



# COMMON GROUND

Up-to-Date Information on East Palo Alto's Housing Issues

2nd Issue  
September, 2001



**FILL OUT & RETURN  
THE HOUSING  
SURVEY ON PAGE 4**

## INSIDE THIS ISSUE:

- **Poison Hiding in Your Home**
- **Free Housing Law Clinics**
- **Keep Your City Beautiful**
- **Opinions**
- **Public Meeting Announcements**
- **New Homes**
- **Landlord Petitions**
- **Thank You**
- **Starting a Block Club**
- **Meet Your Neighbor:  
Michael Uhila**
- **Join the Rent Board**
- **Become a Homeowner**
- **EPA Housing Survey**



## POISON HIDING IN YOUR HOME

Children between the ages of one and six years are at risk for lead poisoning. Lead can be found in common items in and around your home such as paint, soil, dishes, and folk remedies. Children should get tested for lead at one year and again at two years of age, if they are exposed to the following risk factors:

- They live or spend a lot of time in buildings or homes constructed before 1960.
- Someone in the household works in a job or has a hobby that exposes them to lead.

The San Mateo County Childhood Lead Poisoning Prevention Program, the Community Action Agency, and the City of East Palo Alto are working on a campaign to let residents know about this important issue. Free "Reducing Lead Hazards in Your Home" workshops will be held throughout East Palo Alto starting January 2002. For information, please call Cristina Ugaitafa at 650.573.2462.

## FREE HOUSING LAW CLINICS

The East Palo Alto Community Law Project, located at 1395 Bay Road, offers free housing clinics every 2nd and 4th Monday of the month at 6:15 p.m. The clinics are available to any low-income person with legal housing problems or questions. Common issues involve unsafe housing conditions, discrimination, illegal evictions, 30-day notices, and other tenant issues. Be sure to bring all documents and materials related to your issue. For more information call the East Palo Alto Community Law Project at 650.853.1600.

## KEEP YOUR CITY BEAUTIFUL

A public nuisance is defined as the existence of any condition which is injurious to the public health, safety, and general welfare and contributes substantially to the diminution of property values and the quality of life within the City. Each one of the following conditions is declared under the City's Municipal Codes to constitute a public nuisance:

- Refrigerators or appliances with doors attached must never be left unattended or stored on private or public property or be visible from the street.
- Unprotected and/or hazardous objects such as pools, ponds, ice boxes, refrigerators, excavations or personal property not expressly incorporated into the landscaping or which is likely to cause injury to children or other curious individuals.
- Garbage, trashcans, or containers stored in front or side yards that are visible from public streets. Garbage cans and disposal items are only allowed to be placed at the front of your property no earlier than 24 hours before collection day. Broken, discarded, wrecked, or inoperable household furnishings, appliances, boxes and cartons, lawn maintenance equipment, play equipment, toys and similar materials should be hidden from public view.

Remember, you must call BFI to schedule an appointment for the pickup of larger items, such as household appliances, furniture, and construction material at 650.592.2411.

To make a complaint about public nuisances on your block or in your neighborhood, contact the City of East Palo Alto's Code Enforcement Division at 650.853.3156.

## OPINIONS

### QUESTION:

***What type of housing would you like to see built in East Palo Alto and where should it be built?***



**Bertha Price - 32 year resident**

"I believe that the City should build affordable condos and town homes for seniors and families, at no more than two stories and it should be located near public transportation."



**Charles Loretta- 19 year resident**

"I believe in the American Dream and would like to see more affordable single-family housing. The housing should be built anywhere that the City has open space."



**Patricia Carter- 25 year resident**

"I would like to see multi-family and single-family homes near the edge of the City facing the bay."



**Mauricio Pasos- 4 year resident and local employee**

"I would like to see more affordable multi-family housing. There are lots of working class families and they need affordable units. Housing could be developed along Bay Road or around the Pulgas area."



**Laverne Bryant- 12 year resident and local business owner**

"One story ranch style homes on one acre lots would be ideal. I don't want to see too much density occur in this community."

## PUBLIC MEETING ANNOUNCEMENTS

• On September 8th, a community housing workshop will be held to discuss housing policy issues. The time and place of the meeting is still to be determined. For further details, please call City Hall at 650.853.3100.

• On September 13th, a community meeting on the Housing Element Update will be held at 6:00 p.m. at 2415 University Avenue. At this meeting, you are invited to review a preliminary draft of the Housing Element. After the input from this community meeting is incorporated, a draft Housing Element will be presented to the Planning Commission and City Council. For questions call Lisa Feldstein at 415.221.3478.

• On September 14th, EPA CAN DO and BRIDGE Housing will host the Grand Opening of the Peninsula Park Apartments, All are welcome to come celebrate the completion of this apartment complex. Festivities begin at 11:00 a.m. at 1977 Tate St.

• On September 26th, Christine Minnehan of the Western Center on Law and Poverty will present the latest information on new and proposed State laws related to tenants and landlords. All are welcome to attend at 7:00 p.m. at 2415 University Avenue. For more information, please contact the Rent Stabilization Program at 650.853.3114.

• On October 1st, the Draft Housing Element Update will be the subject of a joint study session with the East Palo Alto City Council and Planning Commission. The time and place of the meeting is still to be determined. For further detail, please call City Hall at 650.853.3100.

## NEW HOMES

Woodland Creek Apartments will soon become East Palo Alto's newest multi-family housing complex. The 90 unit new construction will feature 1, 2, & 3 bedrooms with a recreation building, fitness center and swimming pool. These luxury units will include 12 below-market-rate units and will be available in mid-October of this year. For information about how to rent an apartment, please call 650.326.2700.

## LANDLORD PETITIONS

Landlords may be entitled to an increase in rental rates for capital improvements or to maintain a fair return on their investments.

Capital improvements may include the purchase of new appliances or replacing flooring, windows or roofing. Installing a security gate or new plumbing are all eligible costs that can be recouped through the rent. Be sure to file your capital improvement petition with the Rent Stabilization Program (RSP) before you begin your improvements, since the Rent Stabilization and Good Cause for Eviction Ordinance offers no financial relief for non-emergency improvements submitted after the work has begun.

Landlords are also entitled to maintain a fair return on their investment. This fair return is measured by the Net Operating Income (NOI). The NOI is determined by deducting allowable maintenance and operating expenses from the total income. The current NOI is then compared to the NOI from the base year, which is usually 1983. These calculations show whether the NOI has increased, decreased, or stayed the same. If the NOI has decreased, a rent increase may be granted.

In order to pass through a rent adjustment, landlords must petition the RSP to have a hearing examiner determine the merits of the case. A completed petition, along with all the required supporting documentation and the appropriate fees, should be submitted to the RSP. An appointment for a hearing will then be set, and a notification of the date sent to the landlord and their tenants through the mail. The RSP employs examiners to hear both sides of the case and make a decision. All decisions are then submitted to the Rent Stabilization Board for acceptance.

## THANK YOU

Many special thanks to James Carr, Richard Foley, Arlene Joyner, Lily Lee, Dennis Parker, Antoinette Pietras, Tapu Soolefai, and Cornelius Thurman for their contributions in bringing you this newsletter. Thanks to Rosalba Navarro and Mascotta Hamburger for Spanish translation. Special Kudos to Fraser Advertiser for layout and production and to American Business Communications for distribution.

## STARTING A BLOCK CLUB

Five years ago, two neighbors printed flyers to invite residents on their street to form a block club. It started just on one street, and as neighbor invited neighbor, it spread to include the entire Gardens neighborhood, and became the Garden's Block Club.

Starting a block club is easy. Keeping it going is the hard part. One of the keys to a block club's success is the neighbor-to-neighbor invitations. People are more apt to take time from their busy schedule if someone they know has personally invited them.

Another key to the Garden's success is the fact that the block club meets every month, regardless of whether there is anything specific on the agenda. Many times an organization will grow out of a crisis, and when that crisis is past, the organization dissolves. However, there is value in seeing your neighbors every month, if only to catch up on their lives and exchange information about the neighborhood, and to be reminded that they are not alone.

From the beginning, the East Palo Alto Police Department was a vital partner in the Garden's Block Club. An officer usually attends each meeting, and residents have learned how to report a crime, what numbers to call, why the police may not be able to respond right away, and so forth. The Police Officers also learn the residents' concerns.

Not just the Police, but nearly every person at City Hall has attended at least one of the meetings. This has contributed to open communication between the residents and the City. The Block Club members have learned how to make things happen at City Hall, resulting in the placement of stop signs at several key intersections in the Gardens. As a result of citizen activism, the Gardens may also receive the City's first speed bumps.

There is no required structure for a block club. It can be anything that its participants want it to be. The only requirement is that people who care about their neighborhood get together. It's amazing what just a handful of people who care about their neighborhood can accomplish.

For more information, contact Dana Hudson 650.323.8160 or Al Nolley 650.269.4841 at the Community Building Institute. Your block club may be eligible for a neighborhood block grant.

## MEET YOUR NEIGHBOR: MICHAEL UHILA

Michael Uhila, a young artist and community activist, has lived in East Palo Alto since 1990. We thought you should meet Michael because he is a dynamic young adult "on the move" in your community.

Born at Stanford, Michael is a second generation Pacific Islander who is busy doing many positive things in our community, including working with at-risk youth. When asked what inspired him to work with youth, Michael replied, "I was always surrounded by youth and our youth are tomorrow's leaders. We have to step in and give them guidance."



Michael works in East Palo Alto's Community Building Institute, where he sits on the Board and conducts workshops for at-risk children. The workshops take a proactive approach rather than a reactive approach to issues facing the City's young population.

In addition to his commitment to East Palo Alto's young generation, Michael is a member of a band and a local Polynesian dance group.

Michael is a true believer in the East Palo Alto community. He says that people who have been a part of the East Palo Alto community should let us know how to improve the City. "You should talk to your neighbors. Citizens sometimes only come together through tragedy. We don't need to wait until something bad happens for the community to unite."

For more information about Youth Programs in East Palo Alto or participation in the Polynesian Dance group, call the Community Development Institute at 650.327.5846 or Michael Uhila at 650.323.8160.

## JOIN THE RENT BOARD

The Rent Stabilization Program (RSP) is overseen by a board comprised of homeowners, landlords and tenants. The Rent Board's powers and duties include:

- adopting, amending, or repealing the rules and regulations;
- setting registration fees and the annual general adjustment percentage;
- issuing decisions on tenant and/or landlord appeals, and;
- conducting independent studies, surveys and investigations concerning the rental market.

Any interested member of the community may submit an application to serve on the board. Currently, there are vacancies for tenants, landlords and homeowners.

Meetings are held on the second and fourth Wednesday of each month at 7:00 p.m. in the City Council Chambers at 2415 University Ave. Members receive a stipend for the meetings attended. Contact RSP for more information at 650.853.3114.

## BECOME A HOMEOWNER

Did you know that 20% of every single-family housing development must provide homes to be sold at below market rates for lower-income, first-time homebuyers?

If you have ever wondered how you can become a homeowner in East Palo Alto, attend a *Home Buying Education Workshop* on Monday, October 15th at 6:30 p.m.

You'll learn about budgeting, lending options and financing a home. They will also help guide you in repairing your credit and reducing any outstanding debt.

The Next Step Housing Assistance Center can help you every step of the way. They are located at 2369 University Ave. Call 650.473.9838 and register today.

# EAST PALO ALTO HOUSING SURVEY

Let us know your opinions on the housing problems in East Palo Alto and any suggestions you may have.

The City is conducting a study to address housing issues in East Palo Alto (EPA). The City needs your input on understanding the problems and identifying solutions. You can help by completing the following survey. A few minutes of your time can improve the quality of life in your community.

How important are each of the following housing programs in EPA?

**Rating (0-3): (0=Not Important, 1=Somewhat Important, 2=Moderately Important, 3=Very Important)**

## BUILDING NEW HOUSING:

- Build more market-rate apartments for rent
- Build more apartments for rent that are permanently-affordable for low income households
- Build more market-rate single-family homes
- Build more permanently-affordable single-family homes for low income households
- Build more market-rate townhomes and condominiums
- Build more permanently-affordable townhomes and condominiums for low income households
- Second units - Allow single-family homeowners of larger properties to build a second unit.
- Promote mixed commercial/residential development (e.g. apartments/condominiums on top of retail shops).
- Please indicate where these should be built: \_\_\_\_\_
- Re-use agricultural or industrial land for housing

## MAKING HOUSING MORE ACCESSIBLE:

- Assistance to buy homes (e.g. down payment, low interest loans)
- Assistance to prospective homebuyers to improve credit
- Assistance to pay rent (e.g. rent subsidies)
- Assistance to find a family (or a person) to share a home
- Assistance to mobile-home tenants to help them buy their mobile-home park

## IMPROVING HOUSING QUALITY:

- Assistance to help fix-up single-family homes and mobile-homes
- Assistance to help fix-up rental apartments
- Small grants to help seniors and disabled make emergency repairs to their home
- Neighborhood improvements

“Smart Growth” means to concentrate housing around job centers and transit corridors. Where should the City promote smart growth in EPA? (Please rate each area)

Town Center     Business District     Along Major Streets, including: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

How important do you believe housing programs are for the following groups: (please provide a rating for each)

Seniors     Disabled     Single Parents     Large Families

## OTHER COMMENTS/SUGGESTIONS:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Please mail or drop this off at the City of East Palo Alto, 2415 University Avenue, East Palo Alto, CA 94303, Attention Lisa Hamburger, Director of the Housing Services Department.

FILL OUT & RETURN THIS HOUSING SURVEY

# ENCUESTA DE VIVIENDA EN EAST PALO ALTO

Nos gustaría saber sus opiniones y sus sugerencias de los problemas de vivienda en East Palo Alto.

La ciudad esta conduciendo una encuesta para enfrentar los problemas de vivienda en East Palo Alto (EPA). La ciudad necesita sus sugerencias sobre los problemas y como solucionarlas. Usted puede ayudar llenando la siguiente encuesta. Unos minutos de su tiempo pueden mejorar la calidad de vida en su comunidad.

Que tan importantes son los siguientes programas de vivienda en EPA?

**Valuación (0-3): (0=no es importante, 1=algo importante, 2=moderadamente importante, 3=muy importante)**

## CONSTRUIR NUEVAS VIVIENDAS:

- Construir mas apartamentos de alquiler a precio del mercado
- Construir mas apartamentos de alquiler que esten permanentemente al alcance de personas de bajos ingresos
- Construir mas casas al precio del mercado
- Construir mas casas que esten permanentemente al alcance de personas de bajos ingresos
- Construir mas condominios al precio del mercado
- Construir mas condominios permanentemente al alcance de personas de bajos ingresos
- Segundas unidades – Permitir que se construyan segundas unidades en propiedades con terreno mas grande
- Promover uso mixto comercial y residencial en los desarrollos (por ejemplo, apartamentos,condominios arriba de tiendas comerciales. Indique donde deben ser construidos: \_\_\_\_\_
- Usar terreno agricultural o industrial para construir viviendas

## HACER VIVIENDAS MAS ASEQUIBLES:

- Asistencia para comprar casas (ayuda con el enganche, prestamos de bajos intereses)
- Asistencia para arreglar su credito
- Asistencia para pagar la renta (subsidio de renta)
- Asistencia para encontrar una familia (o persona) con quien compartir casa
- Asistencia para los inquilinos casas mobiliarias puedan comprar los parques mobiliarios

## MEJORAR LA CALIDAD DE VIVIENDAS:

- Asistencia para arreglar casas y casas mobiliarias
- Asistencia para arreglar los apartamentos de alquiler
- Becas pequeñas para ayudar a los ancianos y personas discapacitados a hacer reparaciones de emergencia a sus casas
- Mejorar la vecindad

“Crecimiento Inteligente” significa concentrar viviendas alrededor de transito y centro de trabajo. Donde debe la ciudad promover el crecimiento inteligente en EPA? (favor de evaluar cada area)

El Centro     Distrito Comercial     En las calles grandes, incluyendo: \_\_\_\_\_

Que importante son los programas de viviendas para: (favor de evaluar cada grupo)

Ancianos     Discapacitados     Padres/Madres Solteras     Familias Grandes

## OTROS COMENTARIOS / SUGERENCIAS:

---

---

---

**Favor de enviar o entregar esta forma en persona a la ciudad de East Palo Alto, 2415 University Avenue, East Palo Alto, CA 94303, Atención Lisa Hamburger, Directora de la Oficina de Servicios de Viviendas.**

FAVOR DE CUMPLIR Y ENTREGAR ESTA ENCUESTA

## COMENZANDO UN CLUB DE CUADRA

Cinco años atrás, dos vecinos enviaron boletines para invitar a los residentes de su calle a formar un club de cuadra que se llama Garden's Block Club.

Comenzar un club de cuadra es fácil. Una clave para el éxito son las invitaciones personales a sus vecinos. La gente participa mejor cuando reciben una invitación de alguien que conocen personalmente.

También es importante que se reúnen cada mes sin importarles si hay algo específico en la agenda. Muchas veces se forman organizaciones por alguna crisis y cuando pasa la crisis la organización se disuelve. Pero hay mucho valor en visitar con sus vecinos para intercambiar información de la vecindad y de sus vidas para que no se sientan solos.

La policía de East Palo Alto ha formado una parte vital. Los participantes se enterarán de como reportar crímenes, que números llamar, porque tal vez no puede la policía responder inmediatamente y el oficial se entera de las preocupaciones de los residentes.

Prácticamente cada persona del ayuntamiento ha participado. Esto contribuye a la comunicación entre la gente y la ciudad. Los miembros del club han aprendido como hacer cambios positivos en su vecindad. Por ejemplo el establecimiento de señales de alto en varias intersecciones en el Gardens.

Los clubs de cuadra, puede ser cualquier cosa que los participantes quieran. El único requisito es que se reúna gente que le importa a su vecindad.

Para más información pongase en contacto con Dana Hudson 650.323.8160 o Al Nolley 650.269.4841. Su club de cuadra puede ser legible para una beca.

## CLINICAS LEGALES GRATIS

El East Palo Alto Community Law Project (proyecto legal comunitario), localizado en 1395 Bay Road, ofrece clínicas legales gratis sobre viviendas cada segundo y cuarto lunes del mes a las 6:15 p.m. Las clínicas están disponibles para cualquier persona de bajos ingresos con problemas o preguntas legales sobre los asuntos de vivienda. Estos asuntos comunes envuelven condiciones peligrosas, discriminación, desalojo ilegal, notas de 30-días, y otros problemas de inquilinos. Asegúrese de traer todos los documentos pertinentes a su caso. Para más información llame al proyecto legal al 650.853.1600.

## CONOZCA VECINO: MICHAEL UHILA

Michael Uhila, un joven artista y activista comunitario, a vivido en East Palo Alto desde 1990. Creemos que usted debe conocer a Michael porque es un joven adulto dinámico "en movimiento" en su comunidad.

Michael nació en Stanford y es segunda generación de las Islas Pacíficas y está muy ocupado haciendo muchas cosas positivas en nuestra comunidad, incluyendo trabajar con jóvenes que están en riesgo. Cuando le preguntan que es lo que lo inspiró a trabajar con jóvenes, Michael contesta "siempre he estado rodeado de jóvenes y ellos son los líderes de mañana. Debemos de guiarlos en su crec-



imiento". Michael trabaja en nuestro Community Building Institute, donde es parte de la mesa directiva y conduce clases para los niños más arriesgados. En adición a su compromiso con los jóvenes de East Palo Alto, Michael es un miembro de una banda local y un grupo de baile Polinesiano.

Michael es un verdadero creyente de la comunidad de East Palo Alto. Él dice que la gente que forma parte de la comunidad nos deben de orientar en como mejorar la ciudad. "usted debe de conversar con sus vecinos. La gente se reúne solamente cuando ocurre una tragedia. No debemos esperar a que ocurra algo malo para unirnos como comunidad."

Para más información sobre los programas para jóvenes en East Palo Alto o participar en el grupo de baile, llame al Community Development Institute al 650.327.5846 o a Michael Uhila al 650.323.8160.

## COMPRE SU PROPIA CASA

Si desea saber como comprar una casa en East Palo Alto participe a un taller educativo el lunes 15 de octubre. El Next Step Housing Assistance Center le puede ayudar en todos los pasos del camino a su propia casa. El Center está localizado en 2369 University Ave. Llame al 650.473.9838 y regístrese ahora.

## MANTENGA LA BELLEZA DE SU CIUDAD

Un perjuicio público es definido como la existencia de cualquier condición que sea perjudicial para la salud, seguridad, el bien estar en general, y contribuye substancialmente a la disminución de los valores de los bienes raíces y la calidad de vida en la ciudad. Cada una de las siguientes condiciones es declarada bajo los códigos municipales de la Ciudad como un perjuicio público.

- Nunca debe de dejar desatendidos refrigeradores o aparatos electrodomésticos con puertas abiertos. Ni debe de guardarlos en propiedad privada o pública sean visibles de la calle.

- Objetos sin protección o de peligro como albercas, lagos, cajas de refrigeración, excavaciones o propiedad personal que no sea parte del paisaje y que pueda causar daño a niños o a otras personas curiosas.

- Basura, baldes de basura, y otros recipientes almacenados en los patios de enfrente que sean visibles de las calles públicas. Se permiten baldes y varios artículos de basura en frente de su casa solamente 24 horas antes del día de colección. Eso incluye muebles, electrodomésticos, cajas de cartón, equipo del patio, juguetes, y otros materiales similares.

Recuerde que debe de llamar a BFI para hacer una cita para que recojan los artículos grandes como muebles, electrodomésticos o materiales de construcción. 650.592.2411.

Para dar queja de un perjuicio público en su cuadra o en su vecindad, llame al departamento de códigos al 650.853.3156.

## INGRESESE AL CONSEJO DE INQUILINOS

El Programa de Estabilización de Rentas (RSP) es vigilado por un Consejo compuesto de dueños de casa, propietarios e inquilinos.

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

Las reuniones son el segundo y el cuarto miércoles de cada mes a las 7:00 p.m. en el salón del ayuntamiento. Cada miembro recibe un estipendio (sueldo) por cada reunión en la cual participa. Pongase en contacto con RSP para más información al 650.853.3114.

# OPINION

## PREGUNTA:

**Que clase de viviendas le gustaria que se edifiquen en East Palo Alto y donde deben ser construidas?**



"Yo creo que la ciudad debe de construir condominios y casas al alcance de ancianos y familias de bajos ingresos. Las viviendas no deben de ser mas de dos pisos y deben ser localizadas cerca de trasportación publica."

**Bertha Price - residente por 32 años**



"Yo creo en el sueño Americano y me gustaria ver mas viviendas familiares para personas de bajos ingresos. Las viviendas deben de ser construidas en terrenos disponibles en la ciudad."

**Charles Loretta- residente por 19 años**



"A mi me gustaria ver viviendas multi-familiares y casas cerca de la orilla de la ciudad enfrentando la bahia."

**Patricia Carter- residente por 25 años**



"A mi me gustaria ver mas viviendas multi-familiares al alcance de personas de bajos ingresos. Aqui hay familias que necesitan unidades a su alcance economico. Las viviendas se pueden desarrollar en Bay Road o alrededor del area de las Pulgas."

**Mauricio Pasos- residente por 4 años y empleado local**



"Casas al estilo rancho de un piso en un acre serian ideal. No me gustaria ver mucha densidad en esta comunidad."

**Laverne Bryant- residente por 12 años y propietaria de un negocio local**

# ANUNCIOS DE REUNIONES PÚBLICAS

• El 8 de septiembre, se llevará a cabo un taller comunitario para discutir las pólizas de vivienda. El lugar y la hora de la reunión se determinará despues. Para mas detalles llame al Ayuntamiento al 650.853.3100.

• El 13 de septiembre, se llevará a cabo una reunión comunitaria sobre el Elemento de Viviendas a las 6:00 p.m. en 2415 University Avenue. En esta reunión le invitamos a revisar un borrador del Elemento de Viviendas. Despues de incorporar sus sugerencias se le presentara el borrador a la Comisión de Planificación y al Ayuntamiento de la ciudad. Si tiene preguntas favor de llamar a Lisa Feldstein al 415.221.3478.

• El 14 de septiembre, EPA CAN DO y BRIDGE Housing celebrarán la gran apertura de Peninsula Park Apartments. Todos son invitados a celebrar la apertura de este desarrollo. Las festividades empezarán a las 11:00 a.m. en 1977 Tate St.

• El 26 de septiembre, Christine Minnehan de Western Center on Law and Poverty presentará la información de ultimo momento sobre nuevas leyes Estatales relacionadas a inquilinos y propietarios. Todos son bienvenidos a las 7:00 p.m. en 2415 University Avenue. Para mas información, favor de llamar al 650.853.3114.

• El primero de octubre, el borrador del Elemento de Vivendas será el tema de un estudio en conjunto con la Comisión de Planificación y el Ayuntamiento. El lugar y la hora se determinará despues. Para mas detalles favor de llamar al Ayuntamiento al 650.853.3100.

# GRACIAS

Gracias especiales a James Carr, Richard Foley, Arlene Joyner, Lily Lee, Carlos Martinez, Dennis Parker, Antoinette Pietras, Tapu Soolefai, y Cornelius Thurman por su contribución a este boletin. Le agradecemos a Rosalba Navarro y a Mascotta Hamburger por la traducción al español. Y el prestigio por el diseño y producción pasa a Fraser Advertising y a American Business Communications por la distribución.

# PETICIONES DE PROPIETARIOS

Los propietarios pueden tener el derecho de aumentar las rentas para hacer arreglos mayores o para mantener una ganancia justa por su inversión.

Arreglos mayores pueden incluir la compra de nuevos aparatos electrodomesticos, o remplazar el piso, ventanas o el techo. La instalación de puertas de seguridad o nueva plomeria son costos elegibles que pueden recuperar por medio de las rentas. Asegurese de presentar su petición para arreglos mayores al Rent Stabilization Program (RSP) antes de empezar sus arreglos, porque la Ordenanza no ofrece alivio financiero por arreglos que no son de emergencia presentados despues que el trabajo ha sido comenzado.

Los propietarios tambien tienen el derecho de mantener una ganancia justa por su inversión. Esta ganancia es medida por los ingresos Netos de Operación (NOI). El NOI se determina deduciendo los gastos de mantenimiento y operación de los ingresos totales. El NOI mas reciente se compara con el NOI del año base, que casi siempre es el de 1983. Estos calculos indican si los ingresos que quedan despues de los gastos han incrementado, disminuido o si son iguales. Si el NOI ha desminuido, se le puede otorgar en incremento en las rentas.

En orden de aumentar las rentas los propietarios deben de hacer una petición al RSP para una audiencia para determinar los meritos del caso. La petición completa con todos los documentos relacionados al caso deben de ser presentados al RSP. Se le avisara por correo al propietario y a los inquilinos de la fecha de la audiencia. El RSP contrata a examinadores para escuchar el caso y rendir un decisión. Todas las decisiones son presentadas al RSP para su aprobación.

# NUEVAS VIVIENDAS

Los Apartamentos Woodland Creek muy pronto se convertirán en el desarrollo de viviendas multi-familiares mas recientes de East Palo Alto. La nueva construcción de 90 unidades ofrecerá 1, 2, y 3 recamaras con un edificio de recreación, centro de ejercicio y una alberca. Estas unidades de lujo incluirán 12 unidades debajo del precio de mercado y serán disponibles a mediados de octubre de este año. Para información sobre come alquilar un apartamento, favor de llamar al 650.326.2700.



# COMMON GROUND

*Up-to-Date Information on East Palo Alto's Housing Issues*

## CONTACT INFO: (INFORMACIÓN PARA CONTACTARNOS) :

2415 University Avenue  
East Palo Alto, CA 94303  
Tel: 650.853.3109  
Fax: 650.853.3115

Code Enforcement Complaint Line  
(Linea para quejas del enforce de  
código): 650.853.3156

Office Hours (Horas de oficina):  
8:00 a.m. to 5:00 p.m.

E-mail (Dirección electronica):  
commonground@cityofepa.com



City of East Palo Alto  
2415 University Ave  
East Palo Alto, CA 94303

PRSR STD  
U.S. POSTAGE  
**PAID**  
So. San Francisco, CA  
Permit No. 655



# TERRENO COMÚN

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

*Segunda edición  
Septiembre, 2001*

## DENTRO DE ESTA EDICIÓN:

- Venenos ocultos en su casa
- Opinión
- Anuncios de reuniones públicas
- Gracias
- Peticiones de propietarios
- Nuevas viviendas
- Comenzando un club de cuadra
- Clinicas legales gratis
- Conozca vecino: Michael Uhila
- Compre su propia casa
- Mantenga la belleza de su ciudad
- Ingresa al consejo de inquilinos
- Encuesta de vivienda en East Palo Alto

## VENENOS OCULTOS EN SU CASA

Niños entre la edad de uno y seis años están a riesgo de envenenamiento con plomo. Plomo se puede encontrar en cosas comunes que están dentro y alrededor de su casa. Por ejemplo, se puede encontrar en pintura, tierra, platos y en remedios caseros. Los niños deben de ser examinados por plomo a la edad de un año y de nuevo a los dos años, si están expuestos a los siguientes elementos:

- Viven o pasan gran parte de su tiempo en edificios o casas construidas antes del 1960;
- Alguien en su casa trabaja o tiene un pasatiempo que los expone al plomo.

El Programa de Prevención de Envenenamiento de Plomo en la Infancia del Condado de San Mateo, La Agencia de Acción Comunitaria, y la Ciudad de East Palo Alto están trabajando en una campaña para informar a los residentes de este asunto tan importante. Un taller gratis en "Como Reducir el Plomo en su Casa" se llevará a cabo en diferentes sitios en East Palo Alto empezando en enero del 2002. Para más información favor de llamar a Cristina Ugaitafa al 650.573.2462.