



TERRENO COMÚN

Información de última hora sobre los asuntos de vivienda y de la comunidad de East Palo Alto

4ª Edición, Mayo, 2002

DENTRO DE ESTA EDICIÓN:

- **Voluntarios Legales a su Servicio**
- **Opiniones**
- **Anuncios de Reuniones Públicas**
- **Ayuda Legal para Inquilinos**
- **Gracias**
- **Expansión de Servicios de Vivienda**
- **EPA En El Internet**
- **Consejos para Inquilinos**
- **Recursos para Dueños de Propiedades**
- **No Sea Engañado por Prestamistas Depredadores**
- **Presupuesto de la Ciudad 101**
- **Proyecto del Area de Ravenswood**
- **Conozca a su Vecino: Larry Moody**

VOLUNTARIOS LEGALES A SU SERVICIO

¿Necesita su organización a un abogado pero no puede encontrar uno? ¿Sirve usted a personas de escasos recursos o a comunidades en el área de la Bahía? El programa de Servicios de Voluntarios Legales, un proyecto de la Asociación de Abogados de San Francisco, ofrece servicios gratuitos a organizaciones no lucrativas a través de su Proyecto de Representación de Organizaciones Comunitarias (CORP). CORP ayuda a las organizaciones que trabajan con personas de bajos ingresos o comunidades, que

demuestren viabilidad, y que se vayan a beneficiar mucho de la asistencia legal, pero que tienen recursos financieros limitados. Los abogados y firmas con una gama completa de experiencia en leyes comerciales (incluyendo empleo, bienes raíces, contratos, impuestos, propiedad intelectual, etc.) están disponibles para proyectos cortos y largos. Para mayor información, contacte el Proyecto de Ley Comunitaria de East Palo Alto, al 650.853.1600 o S-Hochhausen@hotmail.org.

OPINIÓN

PREGUNTA:

Hay muchos acres de terreno inutilizado en la ciudad y bien podrían ser utilizados por los dueños de propiedades. ¿Qué debería hacer la municipalidad para aprovechar estos potenciales desarrollos?



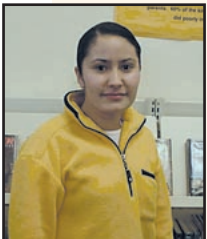
Darice Tillery
Director de Recursos Humanos, Free at Last

"La comunicación es la clave para el entendimiento entre los miembros de la comunidad; negocios y organizaciones no lucrativas deberían reunirse con los dueños de propiedades para discutir la manera de utilizar la tierra al máximo con el fin de beneficiar a aquellos que viven y trabajan en el área."



Herbert House
30 años como residente

"Dependiendo de cómo se desarrolle la economía en EPA. Si la tierra es usada para la construcción de viviendas económicas, sería EXCELENTE. Si la tierra va a ser usada por negocios que incrementarían el costo de la ya cara vivienda en el área, entonces eso está MAL. Sin embargo, si es utilizada por negocios, los empleadores deberán ser los residentes."



Sandra Veloz
30 años como residente

"Me gustaría que la municipalidad construyera más centros comunitarios para jóvenes. Los niños necesitan más lugares que nos ayuden a educarlos, para que tengan un lugar en donde hacer sus tareas después de la escuela. Necesitamos más viviendas de costo accesible."



Jake Wickenheiser
Residente

"Yo pienso que los residentes locales deberían tener prioridad en el uso de éste terreno para establecer un negocio que la comunidad necesite o quiera; de esa manera las ganancias vendrían para EPA y algunas personas locales tendrán la oportunidad de tener un negocio exitoso y la oportunidad de mostrar más respeto por la comunidad, que una compañía de fuera."



Arthur V. Kelly
30 años como residente

"Yo vivo en East Palo Alto y trabajo aquí también. Me gustaría que la ciudad permaneciera de la misma forma porque a mi me encanta la forma en que es."

ANUNCIOS DE REUNIONES PÚBLICAS

• El Consejo de Inquilinos de East Palo Alto (EPACT) se reúne el segundo Viernes de cada mes, a las 7:00 p.m. Para el local de la reunión o para obtener mayor información, por favor llame al 650.322.9725.

• El Club de Jardín se reúne de 10:00 a.m. a 12:00 p.m. el segundo Sábado de cada mes. El lugar es la iglesia Open Door Cogic ubicada en la esquina de las calles Pulgas y O'Connor. Para obtener mayor información por favor llamar al 650.323.8160 ó 650.269.4841.

• Durante el mes de Mayo van haber varias juntas comunitarias sobre el presupuesto de la ciudad para el año fiscal 2002-2003. Por favor llame a 650.853.3100 o vaya a www.ci.east-palo-alto.ca.us desde cualquier servicio de internet para el horario de estas juntas. El Ayuntamiento de la Ciudad aprueba el presupuesto final el 18 de junio a las 7:30 pm in la sala del Ayuntamiento.

OPORTUNIDAD DE VIVIENDA ALQUILER PARA COMPRAR

Un nuevo programa de la Ciudad de East Palo Alto podría ayudar a algunos inquilinos a comprar sus viviendas. El programa de "Alquiler para Comprar" fue específicamente diseñado para familias que desean comprar casa pero no tienen dinero para el entre o no han establecido suficiente crédito para recibir un préstamo tradicional. Dentro del programa, familias viven en la casa que escogen mientras califican para comprarla durante el periodo de alquiler (38 meses). Para más información sobre esta gran oportunidad, favor de participar en un taller que se llevara a cabo el 29 de mayo en 2415 University Avenue de 6:30 p.m. a 8:00 p.m. Favor de llamar al 510.796.9257 y oprima el # 2 o vaya a www.eastbaydeltahousing.com desde cualquier servicio de internet para reservar su espacio en el taller de East Palo Alto.

EPA EN EL INTERNET

Los residentes de East Palo Alto pueden ahora usar el internet para obtener informes de última hora e informes sobre la comunidad. La Ciudad ha lanzado su página de internet oficial, completa y de fácil manejo y contenido.

Para visitar dicha página vaya a www.ci.east-palo-alto.ca.us desde cualquier servicio de internet. Y asegurese de ver los avances y nuevos contenidos.

GRACIAS

Muchas gracias a Kate Bristol, Shirley Hochhausen, Sandy Salerno, Lily Lee y Lief Peterson por escribir, editar y proveer fotografías. Muchas gracias también a Laura Sanchez y Rosalba Navarro e Laura Sanchez por la traducción en Español. Especial agradecimientos a Susie Denison de Publicidad Fraser por el esquema y producción y a American Business Communications por la distribución.

EXPANSION DE SERVICIOS DE VIVIENDA

La ciudad de East Palo Alto acaba de anunciar la expansión del antiguo Departamento de Servicios de Vivienda que ahora incluirá planos de la ciudad y funciones de construcción. La anterior directora de Servicios de Vivienda, Ms. Lisa Hamburger dirigirá el ahora denominado Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario.

"Estoy complacida de que la Municipalidad me haya seleccionado a mi para trabajar en ésta excitante y exigente nueva posición," dijo Hamburger. "Al combinar Vivienda, Planeación y Construcción bajo un solo departamento, la Ciudad estará en la posición de promover nuevo desarrollo de forma más efectiva. Ya que la mayoría de las parcelas en la comunidad son residenciales, podremos ser capaces de conducir una planeación más especializada y asimismo permitir mejoras residenciales y nuevos proyectos de desarrollo."

Este cambio es parte una re-organización a gran escala que facilitará el traslado de la Agencia de Re-urbanización a la oficina del Director de la Ciudad. "Ya que la mayoría de las quejas en Esta Palo Alto se relacionan con la disminución de vehículos, tiene sentido que éstas actividades sean dirigidas por los expertos en la prevención de crimen y cumplimiento de la ley," Hamburger explicó. Esta re-organización incrementará la eficiencia y permitirá que algunas funciones que eran ejecutadas por contratistas, sean administradas internamente.

Los servicios al público no serán interrumpidos, como resultado de estos cambios. Por el momento, todas las direcciones y números de telefonos de los Servicios de Vivienda (incluyendo los de Estabilización de Renta), Planeación y de Construcción permanecerán igual. El código de Refuerzo de Quejas permanecerá igual. Sin embargo, en la primavera habrán algunas mejoras asociadas con éstos cambios. La oficina del Programa de Estabilización de la Renta se mudará al 2200 University el primero de Mayo. La Agencia de Reurbanización se mudará a la Alcaldía de la ciudad, 2415 University. Para obtener mayores informes, favor de llamar al 650.853.3100.

AYUDA LEGAL PARA INQUILINOS

¿Es usted un inquilino que está enfrentando un desalojo? ¿Tiene una disputa con el propietario de su vivienda? El Proyecto de Ley Comunitaria de East Palo Alto ofrece los siguientes consejos legales a inquilinos de bajos ingresos:

- Clínicas de Derechos a los Inquilinos, primeros y terceros lunes de cada mes, 6:00-8:00 p.m.
- Clínica de Defensa de Desalojos (co-auspiciado por la Liga de Ayuda Legal de la Bahía), todos los Jueves de 10:00 a.m. al mediodía.

Concertar citas es un requisito. Para mayor información, llame al 650.853.1600.

CONSEJOS PARA LOS INQUILINOS

La Lista para la Sección 8

La Autoridad de Vivienda del Condado de San Mateo se está preparando para abrir la lista de espera para la Sección 8 en la primavera del 2002. Para información de última hora, llame a la línea de asistencia al 650.802.3376. Información sobre cómo preparar su documentación para la solicitud está disponible en la oficina RSP en 2415 University Ave.

Nuevos Derechos

Una nueva ley se hizo efectiva 1ro. de Enero, 2002 la cual impone muchos nuevos requisitos a los dueños de propiedades. La ley del Senado 985 requiere que los propietarios provean cierta información en los contratos de arrendamiento y notificaciones de desalojo, dicha información incluye el nombre de los mismos propietarios o los nombres de sus agentes, direcciones y números de teléfono, a quién y cómo debe pagarse el alquiler, y a quien debe darse notificaciones. La ley también requiere que los propietarios de viviendas den a los inquilinos una copia del contrato o acuerdo de arrendamiento en un período de 15 días después de la firma del documento, y asimismo le permite al inquilino el pedir una copia de dicho contrato cada año. Si no existe un contrato por escrito, el propietario o el agente del propietario tiene obligatoriamente que darle al inquilino una declaración por escrito conteniendo la información requerida. Para obtener una copia de los requisitos específicos de la Ley 985, favor de llamar a la oficina del Programa de Estabilización de Renta al 650.853.3114.

Sepa A DONDE SE ESTA IENDO SU DINERO

Las ganancias del Comité Ejecutivo de Estabilización de Renta están basadas en la cuota de inscripción anual que el comité impone a los dueños de propiedades. El propietario de la propiedad donde usted vive tiene la opción de pasar la mitad del costo de dicha cuota a usted. Si usted quiera información sobre cómo se están gastando dichas ganancias, por venga a las reuniones del Comité de Estabilización de Renta.

que se reúne el 10 de Abril, 2002 a las 7 de la noche, y en la que se discutirá el presupuesto del programa para 2002-2003. El actual presupuesto incluye fondos para la circular informativa y para los talleres a los propietarios e inquilinos, entre otras cosas. Venga y dénos su opinión acerca de nuestras metas y prioridades para el año venidero.

RECURSOS PARA DUEÑOS DE PROPIEDADES

Talleres de Alcance un Gran Éxito

Si usted no pudo asistir a los talleres para dueños de propiedades el 13 de Diciembre, 2001, usted perdió la oportunidad de conocer a los miembros del Comité Ejecutivo de

Renta, al Fiscal del mismo comité y a personal de la municipalidad. Los temas tratados incluyeron el resumen de una nueva ley que se hizo efectiva el 1ro. de Enero, 2002 (S.B. 985), ley que impone nuevos requisitos a los propietarios, reportes de los requisitos federales de disminución del plomo, una revisión de la Sección 5 de la ordenanza, un estudio y tutoría sobre cómo llenar las solicitudes administrativas, una discusión sobre la reducción de sobrepoblación, y una presentación de la examinadora de audiencias, Susan Davidson, sobre mediación como una alternativa de litigación.

Todos los participantes acordaron que el alcance a la comunidad y educación sobre éste tipo de temas eran muy valiosos – costear programas afiliados a propietarios, una oportunidad para dialogar sobre la especialización del programa, para hacerlo más fácil de usar por todos los propietarios afectados por la ordenanza. El 2 de Mayo, 2002 los inquilinos tenían la misma oportunidad de hacer preguntas y proveer sugerencias de cómo hacer que el programa dé una mejor respuesta a sus dudas y problemas.

Compendio sobre las Reglas y Regulaciones

El Compendio de las Reglas y Regulaciones está disponible al público. Por favor pase por la oficina de Estabilización de Renta para comprar su copia a \$3.00. Si a usted interesa comprar la Ordenanza, el costo es de \$25.00 y el Compendio será incluido gratis.

NO SEA ENGAÑADO POR PRESTAMISTAS DEPREDADORES

EPA CAN DO, en colaboración con otras organizaciones lanzará un iniciativa nueva para proveer asistencia legal y financiera a dueños de casas quienes han sido víctimas de prestamistas depredadores. La iniciativa en contra de éstos prestamistas también proveerá educación a los miembros de la comunidad para prevenir éstas prácticas ilícitas.

¿Esto le ha pasado a Usted?

La Sra. "A" era dueña de una bonita casa de cuatro habitaciones. Su casa estaba prácticamente pagada, así que ella no tenía que preocuparse de hacer los pagos, aun después de que al morir su esposo, su ingreso mensual se redujo. Su esposo siempre había sido quien se ocupaba de las reparaciones en la casa y del dinero. Cuando él murió, ella no se ocupó de las reparaciones y el techo empezó a tener goteras. La Sra. A no tenía dinero para hacer los arreglos del techo, así que puso ollas bajo las goteras y así paso el invierno. En el segundo invierno, las cosas se empeoraron y ella ya se había endeudado con \$3,000 en tarjetas de crédito para reparar el techo.

Un día la Sra. A recibió una carta en el correo que decía que su casa estaba valuada en \$420,000.00 y se ofrecía un préstamo usando como garantía el valor de su casa. La Sra. A pensó que ésta era la

respuesta a todas sus oraciones. Ella llamó y un hombre joven y amable la visitó. El le explicó cómo podría reparar el techo, pagar la deuda de sus tarjetas de crédito y hasta remodelar su cocina. El le dijo que arreglaría los trámites del préstamo y además que él conocía a un buen contratista que podría hacer todo el trabajo.

Después de 10 meses, el hombre le dió a la Sra. A más papeles para que los firmara y le dijo que le reduciría los pagos mensuales. Poco después, la casa de la Sra. A había sido embargada y ella tenía que desalojarla en tres días. El techo aún tenía goteras, la cocina estaba desmantelada, ninguna de las puertas de la casa cerraba bien, y la Municipalidad había impuesto una violación.

La Sra. A había hecho negocios con un prestamista depredador; alguien deshonesto que usa tácticas inescrupulosas e ilícitas para prestarle dinero a las personas y algunas veces los relaciona con contratistas que no hacen buenas reparaciones. Muy a menudo las personas que hacen tratos con estos prestamistas depredadores terminan perdiendo sus casas.

Los prestamistas depredadores son un serio problema. A continuación hay algunas formas para poder protegerse de ellos:

Prevención contra Prestamistas Depredadores

1. Tómese el tiempo para hacer preguntas:

El Tratado Federal en Leyes de Préstamos requiere que los prestamistas muestren todos los costos asociados con el mismo, incluyendo la tasa de interés y todos los costos adicionales, costos de estimación, costos de cierre, puntos (usualmente el porcentaje del préstamo) y comisiones. Preguntas importantes que deben hacerse son:

- ¿Cuánto dinero estoy pidiendo prestado?
- ¿La tasa de interés es fija o variable y cuál es el interés anual?
- ¿Cómo se compara éste interés con el que otros préstamos aplican?
- ¿Cuáles serán los pagos mensuales y de qué forma sobreviviré cada mes?

2. Usted puede cambiar de opinión:

Leyes federales le dan 3 días para que pueda cambiar de opinión. Los tres días (excluyendo el Domingo) empiezan a contar cuando usted firma el documento del préstamo, recibe la información de todos los términos del mismo, y obtiene dos copias de la notificación informándole acerca de sus derechos para cancelar.

3. Esté alerta por algún problema:

- Nunca firme un documento en blanco
- Preguntele a alguien de su confianza para que lea los documentos antes de firmarlos.
- Investigue sobre el prestamista potencial o contratista llamando a los siguientes números de teléfono: Prestamistas – Departamento de Bienes Raíces de California 916.227.0931
- Contratistas – Oficina de Licencias para Contratistas del Estado de California 800.321.2752

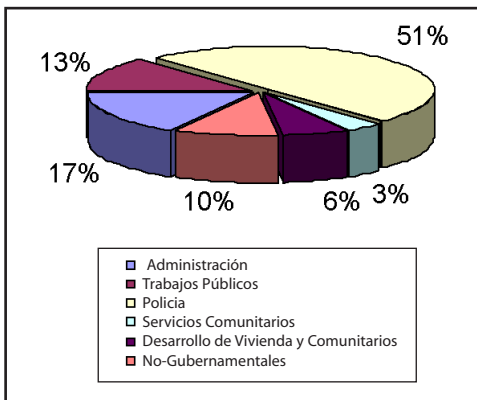
¿Necesita Usted Ayuda?

Si usted necesita ayuda o tiene preguntas acerca de los prestamistas depredadores, llame a: Shirley Hochhausen a la oficina de Proyectos Legales de la Comunidad de East Palo Alto, 650.853.1600.

PRESUPUESTO DE LA CIUDAD 101

Muchos de ustedes han escuchado que la Ciudad tiene mucho dinero. Bueno, esto es parcialmente cierto. Pero para comprender completamente los recursos, usted necesita entender de dónde viene el dinero y cómo son empleados dichos fondos.

Hay dos tipos de ingresos de la Ciudad. Los fondos generales que pueden ser utilizados para financiar cualquier servicio que el Ayuntamiento de la Ciudad determine. El otro tipo es el de Ingresos Especiales, éste ingreso puede ser usado únicamente para programas especiales u objetivos específicos. Es importante entender la diferencia. Por ejemplo, el dinero obtenido de los impuestos del combustible puede ser utilizado para el mantenimiento de las calles pero no para pagar a los oficiales de policía.



El año pasado, el total de ingresos percibidos por la Ciudad, de todas sus fuentes fue de aproximadamente 22 millones de dólares. De éstos, aproximadamente \$12.6 millones correspondió a Fondos Especiales, dejando sólo \$9.4 millones como Ingresos Generales. Aunque esto parece mucho dinero, recuerde que toma casi \$5 millones sólo para proveer los servicios policiales. Así que todos los servicios de los Fondos Generales como código de refuerzos, planeación, recreación, mantenimiento de parques, mitigar los costos de oportunidades de vivienda o creación de viviendas de costo accesible; además el personal para implementar dichas actividades, tiene que recibir un sueldo de los \$4.6 millones restantes. Asimismo, muchos de los los Fondos Generales de la Ciudad están en peligro. Las únicas fuentes estables de ingresos son los impuestos a la propiedad y los de ventas. La Ciudad no puede incrementar los impuestos a la propiedad debido a la Proposición 13. A fin de incrementar los impuestos a las ventas, nuevos desarrollos comerciales tienen que ocurrir.

Muchas revisiones del presupuesto y audiencias públicas serán realizadas en el mes de Mayo. Favor de llamar a la oficina del Ayuntamiento de la Ciudad al 650.853.3100 y pregunte acerca del horario de esas reuniones para que pueda usted escuchar cuáles son las exigencias financieras de la Ciudad.

PROYECTO DEL AREA DE RAVENSWOOD

A pesar del deterioro de la economía, el desarrollo del Proyecto del Area de Ravenswood está avanzando. Esta área de 80 acres representa una oportunidad única para crear una vibrante mezcla de vecinos combinando nuevos negocios de la "nueva economía" con viviendas, tiendas, restaurantes y otros negocios pequeños. Cuando éste desarrollo potencial esté terminado, traerá empleos bien pagados a East Palo Alto y ayudará a vigorizar la base de impuestos de la Ciudad.

A fin de que se promueva la transformación del área, el Ayuntamiento de la Ciudad ha aprobado un nuevo uso del terreno y políticas de desarrollo para mandar el crecimiento y desarrollo en este vecindario. La Ciudad también está trabajando en una alianza con negocios locales y propietarios de viviendas para desarrollar ésta area en un distrito cohesivo, mientras las parcelas son incrementadas con el tiempo.

Un grupo de 18 dueños de propiedades han formado un Negocio de Distrito de Ravenswood, LLC (RSBD) para trabajar con la Ciudad. La asociación incluye a dueños de pequeños como de grandes propiedades, la mayoría de los cuales operan pequeños negocios en el área. Colectivamente, dichos propietarios representan el 50% de los terrenos en la re-urbanización de 80 acres. El objetivo principal de LLC is el de servir como el enlace entre la Municipalidad, promover la financiación de la infra-estructura en el área, y la adopción de desarrollo de manera rápida. La visión para el Proyecto del Area de Ravenswood es crear una vibrante mezcla de negocios de distrito y no el uso de un único negocio. Bay Road se convertirá en una zona de actividad central, con tiendas y restaurantes en los primeros pisos. Estos negocios proveerán los servicios que los empleadores piensan que sus empleados encontrarán atractivos, y les garantizarán distritos bulliciosos y vitales. Al Norte y Sur del centro del área, zonas residenciales, y áreas mixtas con viviendas y negocios, incluyendo unidades de trabajado.

Para mayor información acerca del Proyecto del Area de Ravenswood o de otros proyectos de reurbanización de la ciudad, favor de llamar a Ricardo Noguera, Director de la División de Reurbanización al 650.853.3195.



CONOZCA A SU VECINO: LARRY MOODY

Es un residente de esta ciudad desde hace 7 años y padre de cuatro niños., Larry Moody es el Director Social de Educación en el Club Moldaw-Zaffaroni, Asociación de niños y niñas de la Península; él está también activo en el Consorcio de Jóvenes y Tropa de Niños Exploradores 450. El también representa East Palo Alto en el Comité Ejecutivo de los Ciudadanos del Concilio de Sam Trans.

El siente que la comunidad ha cambiado dramáticamente desde 1992. A pesar de que Larry piensa que el desarrollo económico y de vivienda están bien, él se pregunta: ¿Vamos a conocer a nuestros vecinos? ¿Vamos a tener personas que nos recuerden de dónde venimos?

Larry le da la bienvenida a los nuevos residentes de la comunidad. "Con tantos idiomas y dialectos en la ciudad, es tan importante que extendamos una mano y nos exijamos a nosotros mismos el conocer a nuestros vecinos...Donde yo vivo, estoy rodeado de cuatro diferentes culturas. La belleza de esto es que a través de una sonrisa o un apretón de



manos, hacemos una conexión significativa." Larry llevó a 20 niños al nuevo complejo universitario para solicitar donaciones de comida para el Programa Ecueménico para los Desamparados en una recolección por el día de Acción de Gracias. El reportó que los niños no sólo recibieron sonrisas sino también 67 bolsas con víveres. Ellos aprendieron que los nuevos vecinos están dispuestos a participar, pero que ellos necesitan que alguien toque a sus puertas para invitarlos."

Sin embargo, acercarse a la puerta de sus vecinos puede ser difícil si usted depende de los autobuses, como Larry dependió hace algún tiempo. El esta específicamente preocupado por los "vecinos Latinos que trabajan en el rubro de las industrias de servicio, quienes tienen que trasbordar otros autobuses para llegar a sus casas tarde en la noche o en los fines de semana. Larry dijo, "Yo solía llamar y escribir y ahora soy miembro activo del Comité de Ciudadanos del Concilio de Sam Trans. Su activismo ha rendido sus frutos con el servicio de la ruta 397, servicio de bus de entre las calles Bay a University.

Larry dice que él lucha por East Palo Alto porque: "Yo pienso que éste es un buen lugar. Hay gente excelente en ésta ciudad. Los jóvenes que están creciendo aquí son buenos."