.

N. Sanciones alternativas

A la sola discreción de la Autoridad, la Autoridad podrá imponer sanciones distintas de desalojo de todo el hogar, incluyendo, pero no limitado a:

1. Un Acuerdo de Estipulación en el que todos los miembros del Hogar:
 - a. Reconocer la ofensa;

A PARTIR DEL

- b. Se compromete a tomar medidas para garantizar que la infracción no se repita (por ejemplo, se expulsa del hogar al miembro infractor y se aportan pruebas suficientes para demostrarlo); y
 - c. Consentimiento a un juicio por posesión, que la Autoridad se compromete a no ejecutar a menos que se viole el Acuerdo de Estipulación (por ejemplo, la persona infractora regresa como ocupante no autorizado o invitado del Hogar o hay otra violación grave del Arrendamiento). En tales circunstancias, el Acuerdo de Estipulación sólo requerirá que la Autoridad pruebe una violación del Acuerdo de Estipulación, en lugar de violaciones subsiguientes del contrato de arrendamiento o conducta delictiva.
2. En algunos casos, la Autoridad puede exigir declaraciones juradas o acuerdos de los Arrendatarios en lugar de la rescisión del contrato de arrendamiento.
 3. En algunos casos menores, la Autoridad puede emitir una advertencia por escrito en forma de Aviso Legal de Cese.

No se tendrán en cuenta las sanciones alternativas si la actividad delictiva la comete el cabeza de familia o su cónyuge mientras se encuentra en las instalaciones.

O. Directrices

Las siguientes directrices servirán de guía instructiva para la Autoridad y los Arrendatarios con respecto a las infracciones de esta Política y sus graves consecuencias. Las siguientes directrices no son obligatorias, no son aplicables en todas las circunstancias y no son exhaustivas. Al tomar cualquier decisión conforme a esta Política, la Autoridad considerará alternativas y factores como se describen más claramente en este documento y podrá, caso por caso, considerar la totalidad de las circunstancias basadas en la mejor evidencia disponible para la Autoridad y optar por sanciones alternativas al desalojo.

1. Cargos por drogas:
 - a. Por cabeza de familia:
 - i. Posesión con intención de distribución --- Dentro/Fuera del recinto --- rescisión del contrato de arrendamiento.
 - ii. Sólo cargo por posesión --- Dentro/Fuera del recinto --- Acuerdo de Estipulación para entrar en un programa de rehabilitación y no más violaciones del contrato de arrendamiento durante dos años.
 - b. Por otros miembros del hogar en el contrato de arrendamiento:
 - i. Posesión con intención de distribución --- Dentro/Fuera del recinto --- rescisión del contrato de arrendamiento.

A PARTIR DEL

- ii. Sólo cargo por posesión --- Dentro/fuera de la vivienda --- Acuerdo de Estipulación para expulsar al miembro de la unidad familiar o entrar en un programa de rehabilitación y no volver a incumplir el contrato de arrendamiento durante dos años.
 - c. Por Personas Cubiertas no arrendatarias:
 - i. Posesión con intención de distribución:
 - 1. En el lugar --- Acuerdo de Estipulación para que el infractor no entre en el local y no vuelva a cometer infracciones en la unidad durante dos años. Además, si el arresto se produjo en la unidad de una sustancia controlada, entonces la terminación de la tenencia.
 - 2. Fuera del sitio --- certificación que debe ser firmada por el Jefe de Familia y debe proporcionar A o B: (A) documentación de la dirección del delincuente; (B) cambio de dirección por el Jefe de Familia para el delincuente archivado con el USPS. Además, si el delito se comete a menos de 500 pies de una vivienda pública, se debe llegar a un acuerdo para que el delincuente no entre en la vivienda y no vuelva a cometer infracciones durante dos años.
 - ii. Sólo cargo por posesión --- En el lugar o fuera de él --- la certificación debe estar firmada por el cabeza de familia y debe proporcionar A o B: (A) documentación de la dirección del infractor; (B) cambio de dirección del cabeza de familia del infractor registrado en USPS.
2. Cargos por armas:
- a. Armas de fuego:
 - i. Por el cabeza de familia --- Dentro/fuera de la vivienda --- finalización del arrendamiento.
 - ii. Otros inquilinos --- On/Off site --- terminación del arrendamiento.
 - iii. Otras personas cubiertas
 - 1. In situ --- Acuerdo de Estipulación para que el infractor no entre en los locales y no vuelva a cometer infracciones en la unidad durante dos años. Además, si la detención se produjo en la unidad con armas de fuego, entonces la terminación del contrato de arrendamiento.
 - 2. Fuera del sitio --- certificación que debe ser firmada por el jefe de familia debe proporcionar ya sea A o B: (A) documentación de la dirección para el delincuente; (B) cambio de dirección por el jefe de familia para el delincuente archivada con el USPS. Además, si el delito se comete a menos

A PARTIR DEL

de 500 pies de una vivienda pública, se debe llegar a un acuerdo para que el infractor no entre en la vivienda y no vuelva a cometer infracciones durante dos años.

A PARTIR DEL

- b. Armas distintas de las armas de fuego:
 - i. Por el cabeza de familia --- Dentro/fuera del recinto --- en función de la gravedad del cargo por armas: rescisión del contrato de arrendamiento o Acuerdo de Estipulación para no volver a cometer infracciones durante dos años.
 - ii. Otros inquilinos --- Dentro/fuera del recinto --- en función de la gravedad de los cargos por armas: rescisión del contrato de arrendamiento o Acuerdo de Estipulación de no volver a cometer infracciones durante dos años.
 - iii. Otras personas cubiertas --- Dentro/fuera del centro --- la certificación que debe firmar el cabeza de familia debe proporcionar A o B: (A) documentación de la dirección del delincuente; (B) cambio de dirección del cabeza de familia del delincuente registrado en el USPS.
- 3. Abuso de alcohol: patrón de abuso que interfiere con la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de los locales por parte de otros inquilinos.
 - a. Inquilinos --- In situ --- Acuerdo de Estipulación para un programa de rehabilitación y no más infracciones durante dos años.
 - b. Otras personas cubiertas --- In situ --- Acuerdo de Estipulación para que el infractor no entre en los locales y no vuelva a cometer infracciones desde la unidad durante dos años.
- 4. Actividad delictiva violenta que interfiera con la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico de las Instalaciones por parte de otros Inquilinos o del Personal de la Autoridad:
 - a. Jefe de familia --- Dentro/fuera de la vivienda --- finalización del arrendamiento.
 - b. Otros inquilinos --- On/Off site --- terminación del arrendamiento.
 - c. Otras personas cubiertas
 - i. In situ:
 - 1. Con pruebas de que el delincuente está residiendo en la unidad --- Acuerdo de Estipulación para que el delincuente no entre en los locales y no vuelva a cometer infracciones desde la unidad durante dos años.
 - 2. Sin pruebas de que el delincuente reside en la unidad --- la certificación que debe firmar el cabeza de familia debe proporcionar A o B: (A) documentación de la dirección del delincuente; (B) cambio de dirección del cabeza de familia del delincuente registrado en USPS. Además, si se le

imputa

A PARTIR DEL

A PARTIR DEL

dentro de 500 pies de vivienda pública, entonces Acuerdo de Estipulación para que el infractor no entre en la unidad y no más violaciones de la unidad durante dos años.

ii. Fuera de las instalaciones:

1. La certificación que debe firmar el jefe de familia debe proporcionar A o B: (A) documentación de la dirección del infractor; (B) cambio de dirección del jefe de familia del infractor registrado en USPS. Además, si el delito se comete a menos de 500 pies de una vivienda pública, se debe llegar a un Acuerdo de Estipulación para que el infractor no entre en la vivienda y no cometa más infracciones en la vivienda durante dos años.

P. Protección de las garantías procesales de los residentes

1. Los inquilinos tendrán derecho a que se les notifique por escrito la determinación de poner fin al arrendamiento en virtud de la presente Política. De acuerdo con las disposiciones de notificación descritas en el contrato de arrendamiento de la vivienda, un plazo razonable no será inferior a cinco (5) días.
2. La Autoridad tiene la clara responsabilidad de proteger la salud y la seguridad de todos los Inquilinos y tomará las medidas oportunas para ello. Cualquier patrón de actividad delictiva se interpretará como una amenaza para la seguridad de los demás inquilinos.
3. Los inquilinos gozarán de los siguientes derechos procesales en forma de una audiencia de desalojo en el Tribunal Superior de Nueva Jersey:
 - a. Estar representado por un abogado en la vista judicial.
 - b. A interrogar a cualquier testigo que la Autoridad utilice para procesar el desahucio en la vista judicial.
 - c. Revisar, antes de la vista ante el Tribunal, cualquier prueba que la Autoridad pretenda utilizar para procesar el desahucio.

La Política se expondrá en la oficina principal de la Autoridad. A su vez, la Autoridad pondrá copias a disposición de quien las solicite.

I. Notificación de Correos:

La Autoridad notificará a USPS cuando el Inquilino sea desalojado por Actividad Criminal. La intención es evitar el regreso del antiguo inquilino a la urbanización para obtener correo.

A PARTIR DEL

J. Prohibición de acceso a los locales:

Las personas que hayan sido desalojadas de la Autoridad por actividades delictivas tendrán prohibido, en virtud de la Política de Allanamiento y Prohibición, entrar en los Locales en cualquier momento y por cualquier motivo. En caso de que los miembros restantes del hogar de la unidad de la que dicha persona fue desalojada permitan que dicha persona entre en los locales, estarán sujetos a desalojo.

K. Difusión de la política

1. La Autoridad difundirá ampliamente esta Política. Para ello, la Autoridad publicará una copia de la Política en su sitio web y en cada oficina de gestión. Además, la Autoridad pondrá a disposición de quien lo solicite copias impresas de esta Política.
2. La Autoridad proporcionará una copia de esta Política a los Inquilinos al momento de mudarse y, nuevamente, durante la Recertificación. A la firma del Contrato de Arrendamiento y como condición del mismo, los Arrendatarios deberán leer la Política y tener la posibilidad de revisarla con un empleado de la Autoridad a fin de obtener la máxima claridad en cuanto a su contenido.

Al firmar este documento, las personas nombradas a continuación han reconocido que han recibido una copia de esta Política, que han tenido la oportunidad de formular preguntas sobre la misma y que aceptan cumplir los requisitos de esta Política.

FechaInquilino (cabeza de familia):

Fecha

Arrendatario:

[PÁGINA DE FIRMA ADICIONAL A CONTINUACIÓN, EN CASO NECESARIO].

A PARTIR DEL

Fecha

Arrendatario:

Fecha

Arrendatario:

Fecha

Arrendatario:

Fecha

Arrendatario: