



艾麗斯法改革  
法案

打擊三藩市住房危機行動取得了重大進展，其中一場鬥爭是州府沙加緬度的 SB 1439 法案，這是由州眾議員里諾提出的艾麗斯法改革法案。地產投機商人利用艾麗斯法逼遷長者和勞工階層住戶，使他們在沒犯任何過錯情況下失去本來受租務管制的單位。

該改革法案將繼續容許業主們採用艾麗斯法收回出租物業，但業主必須已擁有該物業至少五年。此舉是針對投機者將物業快速改建為高級住宅出售，在飛升的三藩市地產市道下，這是很熱門的做法。

雖然受到業主們和地產界的大力反對，SB 1439 在今年五月三十日通過了州參議院，目前正在等候州眾議院審核。該法案發出響亮的信息，表明必須禁止艾麗斯法被濫用來逼遷長期租客——這群依賴租務管制在三藩市生活、工作和退休的人士。

如果你想知道如何協助推動 SB 1439 法案，請訪問以下網址：[www.tenantstogether.org](http://www.tenantstogether.org)。

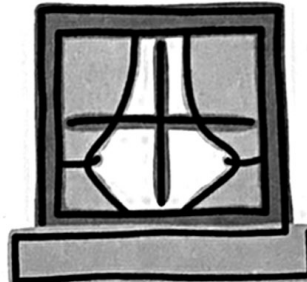
Ellis Act Reform Bill

Significant progress has been made in fighting against the devastating effects of the housing crisis in San Francisco. Part of the battle is taking place in Sacramento with SB 1439 (Leno), a bill to reform a state law—the Ellis Act—that real estate speculators have been using to oust seniors and working class households from their rent-controlled homes through no fault of their own.

The bill will continue to allow landlords to invoke the Ellis Act to retire properties from the rental market. However, it will place a five-year minimum ownership period before a landlord can do so. This takes aim at the short-term business model of flipping properties for resale as luxury residences, which has become a prevalent practice during cyclical upsurges in the city's housing market.

SB 1439 passed the Senate floor on May 30, 2014 and is now headed to the Assembly, despite heavy resistance from the landlord and real estate industry. The message is clear that something must be done to prevent the Ellis Act from being misused in displacing longstanding residents who rely on rent control to live, work, and retire in San Francisco.

If you would like to learn more about ways you can help support the passage of SB 1439, visit [www.tenantstogether.org](http://www.tenantstogether.org).



Proposición  
de Reforma  
de la Ley Ellis

Ha habido un significativo progreso en la lucha contra los efectos devastadores de la crisis de viviendas en San Francisco. Parte de la lucha se está llevando a cabo en Sacramento con una proposición del Senado—SB 1439 (Leno)—para reformar la ley estatal Ellis. Los especuladores de bienes raíces han estado usando esta ley para desalojar a personas de la tercera edad y familias de clase trabajadora de sus casas de renta controlada sin motivo alguno.

La proposición del Senado seguirá permitiendo que los propietarios de casas usen la ley Ellis para retirar propiedades del mercado de alquiler; sin embargo, impondrá un periodo mínimo de cinco años antes de que el dueño lo pueda llevar a cabo. Esto va dirigido al negocio de venta y remodelación de propiedades para revenderlas como unidades de lujo, algo que se ha convertido en una práctica prevalente durante el aumento significativo del mercado de viviendas en la ciudad.

La proposición del Senado SB 1439 fue aprobada el 30 de mayo del 2014 y va en camino a la Asamblea, a pesar de la fuerte oposición de la industria de propietarios de casas y de bienes raíces. El mensaje es claro que algo se tiene que hacer para prevenir el abuso de la ley Ellis para desplazar a residentes de muchos años que dependen del control de renta para vivir, trabajar y jubilarse en San Francisco.

Si desea más información de cómo apoyar la aprobación de la proposición SB 1439, visite [www.tenantstogether.org](http://www.tenantstogether.org).

Inside | Contenido | 內頁提要

- 2 Senior Profile  
Perfil Interesante  
長者檔案
- 3 Elder Abuse  
El abuso a personas  
de edad avanzada  
虐待長者
- Consumer Rights  
Derechos del Consumidor  
消費者權益

Estate Planning:  
Designating a  
Beneficiary

Designating a beneficiary is an easy and cost-free way of disposing certain kinds of property after you pass away. It works for most bank accounts, brokerage accounts, and some pension plans. You retain complete control over the account and can close the account at any time, subject to the terms and conditions of the account. However, when you pass away, whatever is left in the account becomes the

CONTINUED ON PAGE 3

Planificación  
patrimonial: Designar  
a un beneficiario

Una manera fácil y económica de transferir cierto tipo de propiedad una vez que usted fallezca es designando a un beneficiario. Esta opción se puede aplicar en la mayoría de cuentas bancarias, cuentas de inversiones, y algunos planes de retiro—sin cargo extra. Usted mantiene completo control de esta cuenta y la puede cerrar en cualquier momento, sujeto a los términos y condiciones de la misma. Sin embargo,

CONTINUA EN PÁGINA 3

## 挑戰艾麗斯法 替埃斯佩蘭薩維權

埃斯佩蘭薩是三藩市一名只說西班牙語的殘障長者，她在收到業主引用艾麗斯法逼遷的通後，來到 La Raza 法律援助中心求助。業主表示願意支付兩萬五千元的搬遷費（依據艾麗斯法搬遷費僅八千六百元，以及十二個月的寬限期）不過，埃斯佩蘭薩在該單位已經居住廿五年之久，且因為

殘障關係，導致她很難找到合適的新居。她選擇繼續居住在該單位等候那十二個月的搬遷通知期限結束，這是她作為殘障人士的權利，一般租客只能得到一百廿日的通知期。

很可惜，當埃斯佩蘭薩表示希望留在原單位及拒絕現金補償後，業主開始報復行動。例如阻塞熱水管通氣口，導致熱水供應系統關閉，業主聲稱這是意外。其後，業主又收回了她的泊車位，並說埃斯佩蘭薩從來就沒有使用大廈後面停車位的權利。埃斯佩蘭薩告訴新業主她使用該車位已多年。最後，也就是第三宗事故中，受僱於業主的建築工人把車擋住她的停車位，使她整日沒法進出。

La Raza 法律援助中心決心要結束埃斯佩蘭薩的困境，不讓她的租客權利再受到侵犯，於是代表她接觸三藩市租務仲裁處、物業經理和業主的律師。在提出清晰的照片和書面陳述以證明受到報復後，業主明白到事件的法律嚴重性。經一番冗長和緊繃的談判後，法律援助中心為埃斯佩蘭薩爭取到七萬五千元的搬遷費、五個月免租和九個月的寬限期。



埃斯佩蘭薩與 La Raza 法律援助中書英法務項目的嘉露合照。

Esperanza with Carlos Osorio, attorney for La Raza Centro Legal's Senior Law Program.

Esperanza con Carlos Osorio, abogado del programa legal para personas de la tercera edad de La Raza Centro Legal.

## Advocates in Challenging the Ellis Act

Esperanza is a monolingual Spanish-speaking senior citizen of San Francisco who is also disabled. She came to La Raza Centro Legal in need of assistance after receiving a letter from her new landlord announcing an eviction under the Ellis Act. The eviction came with a \$25,000 offer for relocation expenses (she lives alone so the Ellis Act provides only \$8,600 in relocation expenses and a 12-month extension). However, Esperanza had lived in the building for 25 years and her disability made it very difficult for her to find a suitable place for her to move. She opted to remain in the unit and wait for a formal 12-month notice because that is her right as a disabled person, as opposed to the 120 days for tenants who do not have a disability.

Sadly, soon after Esperanza communicated her desire to stay in the unit and thus rejecting the offer, the landlord began to retaliate. For example, the hot water was turned off because of blocked water heater vents, which impeded the necessary combustion to produce hot water. The landlord stated it was an accident. Later, the landlord cancelled her parking rights claiming that Esperanza never had the right to park in the lot in the back of the building even though she told the new landlord that she had parked in that location for many years. Finally, on a third occasion, a construction worker employed by the landlord left a truck blocking the driveway for a full day, preventing her from getting in and out of the parking spot.

LRCL decided to put an end to Esperanza's distress and violation of her tenant rights and advocated on her behalf by contacting the San Francisco Rent Board, the property manager, and the landlord's attorney. After presenting very clear evidence of retaliation including photos and written testimony, the landlord's attorney realized the seriousness of the case under the law and contacted LRCL to settle the case. After lengthy and sometimes tense negotiations, LRCL was able to secure \$75,000 for relocation expenses, five months of free rent, and a nine-month extension.

## Defensores de Esperanza retando la ley Ellis

Esperanza es una persona de tercera edad que vive en San Francisco, solo habla español y además está discapacitada. Acudió a la Raza Centro Legal a pedir ayuda después de recibir una orden de desalojo del nuevo dueño del edificio bajo la ley Ellis. Le ofrecieron \$25,000 con la orden de desalojo para cubrir costos de traslado (como ella vive sola la ley Ellis le proporciona solamente \$8,600 para gastos de traslado y una extensión de 12 meses). Sin embargo, Esperanza había vivido en el edificio por 25 años y su discapacidad le hacía más difícil encontrar un lugar a donde mudarse. Decidió permanecer en su vivienda y esperar por la notificación formal de 12 meses, a la cual tiene derecho como persona discapacitada, a diferencia de los 120 días requeridos para inquilinos que no tienen discapacidades.

Desafortunadamente, en cuanto Esperanza hizo saber su decisión de quedarse y no aceptar la oferta, el propietario empezó a tomar represalias. Por ejemplo, el agua caliente se apagó cuando la ventilación del calentador del agua fue bloqueada, impidiendo la combustión necesaria para calentar el agua. El propietario del edificio dijo que había sido un accidente. Después le cancelaron el derecho de estacionamiento declarando que Esperanza nunca había tenido derecho de estacionarse, aun cuando ella le informó al nuevo propietario que se había estacionado en el mismo lugar por muchos años. Finalmente, en otra ocasión, un trabajador de construcción empleado por el propietario dejó un camión de construcción bloqueando la entrada de carros por todo un día, impidiéndole que pudiera entrar o salir del estacionamiento.

El Centro Legal decidió poner fin a las inquietudes y violaciones de derecho que Esperanza estaba viviendo y abogó por ella comunicándose con el Consejo de Renta de San Francisco, el administrador de la propiedad, y el abogado del propietario. Después de presentar clara evidencia de las represalias, incluyendo fotos y testimonios, el abogado del propietario se dio cuenta de la seriedad legal del caso y se comunicó con el Centro Legal para resolverlo. Después de largas y a veces tensas negociaciones, el Centro Legal obtuvo \$75,000 para gastos de traslado, cinco meses de renta gratis, y una extensión de nueve meses.



## 虐待長者

### 三藩市警察局語言服務

二零一四年一月，三藩市警察局為新警員推出了集體培訓視頻，專門教育他們如何應對英語能力不足的市民大眾。視頻目的在擴充和改善三藩市警察局的語言服務，讓英語程度有限，特別是受虐待的長者或家庭暴力受害人也可以得到警察服務。

在三藩市，我們發現越來越多的移民長者，在尋求執法部門協助時遇到了語言障礙。當一名移民長者撥電九一一求助，很重要的一點是到場處理的警員，明白案件涉及英語能力有限，甚至不懂英語的耆英受害人之時，不能忽視語言問題對初步調查帶來的特殊挑戰。

培訓視頻強調到場辦案的警員如只懂英語，須明白聯絡和邀請能講受害人語言的雙語警員到場是很重要的；受害人可以用母語向雙語警員描述受虐的情況，而不必擔心會被誤解。當施暴者能講英語，而受害人只懂少許或甚至不說英語之時，雙語警察在場調查顯得更加重要。

該培訓視頻是由亞太裔長者虐待關注組、亞太裔法律外展中心、婦女服務所、三藩市警察局和三藩市反家暴聯盟共同製作。觀看該視頻請點擊：[www.youtube.com/watch?v=i8qY1zi0tzc&feature=youtu.be](http://www.youtube.com/watch?v=i8qY1zi0tzc&feature=youtu.be)

## 消費者權益

### 遺產安排另一選擇： 指定受益人

指定受益人是一項簡單和無需費用的遺產分配方法，大多數的銀行帳戶、股票戶口和部份退休金戶口均適用。你可以根據不同帳戶的相關條款，全權控制以及隨時選擇結束這些帳戶。可是，當你身故後，帳戶內的結餘將轉歸你的指定受益人名下，受益人只需提供身分證明，以及你的死亡證明便可。

如果你想知道更多，請聯繫帳戶所屬的金融機構。不過，請注意受益人並沒權力從你的帳戶中提款替你支付帳單，只有戶口聯名人或獲授權人士才可以這樣做。

## Elder Abuse

### San Francisco Police Department's Language Access Service

In January 2014, the San Francisco Police Department released its roll-call training video for new officers on the topic of how to respond and work with its limited English-proficient constituents. The purpose of this video is to expand and improve the SFPD's language access services for victims whose command of English is limited, especially in cases of immigrant elder abuse and domestic violence.

In San Francisco, we have seen an increasing number of elderly immigrants who face many obstacles due to language barriers when they are in need of help from the law enforcement agency. When an elderly immigrant calls 911 for help, it is important for the responding officers to not overlook unique challenges that arise in the course of initial investigation when a case involves an elderly victim with limited or no ability to speak English.

The training video emphasizes the importance of the monolingual English-speaking responding officer to contact and invite a bilingual officer who can speak the language of a caller/victim to the investigation scene. A bilingual officer gives an opportunity to an elderly victim to describe the abuse being endured in his/her own language, instead of having to worry about being misunderstood by the officer. This is even more important in a situation in which the perpetrator of the abuse speaks English while the victim speaks very little or no English.

This video is a product of the collaboration between the Asian Pacific Islander Elder Abuse Task Force; Asian Pacific Islander Legal Outreach; Woman, Inc.; the San Francisco Police Department; and the San Francisco Domestic Violence Consortium. It can be watched in the following link: [www.youtube.com/watch?v=i8qY1zi0tzc&feature=youtu.be](http://www.youtube.com/watch?v=i8qY1zi0tzc&feature=youtu.be)



## El abuso a personas de edad avanzada

### Servicio de Acceso de Idioma del Departamento de Policía de San Francisco

En enero del 2014, el Departamento de Policía de San Francisco hizo público su video de entrenamiento para nuevos policías de cómo responder y trabajar con ciudadanos que hablan un inglés limitado. El objetivo de este video es extender y mejorar los servicios de acceso de idioma para víctimas que hablan un inglés limitado, especialmente en casos de abuso y violencia doméstica a personas inmigrantes de la tercera edad.

En San Francisco hemos visto un aumento en el número de inmigrantes de la tercera edad quienes enfrentan muchos obstáculos cuando necesitan ayuda de agencias del orden público debido a la barrera del idioma. Es importante que los policías que responden a las llamadas de emergencia de una persona inmigrante de la tercera edad, no pasen por alto detalles únicos que se presenten en el curso de una investigación cuando el caso envuelve a una víctima que no habla inglés o lo habla muy limitado.

Este entrenamiento se enfoca en la importancia de que el policía que responde a un llamado y solo habla inglés pida ayuda de un policía bilingüe para que le acompañe a la investigación y se pueda comunicar con la víctima en su mismo idioma. Una víctima de la tercera edad puede describir la situación o abuso sufrido en su propio idioma a un policía bilingüe, sin tener que preocuparse de mal entendidos. Esto es aún más importante en una situación en la que el presunto responsable del abuso habla inglés y la víctima habla muy poco inglés o no lo habla del todo.

Este video es un producto de una colaboración entre la agencia contra el abuso a personas de la tercera edad Asian Pacific Islander Elder Abuse Task Force; grupo de asistencia legal Asian Pacific Islander Legal Outreach; Woman, Inc.; el Departamento de Policía de San Francisco; y el consorcio de violencia doméstica San Francisco Domestic Violence Consortium. Puede ver el video visitando: [www.youtube.com/watch?v=i8qY1zi0tzc&feature=youtu.be](http://www.youtube.com/watch?v=i8qY1zi0tzc&feature=youtu.be)

## Estate Planning

CONTINUED FROM PAGE 1

property of your designated beneficiary. All the beneficiary must do is present identification, along with a copy of your death certificate.

If you want to explore this possibility, contact the financial institution where the account is located. However, remember that a beneficiary does not have the power to access the account to pay your bills if you are unable to do so yourself. That would require a power of attorney, or being a joint owner of the account.

## Planificación patrimonial

CONTINUA DE LA PÁGINA 1

al fallecer, todo lo que quede en la cuenta pasa a ser propiedad del beneficiario, quien sólo necesita presentar identificación y copia de su certificado de defunción.

Si le interesa saber más acerca de esta opción, comuníquese con la institución financiera en donde tiene su cuenta. Sin embargo, recuerde que un beneficiario no tiene el poder para pagar sus deudas en caso que usted no pueda. Esto requiere un poder notarial, o que el beneficiario también sea copropietario de la cuenta.