



TERRENO COMÚN

Información de última hora sobre los asuntos de vivienda de East Palo Alto

Agosto, 2001

DENTRO DE ESTA EDICIÓN:

- Compre su Casa
- Columna de la Directora
- Oficina de Viviendas
- Opinión
- Gracias
- Anuncios de Reuniones Publicas
- Ingrese al Consejo de Inquilinos
- Quejas de Códigos
- Conozca a su Vecina
- No Deje que Remolquen su Carro!
- Peticiónes de Inquilinos
- Los Retos Sobre la Vivienda
- Los Derechos de Inquilino
- Asegure su Casa Contra Fuegos
- Nuevas Casas y Apartamentos

COMPRE SU PROPIA CASA

Sabia usted que cada desarrollo de viviendas tiene que apartar 20% de las viviendas para personas de bajos ingresos que quieren comprar por primera vez? Si desea saber como comprar una casa en East Palo Alto asista a un taller educativo el jueves 16 de agosto o el lunes 15 de octubre. Aprendera sobre presupuestos, prestamos y financiamiento de viviendas. Tambien le ayudarán a guiarlo a componer su credito y



reducir sus deudas. El Next Step Assistance Center le puede ayudar en todos los pasos del camino a su propia casa. El centro esta localizado en 2369 University Avenue. Llame al 650.473.9838 y registre ahora.

OPINION

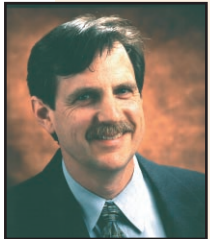
PREGUNTA:

Cual es la decisión mas critica que el Ayuntamiento tiene que hacer en orden de complir con todos los retos de vivienda que enfrentan los residentes de East Palo Alto?



"Fondos para ayudar a familias que quieren comprar por primera ves. Los precios estan fuera del alcance de la mayoría de las familias de East Palo Alto. Asistencia para el entre y prestamos ayudaria mucho."

Myrtle Walker, Alcalde



"Donde construir? Alguna ves los hijos adultos que todavia viven en casa o los inquilinos podran comprar casas aqui? Que tal viviendas para ancianos? Necesitamos cienes de viviendas compactas que sean bien desñadas y bien localizadas."

Duane Bay, Vice-Alcalde



"Desarrollando viviendas para familias multiples provee la mayor oportunidad para los residentes. Pero muchos residentes solo quieren que se contruyan casas solas. Debemos de balancear los intereses de todos cuando planeamos para las necesidades de vivienda de nuestros residentes."

Sharifa Wilson, Miembro del Ayuntamiento



"Necesitamos construir mas viendas pero al mismo tiempo debemos proteger nuestras vecindades maduras. Debemos de construir viviendas con mas densidad en areas comerciales y serca de transito - eso es crecimiento inteligente."

Pat Foster, Miembro del Ayuntamiento



"El Ayuntamiento necesita asegurar suficiente terreno para (construir nuevas) viviendas. Quizá tengamos que darle consideración a tener en algunos casos mas alta densidad y cambiar la zona de algunas vecindades."

Donna Rutherford, Miembro del Ayuntamiento

COLUMNA DE LA DIRECTORA

Estoy muy entusiasmada en traerles la primera edición de Common Ground (Terreno Común) las noticias de lo que esta ocurriendo con asuntos de vivienda en East Palo Alto (EPA). Este boletin ocasional lo mantendra al tanto de las noticias relacionadas sobre los asuntos de la Oficina de Servicios de Viviendas (HSD). Propietarios pueden enterarse sobre los programas que existen para mejorar sus propiedades. Este boletin es importante para los inquilinos que tambien pueden enterarse de los programas que la ciudad tiene para estabilizar las rentas y la ayuda que existe para que el sueño de comprar una casa propia sea realizada.

Con gusto espero comunicarme con ustedes a travez de este boletin y conocerlos en persona en reuniones comunitarias o eventos en el futuro. Si tiene alguna pregunta en particular, favor de llamarme al 650.853.3120 (yo hablo español).

Lisa Hamburger



Staff Photo: (Left to Right) Back Row: Arlene Joyner, Tapu Soolefai, Lisa Hamburger, Cornelius Thurman. Front Row: Antoinette Pietras, Jerome Calubaquib, Mike Fleming, James Carr.

OFICINA DE VIVIENDAS

La misión de la Oficina de Servicios de Viviendas es de avanzar y apoyar polizas y programas para asegurar que East Palo Alto sea una ciudad vital economica de residentes de diferentes culturas y todas edades. La oficina HSD esta compuesta de tres departamentos, Desarrollo de Viviendas, Estabilización de Rentas y Ejecución de los Códigos, bajo el liderazgo de Lisa Hamburger. Tapu Soolefai es la gerente de oficina para la Oficina de Servicios de Vivienda.

- La Division del Desarrollo de Viviendas reconoce que viviendas es una necesidad basica. Busca construir varias opciones de vivienda para cumplir con la demanda de vivienda de todos los residentes y trabajadores de East Palo Alto. Arlene Joyner, una especialista en viviendas, tiene la responsabilidad primaria en esta area.

- El Programa de Estabilización de Rentas (RSP) esta encargado de la ejecución de la ordinaza que fue aprovada por los votantes de Estabilización de Rentas y Evicciones por Buena Causa. Antoinette Pietras, una especialista en viviendas, tiene la responsabilidad primaria en esta area.

- La Division de Ejecución de los Códigos trabaja en colaboración con los vecinos para crear una ciudad sana y bonita y el desarrollo de programas para mejorar las vecindades. La ejecución de los códigos municipales de la ciudad aseguran viviendas sanas y decentes. El equipo de ejecución de los códigos incluye a Jerome Calubaquib, James Carr y Cornelius Thurman. Mike Fleming, tine mas de un año con la ciudad, se va en agosto por que se ingreso en la escuela de leyes en Sacramento.

GRACIAS

Gracias especiales a Karla Ossandon, Dennis Parker, Antoinette Pietras y Arlene Joyner por su contribución de su tiempo para escribir y redactar esta edición y tambien a los fotógrafos Paul Maumalanga, Letta Seiuli, Tapu Soolefai y Cornelius Thurman. Le agradecemos a Rosalba Navarro y Mascotta Hamburger por la traducción al español. Y el prestigio por el diseño pasa a Susie Denison de Fraser Advertising.

ANUNCIOS DE REUNIONES PUBLICAS

- Esta interesado en conversar con otros residentes sobre temas de vivienda, incluyendo el Elemento de Viviendas de la ciudad? Venga al Concilio de Inquilinos de East Palo Alto el viernes 10 de agosto a las 7:00 pm en el 1637 Woodland Avenue Apartamento #6 (la casita atras). Si tiene preguntas llame al 650.322.9725.

- Si desea saber como comprar una casa en East Palo Alto asista a un taller educativo el jueves 16 de agosto . Favor llame el Next Step Assistance Center al 650.473.9838 y registrese ahora.

- La proxima reunion para revisar el plan antes que el plan sea aprovado por el Ayuntamiento sera el jueves 13 de septiembre a las 6:00 pm en 2415 University Avenue. Si tiene preguntas llame al 650.853.3120.

INGRESESE AL CONSEJO DE INQUILINOS

El Programa de Estabilización de Rentas (RSP) es vigilado por un Consejo compuesto de dueños de casa, propietarios y inquilinos. Los derechos y poderes del Consejo incluyen:

- Adoptar, emendar y rechazar reglas y regulaciones;
- Imponer las cuotas de registración y el porcentaje del ajuste anual general;
- Hacer las decisiones en apelaciones de inquilinos y propietarios;
- Conducir estudios independientes, cuestionarios y investigaciones sobre el mercado de renta.

Cualquier miembro de la comunidad interesado en servir en el Consejo puede presentar su solicitud. Hay vacancias en el Consejo para inquilinos y propietarios.

Las reuniones se llevan a cabo el segundo y el cuarto miércoles de cada mes a las 7:00 pm en el salón del ayuntamiento. Cada miembro recibe un estipendio (sueldo) por cada reunión a la cual participa. Pongase en contacto con RSP para más información al 650.853.3109.

QUEJAS SOBRE ASUNTOS DE CÓDIGOS

Primero hable con su vecino y pídale su cooperación. Si eso no funciona, llame al 650.853.3156. Un oficial le llamará en seguida.

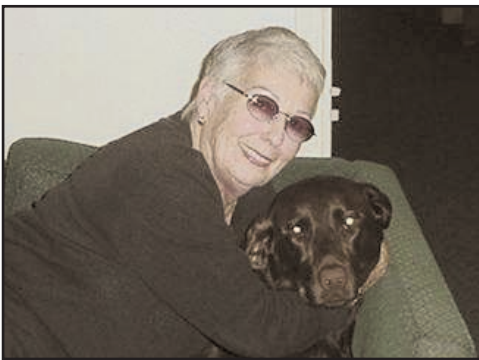
Cuando llame, de la localidad exacta del problema incluyendo el domicilio (calle y número). Si no hay domicilio denos instrucciones para localizar el problema.

Denos una descripción específica de la queja. Por ejemplo:

- Si es un vehículo con una llanta rota por favor denos el número de licencia, tipo y color y cualquier otra señal que identifique al vehículo. Díganos si el vehículo está en la calle o en propiedad privada.
- Indique el tipo de basura – partes de carro, materiales de construcción, llantas o basura – y donde están localizados en la propiedad.
- Denos una descripción de la actividad que ocurre y las fechas y horas que ocurre.

CONOZCA A SU VECINA: PATSY JOHNSON

“Siempre escuche a los dos lados” dice la sra. Patsy Johnson una residente de East Palo Alto por 15 años. La sra. Johnson es miembro del Consejo de Estabilización de Rentas y ha sido propietaria de viviendas por 52 años, incluyendo 25 años con WestPark Properties quien tiene más de 750 unidades en East Palo Alto. La sra. Johnson tiene una reputación muy buena por mantener sus unidades libres de crimen y en buenas condiciones.



A la sra. Johnson le gusta mantener una relación con sus inquilinos y la manera de cual arregla las cosas es simplemente conversando con ellos. “Nunca los corto! Yo siempre estoy dispuesta a hablar con mis inquilinos; todo debe de ser uno a uno.” La sra. Johnson aconseja a otros propietarios que para poder ser efectivos, tienen que importarles la propiedad y también los inquilinos. “No estes tan interesado por los dolares, ese viene despues.”

Una de las cosas que disfrutó más como propietaria es ver los cambios, especialmente en la comunidad Latina y en la juventud. A la sra. Johnson también le gusta organizar actividades para conocer a sus inquilinos. Cada año organiza una fiesta del Cinco de Mayo, que incluye todos los hot dogs, nachos, bebidas, helados, y dulces que cualquier adulto o niño pueda consumir. Además de comida tiene juegos y actividades de toda clase para los niños. Todas las 750 o más familias vienen como sus invitados.

La sra. Johnson agradece a su personal que tienen muchos años trabajando con ella. East Palo Alto necesita más propietarios como la sra. Johnson para empezar a hacer más cambios positivos en nuestra comunidad.

NO DEJE QUE REMOLQUEN SU CARRO!

Siga estas reglas y no recibirá la tarjeta naranja que indica que su vehículo será remolcado!

- Nunca obstruya una acera o cualquier camino público.
- Nunca deje un carro en gato desatendido.
- Nunca estacione un carro en calles públicas por más de 72 horas.
- Nunca deje que se le venza la registración. Carros mayores de 6 meses sin registración son remolcados inmediatamente.
- Nunca estacione un carro inoperable en la calle. Carros inoperables son remolcados inmediatamente.
- Nunca arregle carros de alguien más en su propiedad. Reparaciones menores pueden hacerse en su propiedad solamente si la registración del carro tiene el domicilio donde se está reparando o está registrado a la persona que está reparándolo. Las horas son limitadas fuera del garaje entre las 8:00 am y 10:00 pm. Ninguna clase de reparación se puede llevar a cabo en caminos públicos. Las reparaciones son limitadas a un carro a la vez. Guardar partes de vehículos en vista del público es prohibido.



Recuerde que estas reglas también se aplican a vehículos de recreación.

- Nunca estacione en una lona o lugar de tierra. Solamente estacione en lugares pavimentados.
- Nunca ocupe o permita que alguien ocupe un vehículo para dormir o comer en una calle pública entre las 10:00 pm y las 6:00 am.

PETICIONES DE INQUILINOS

Preguntese a si mismo si esta pagando mas renta de lo que es legal. A recibido el interes en su deposito de seguridad? A perdido su apartamento o edificio una amenidad? A deteoridado su casa al punto de que puede haber violaciones del código de salud y seguridad? No a cumplido el propietario con las promesas del contrato de renta?

Si usted contesto "SI" a algunas de las preguntas de arriba, el siguiente paso es enviarle una petición por correo al propietario. Si el propietario no le responde en un tiempo adecuado, usted puede pedir una audiencia con el Programa de Estabilización de Rentas (RSP).

El proceso empieza cuando pide una solicitud en blanco del RSP y llena toda la información. Si necesita ayuda con la petición puede solicitar ayuda legal independiente, al East Palo Alto Law Project, un representante de la organización de inquilinos, o cualquier otra persona que tenga sabiduria de asuntos de propietarios e inquilinos. El personal de RSP tambien esta disponible para ayudarle pero no le puede dar consejo legal.

La petición completa , incluyendo todos los documentos necesarios, deben de someterse con una cuota de \$25 para el Programa de Estabilización de Rentas. En algunos casos se puede renunciar a la cuota. Despues de entregar todos los papeles con su cuota se le dara una cita, y se le enviara una notificación por correo a usted y al propietario. El RSP contrata examinadores que escuchan los dos lados del caso y tomán una decision. Despues se presentan las deciciones al RSP para aprobación.

ASEGURE SU CASA CONTRA FUEGOS

En 1997, nueve personas murieron en East Palo Alto porque barreras en las ventanas les impidieron el escape. Los bomberos no pudieron entrar por las ventanas atrancadas con barreras, tuvieron que cortar la puerta del garaje con una sierra para poder entrar.

LOS RETOS SOBRE LA VIVIENDA

La comunidad de East Palo Alto, organizaciones locales e iglesias, inquilinos y propietarios son cordialmente invitados a participar en un dialogo sobre los asuntos de vivienda de la ciudad. La ciudad tiene que poner al dia el Elemento de Viviendas antes de finalizar el año 2001 o puede arriesgar el acceso a becas y prestamos de bajos intereses del estado.

La ciudad tiene que tener un plan que crea por lo menos 1,100 nuevas viviendas para personas de bajos y moderados ingresos desde ahora y el 2006. La cantidad de viviendas que tienen que construirse es puesta por la Asociación de Gobiernos del Area de la Bahia y un estudio de la necesidad local. El asesorio de la necesidad local la esta en camino con tres reuniones comunitarias que se llevaron a cabo en junio y julio. La proxima reunion para revisar el plan sera el jueves 13 de septiembre a las 6:00 pm en 2415 University Avenue.

Hay mas de 70 acres de terrenos residenciales que no estan desarrollados. Si estos sitios se construyen en la densidad que estan aprovados, se podran construir suficientes viviendas para cumplir con la necesidad y los requerimientos. El reto mas grande para East Palo Alto es el apoyo de los vecinos en estas areas para la construcción de desarrollos bien pensados y diseñados. El Ayuntamiento solo puede proveer viviendas a los residentes de East Palo Alto si se construyen. Si tiene comentarios o preguntas, favor de comunicarse con la Directora de Viviendas Lisa Hamburger al 650.853.3120.



Para combatir este problema, la Division de Ejecución de Codigos de la ciudad de East Palo Alto, en conjunto con el Departamento de Bomberos de Menlo Park, esta ofreciendo un programa para ayudar a propietarios e inquilinos.

CONOZCA SUS DERECHOS DE INQUILINO

El Programa de Estabilización de Rentas de la ciudad de East Palo Alto (RSP) protegé los inquilinos asugurando estabilidad en rentas. Todos los inquilinos y propietarios en el RSP debieron de haber recibido un certificado que indica las rentas maximas legales desde ahora asta el 30 de junio del 2002. Es crítico que revise el certificado y nos informe si hay algun error.

Los propietarios que estan cumpliendo pueden aumentar las rentas un maximo de 5.8%. Los propietarios deben de dar 30 dias de sobre aviso a los inquilinos de apartamentos y 90 dias a los inquilinos de casas mobiliarias antes de aumentar las rentas.

Si usted recibe un aumento mas alto que la renta legal que indica su certificado, usted puede pedir una audiencia con el RSP para que le rebajen la renta.

Un propietario no puede aumentar la renta por las siguientes razones:

- Si el propietario no completo los materials de registro y no pago la cuota anual antes de julio 1;
- Si la unidad no cumple con los requerimientos de habitabilidad;
- Si el propietario no a hecho los arreglos ordenados por la ciudad de East Palo Alto.

El programa de Barreras en Ventanas quitará las barreras o les pondran un mecanismo que las abra rapidamente, tambien les daran detectors de humo para las recamaras y los pasillos, y tambien candados para las puertas. Los propietarios de bajos ingresos pueden recibir estos servicios totalmente gratis. Los inquilinos con este problema deben de lamarnos a 650.853.3120 para notificarnos.

(Esta historia es basada en una historia de Marv Snow en el Palo Alto Weekly.)



NEW HOMES AND APARTMENTS NUEVAS CASAS Y APARTAMENTOS

Following is a list of several newly constructed homes and apartment buildings that will be available for homebuyers and tenants this year.

NAME (NOMBRE)	AVAILABLE (DISPONIBLE)	BEDROOMS (RECAMARAS)	COST (PRECIO)	UNITS (UNIDADES)	CONTACT INFO (INFORMACIÓN)
Peninsula Park Apartments	Now	1, 2 & 3	\$1,095 - \$1,795 per month (mes)	65	Bridge Management 650.223.3305
Woodland Creek Apartments	October, 2001	1, 2 & 3	\$1,995 - \$3,495 per month (mes)	78	Wind River Investments, LLC 650.328.5100
University Square	Now	3 & 4	\$543,900 - \$657,900	3	Signature Properties 650.566.9980
Shorebreeze II	Now	4	\$525,000 - \$550,000	6	Clarum Homes 650.322.7069 x24