



# Senior Rights Bulletin

## Boletín de Derechos para Personas de la Tercera Edad

### ARE YOU BEHIND ON YOUR MORTGAGE PAYMENT?

#### The California Mortgage Relief Program May Be Able to Help!

The California Mortgage Relief Program uses federal Homeowner Assistance funds to help homeowners behind on housing payments. The program is free, and the funds do not need to be repaid.

Requirements:

- The California property must be a **single-family home, condo or permanently affixed manufactured home**. The homeowner must **currently own and occupy the property** as their primary residence, and it must be the only home they own. A homeowner must attest why they faced a **“Qualified Financial Hardship”** (temporary or permanent loss of income) due to Covid-19 after January 21, 2020. The owner’s **mortgage/loan servicer** must be a participant in the California Mortgage Relief Program. Here’s a list of participating providers: <https://camortgagerelief.org/mortgage-servicers/>
- Homeowners must be **currently delinquent** and have at least two payments past due as of June 30, 2022. The past due amount must be \$80,000 (or less) at the time of application. The **maximum amount one can seek is \$80,000**.
- Household’s **combined income cannot exceed 150% of the “Area Median Income”** (<https://ami-lookup-tool.fanniemae.com/amilookuptool/>)
- Homeowners cannot have cash or assets (excluding a retirement account) **greater than the relief funds needed, plus \$20,000**.
- The original, unpaid principal balance of the homeowner’s primary mortgage loan, **cannot be greater than the “conforming loan limit”** (Housing and Economic Recovery Act of 2008) in effect at the time the loan is initiated.



If you have questions or are overdue on your mortgage payment, call **Legal Assistance to the Elderly**.

### CELEBRATING A LANGUAGE ACCESS AND HOUSING WIN!

Eight SRO tenants in Chinatown and the Community Tenants Association recently won a court settlement that ends years of landlord harassment and discrimination. This group of primarily senior Chinese tenants stood together for their rights. Now their landlord, Valstock Management, will honor their lease agreements. The settlement called for lease agreements to be written in Chinese; will provide tenants with bilingual notices related to their tenancy; and the landlord will employ a Chinese-speaking staff person in the management office. The terms in the settlement will uphold San Francisco tenants’ rights to language access.



#### What are my rights as a tenant who speaks a non-dominant language?

A California law, Civil Code section 1632, requires that a lease or rental agreement negotiated in Spanish, Chinese, Tagalog, Vietnamese, or Korean be provided in writing in that same language, before a tenant signs the agreement. This means that if you discuss renting an apartment with a prospective landlord in one of these languages, and they ask you to sign a written lease, you have the right to a translated copy of the agreement in that same language. (Note that there is an exception to this rule if you (a tenant) bring an adult interpreter to communicate with the landlord.)

In addition to a translated copy of the rental agreement, you also have the right to receive translated copies of all documents that make important changes to your rental agreement.

Contact Advancing Justice-Asian Law Caucus at (415) 896-1701 or Legal Assistance for the Elderly at (415) 538-3333 if you have any questions.

### STOP SENIOR BULLYING - LET’S CREATE A SAFE AND SUPPORTIVE ENVIRONMENT TOGETHER

#### What is Bullying?

Bullying is unwanted aggressive behavior that can occur between peers, such as harm, intimidation, frightening, or harassment. Unfortunately, about 10-20% of seniors have experienced being bullied by other seniors. Bullying may, depending on the circumstances, constitute Elder Abuse under California Penal Code 368. Examples include:

- **Physical** (hitting, kicking, threats of violence)
- **Verbal** (passive-aggressive comments, name calling, insults, racial or ethnic slurs, unwanted sexual comments)
- **Relational** (ignoring or isolating someone, gossiping)
- **Property Damage** (stealing or destroying someone else’s property)

#### How to Respond to Bullying

- **Ask** a staff member - if the incident occurs at a place of business - or speak to a person of authority for assistance. If the incident occurs at a public location, and you see someone being bullied, offer to speak to staff together with others.
- **Check in** with people who are being bullied and provide positive reinforcement.
- If you feel safe to do so, respond to the bully with a short, direct phrase, such as “Don’t touch me!” or “Go away!”
- If you feel you are in danger, contact Adult Protective Services at (415) 355-6700.

#### Let’s try an example:

- Mary and Emma are participating in a dance exercise workshop.
- Mary snaps at Emma and says, “You’re not doing the moves right!”
- Emma feels embarrassed and moves to the side of the room

#### What would you do?

- Give Emma positive reinforcement, for example, “You’re doing great!”
- Tell a staff member at the workshop, or offer to talk to a staff member together with Emma.
- If you feel comfortable, respond to Mary in a short, direct way - for example, “What’s important is that we’re all moving and having fun”

Together, we can stop bullying and create a positive and welcoming environment where everyone feels welcome.

### REPORTING ELDER ABUSE

When we hear the term “elder abuse,” we typically envision physical abuse of someone who is



60 years or older. However, elder abuse can also be psychological or emotional, financial, sexual or neglect. The World Health Organization defines Elder Abuse as “a single, or repeated act, or lack of appropriate action, occurring within any relationship where there is an expectation of trust, which causes harm or distress to an older person.”

Many times the harm is caused by someone the older person knows or with whom they have a close relationship. Most abuse is caused by a family member, or someone the elder relies on for services, such as a caregiver.

#### Signs to Look Out For

- Emotional trauma
- Poor physical appearance or lack of cleanliness
- Broken bones or fractures, bruising, scratches, welts, or cuts
- Missing or damaged medical aids (glasses, walker, hearing aids)
- Insufficient care or unpaid bills despite adequate financial resources
- Dehydration
- Changes in mental status
- Frequent infections
- Unexplained weight loss
- Unwillingness to speak

Let’s stay informed and protected. If you or someone you know has been a victim of neglect or abuse, contact our local Adult Protective Services (APS) at:

**(415) 355-6700 (24 hours)**  
**(800) 814-0009 (24 hours)**

For non-physical abuse, or abuse that does not require immediate attention, reports can be made online at [ReportToAPS.org](http://ReportToAPS.org)



## ¿ESTÁ ATRASADO EN SU PAGO DE HIPOTECA?

### ¡El Programa de Ayuda Hipotecaria de California puede ayudarle!

El Programa de Ayuda Hipotecaria de California utiliza fondos federales de Asistencia para Propietarios de Viviendas para ayudar a los propietarios atrasados en sus pagos de vivienda. El programa es gratuito y no requiere la devolución de los fondos.



Requisitos:

- La propiedad en California debe ser una vivienda, un condominio o una vivienda prefabricada fijada de forma permanente de una sola familia. El dueño de la casa debe poseer y ocupar actualmente la propiedad como su residencia principal, y debe ser la única casa que posea. Un propietario debe dar fe de por qué experimentó una “dificultad financiera calificada” (pérdida temporal o permanente de ingresos) debido a COVID-19 después del 21 de enero de 2020. El administrador de hipotecas/préstamos del propietario debe participar en el Programa de Alivio Hipotecario de California. Aquí hay una lista de los proveedores que participan: <https://camortgagerelief.org/mortgage-servicers/>
- Los propietarios deben estar **actualmente en mora** y tener por lo menos dos pagos atrasados para el 30 de junio de 2022. La cantidad atrasada de pago deberá ser \$80.000 (o menos) en el momento de la solicitud. La **cantidad máxima de ayuda solicitada es \$80.000.**
- Los **ingresos combinados del hogar no pueden exceder 150% del “Ingreso Medio del Área”** (<https://ami-lookup-tool.fanniemae.com/amilookuptool/>)
- Los propietarios **no pueden tener efectivo o activos** (excluyendo su cuenta de jubilación) que exceden los fondos de ayuda necesarios, **más \$20.000.**
- El saldo original del capital no pagado del préstamo hipotecario principal del propietario, **no puede exceder el “límite de préstamo conforme”** (Ley de Vivienda y Recuperación Económica de 2008) en vigor en el momento en que se inicia el préstamo.

Si tiene dudas o está atrasado en su pago hipotecario, sírvase llamar a **Asistencia Legal para los Mayores.**

## ¡CELEBRANDO UNA VICTORIA EN ACCESO LINGÜÍSTICO Y VIVIENDA!

Ocho inquilinos de SRO (Ocupación de Habitación Individual) en Chinatown y la Asociación de Inquilinos de la Comunidad ganaron recientemente un acuerdo judicial que pone fin a años de acoso y discriminación de parte de los propietarios. Este grupo de inquilinos que son principalmente chinos mayores se mantuvo unido para defender sus derechos. Ahora su arrendador, Valstock Management, cumplirá con sus contratos de arrendamiento. Este acuerdo requiere que los contratos de arrendamiento se escriben en chino; proporcionará a los inquilinos avisos bilingües relacionados con su arrendamiento; y el arrendador contratará a un miembro del personal que hable chino en la oficina de administración. Los términos del acuerdo defenderán los derechos de los inquilinos de San Francisco al acceso de idioma.



### ¿Cuáles son mis derechos como inquilino que hable un idioma minoritario?

Una ley de California, requiere que un contrato de arrendamiento o alquiler negociado en español, chino, tagalo, vietnamita o coreano se proporcione por escrito en ese mismo idioma, antes de que el inquilino firme el contrato. Esto significa que si habla sobre el alquiler de un apartamento con un posible arrendador en uno de estos idiomas y le piden que firme un contrato de arrendamiento por escrito, tiene derecho a una copia traducida del contrato en ese mismo idioma. (Note que hay una excepción a esta regla si usted (un inquilino) trae consigo un intérprete adulto para comunicarse con el propietario.)

Además de una copia traducida del contrato de alquiler, usted también tiene derecho a recibir copias traducidas de todos los documentos que realicen cambios importantes en su contrato de alquiler.

Sírvase contactar a Avance de la Justicia -Comité Legal Asiático en (415) 896-1701 o a Asistencia Legal para los Mayores en (415) 538-3333 si tiene cualquier duda.

## PONGA FIN AL BULLYING DE MAYORES - ¡CREAMOS JUNTOS UN AMBIENTE SEGURO Y APOYADOR!

### ¿Qué es bullying?

Bullying es comportamiento agresivo no deseado que puede ocurrir entre compañeros, como daño, intimidación, dando miedo o acoso. Desafortunadamente, alrededor del 10-20% de las personas mayores han experimentado el acoso de otras personas mayores. La intimidación puede, según las circunstancias, constituir abuso de mayores según el Código Penal de California 368. Ejemplos incluyen:

- **Físico** (golpes, patadas, amenazas de violencia)
- **Verbal** (comentarios pasivo-agresivos, insultos, insultos raciales o étnicos, comentarios sexuales no deseados)
- **Relacional** (ignorar o aislar a alguien, chismear)
- **Daño a propiedad** (robando o destruyendo la propiedad ajena)

### Como responder a bullying

- **Pídale** a un miembro del personal, si el incidente ocurre en un lugar de trabajo, o hable con una persona de autoridad para recibir ayuda. Si el incidente ocurre en un lugar público y ve que alguien está sufriendo *bullying*, ofrezca hablar con el personal junto con otros.
- **Consulte regularmente** con personas sufriendo *bullying* y brinde refuerzo positivo.
- Si te sientes seguro en hacerlo, responde al acosador con una frase corta y directa, como “¡No me toques!” o “¡vete!”
- Si siente que está en peligro, sírvase contactar a Servicio de Protección de Mayores, al **(415) 355-6700.**

### Hagamos una prueba con este ejemplo:

- Mary y Emma están participando en un taller de ejercicios de baile.
- Mary le grita a Emma: “¡No está realizando bien los movimientos!”
- Emma se siente avergonzada y se mueve hacia un lado del cuarto.

### ¿Qué haría usted?

- Dale a Emma un refuerzo positivo, por ejemplo, “¡Lo está haciendo muy bien!”
- Dígale a un miembro del personal en el taller u ofrezca hablar con un miembro del personal junto con Emma.
- Si se siente cómodo con hacerlo, responda a María de forma breve y directa; por ejemplo, “Lo importante es que todos estemos moviéndonos y divirtiéndonos.”

Juntos, podemos ponerle fin al *bullying* y crear un ambiente positivo y acogedor donde todos se sientan bienvenidos.

## DENUNCIANDO ABUSO DE MAYORES

C u a n d o escuchamos el término “abuso de mayores,” típicamente visualizamos abuso físico de alguien que tiene 60 años o más de edad. Sin embargo, el abuso de mayores puede incluir abuso psicológico o emocional, financieros, sexual o negligencia. La Organización Mundial de la Salud define Abuso de Mayores como “un solo acto, o repetidos actos, o la falta de una acción apropiada, que ocurre dentro de cualquier relación donde existe la expectativa de confianza, causando daño o angustia a una persona mayor.”



Muchas veces el causante del daño es un conocido de la persona mayor o alguien con quien tiene una relación cercana. La mayoría de los abusos son causados por un familiar o alguien en quien el anciano confía para recibir servicios, como un cuidador.

Muchas veces el causante del daño es un conocido de la persona mayor o alguien con quien tiene una relación cercana. La mayoría de los abusos son causados por un familiar o alguien en quien el anciano confía para recibir servicios, como un cuidador.

### Señales que vigilar

- Trauma emocional
- Mal aspecto físico o falta de higiene
- Huesos rotos o fracturas, moretones, rasguños, ronchas o cortaduras
- Ayudas médicas faltantes o dañadas (anteojos, andador, audífonos)
- Insuficiente atención o facturas no pagadas a pesar de tener recursos financieros adecuados
- Deshidratación
- Cambios en estado mental
- Infecciones frecuentes
- Pérdida de peso inexplicable
- No dispuesto para hablar

Mantengámonos informados y protegidos. Si usted o alguien que conoce haya sido víctima de negligencia o abuso, sírvase comunicar con nuestros Servicios de Protección para Adultos (APS por sus siglas en inglés) locales al:

**(415) 355-6700 (24 horas)**

**(800) 814-0009 (24 horas)**

En casos de abuso no físico o abuso que no requiere atención inmediata, los informes se pueden hacer en línea en [ReportToAPS.org](http://ReportToAPS.org)



## 您是否欠付房貸？

### 加州房貸救濟計畫可能可以幫助您!

加州房貸救濟計畫使用聯邦房主援助基金來幫助欠付房款的房主。此計畫免費提供，援助資金無需償還。

要求:

- 相關的加州房產必須是**獨棟住宅、產權公寓或永久固定的預製構件式住宅**。房主必須在當前擁有和佔有房產作為他們的主要住宅，並且房產必須是他們所有的唯一住宅。房主必須證明他們為什麼會在2020年1月21日後因Covid-19疫情而面臨「符合資格的財務困境」(臨時或永久喪失收入)。房主的**抵押貸款/貸款服務機構**必須參與加州房貸救濟計畫。以下是參與的提供方的列表: <https://cam-ortgagerelief.org/mortgage-servicers/>
- 房主必須當前有欠款，並且自2022年6月30日以來至少有兩次欠款。在申請

如您有疑問，或欠付了房貸，請致電聯絡**老年人法律援助組織 (Legal Assistance to the Elderly)**。



的當下，欠款金額必須為80,000美元(或更少)。申請人可申請的最高金額為80,000美元。

- 家庭的**合併收入不得超過「地區收入中位數」的150%**(<https://ami-lookup-tool.fanniemae.com/amilookuptool/>)
- 房主所擁有的**現金或資產(退休帳戶除外)不得大於房主需要的救濟金再加上20,000美元**。
- 房主主要房貸的原始未付本金餘額不得超過貸款發起時有效的「合格貸款限額」(《2008年房屋與經濟恢復法案》)。

## 慶祝語言獲取和住房的勝利!

唐人街的八名單人房(SRO)住客和社區租客聯會(Community Tenants Association)近日贏得了一項法律和解，從而終止了多年來的房東騷擾與歧視。這一群主要由中國老年住客組成的團體團結起來，為自己的權利而戰。現在，他們的房東**Valstock Management**將需要履行他們的租賃協議。和解方案要求用中文書寫租賃協議，將會為住客提供與他們的租賃相關的雙語通知，並且，房東還將聘請說中文的工作人員前來管理處工作。和解條款將維護舊金山住客獲取語言的權利。

### 作為使用非主流語言的住客，我的權利是什麼？

加州法律《民法典》第1632節要求以西班牙語、中文、他加祿語、越南語或韓語協商的租約或租賃協議應提供協商所用語種的書面版以供住客簽約。這意味著，如果您在與潛在的房東討論公寓的租賃時使用了其中任意一種語言，在他們要求您簽署書面租約時，您有權獲得以相同語言書寫的協議翻譯副本。(請注意，此規則的例外情況是您(住客)在與房東溝通時攜帶了成人口譯員。)

除了可以獲得租賃協議的翻譯副本以外，您也有權接收對租賃協議作出重大更改的所有文檔的翻譯副本。

如您有任何疑問，請致電(415) 896-1701 聯絡公義促進中心-亞洲法律聯會，或致電(415) 538-3333 聯絡老年人法律援助組織。



## 停止對老年人的霸凌 – 讓我們攜手共建安全和相互支援的環境!

### 什麼是霸凌？

霸凌指的是發生在同伴之間的不受歡迎的攻擊行為，例如：傷害、威脅、恐嚇或騷擾。不幸的是，大約有10-20%的老年人都曾被其他老年人霸凌過。根據情況的不同，霸凌可能構成《加州刑法典》第368條下的虐待老人。示例包括：

- 身體方面(毆打、踢打、暴力威脅)
- 言語方面(被動攻擊的評論、辱罵、侮辱、種族或民族歧視、不想要的性評論)
- 關係方面(忽視或孤立某人、流言蜚語)
- 財產損害方面(偷竊或損壞他人財產)

### 如何應對霸凌

- 尋求工作人員 – 如事件發生在營業場所 – 或權威人士的協助。如事件發生在公共場所，並且您看到有人受到霸凌，您應該主動與他人一起告知工作人員。
- 查看被霸凌的人員的情況，並為他們提供正增強。
- 如您感覺安全，您可以用簡短直接的話語應對霸凌，例如「別碰我！」或者，「走開！」
- 如您感覺自己處境危險，請致電(415) 355-6700 聯絡成人保護服務。

### 讓我們來看一個例子：

- Mary 和 Emma 正在參加舞蹈練習工作坊。
- Mary 對 Emma 發火說道：「你的動作都做錯了！」
- Emma 感到難堪，走到了房間的一邊

### 您會怎麼做？

- 給 Emma 正增強，例如，「你做得很棒！」
- 告訴工作坊的工作人員，或主動提出和 Emma 一起去與工作人員交談。
- 如不會感到不適，您也可以用簡短直接的方式回應 Mary – 例如：「大家都舞起來並且樂在其中才是重點」

齊心協力，我們將可以停止霸凌，為每個人創造出歡迎彼此的積極友好的環境。

## 報告虐待老人的情況

當我們聽到「虐待老人」一詞的時候，我們通常想到的會是對



60歲及以上的人士進行身體虐待。但是，虐待老人也可能指的是心理或精神虐待、財務虐待、性虐待或忽視。世界衛生組織將虐待老人定義為「在預期存在信任的任何關係中，對老年人造成傷害或痛苦的單次或重複性的行為，或缺乏適當的行為。」

很多時候，傷害都源自老年人知曉或親近的人士。大部分虐待是由家人或照護者等老年人所依賴的人造成的。

### 需要注意的跡象

- 情感創傷
- 儀容儀表不佳或外觀不乾淨整潔
- 斷骨或骨折、瘀傷、抓傷、擦傷或割傷
- 醫療輔具缺失或受損(眼鏡、助行器、助聽器)
- 儘管財務資源充足，卻缺乏照顧或欠付帳單
- 脫水
- 精神狀態改變
- 頻繁感染
- 不明原因的消瘦
- 不願說話

讓我們保持知情和保護。如果您或您認識的某人屬於忽視或虐待的受害者，請聯絡我們當地的成人保護服務(APS)，電話為：

(415)355-6700 (24小時)

(800)814-0009 (24小時)

對於非身體虐待或不需要緊急關注的虐待，請前往 [ReportToAPS.org](http://ReportToAPS.org) 在線舉報





San Francisco Senior Rights Bulletin  
 La Raza Centro Legal, Inc.  
 474 Valencia Street, Suite 295  
 San Francisco, CA 94103

**For information, contact: | Para información, contacte: | 詳情請聯繫:**

During the health crisis, our offices are closed for walk-ins until further notice.

Durante la crisis de salud, nuestras oficinas están cerradas y solo estamos dando citas por teléfono hasta nuevo aviso

由於疫情蔓延，我們的辦公室將臨時暫停開門，請致電我們進行預約，勿臨時到訪。



美亞人促進正義 - 亞洲法律聯會  
 地址: 55 Columbus Avenue, San Francisco, CA 94111  
 電話: (415) 896-1701 網站: www.advancingjustice-alc.org  
 Services in English, Cantonese, Mandarin, and Vietnamese; other languages may be available upon request.  
 Servicios en Inglés, Cantonés, Mandarín y Vietnamita; otros idiomas pueden estar disponibles a pedido.  
 提供英語、廣東話、普通話和越南語服務；可應要求提供其他語言服務。



Alcance Legal para los Habitantes de las Islas del Pacífico Asiático  
 亞太島民法律外展處  
 地址: 1121 Mission Street, San Francisco, CA 94103  
 電話: (415) 567-6255  
 網站: www.apilegaloutreach.org  
 Services in English, Cantonese, Mandarin, Vietnamese.  
 Servicios en Inglés, Cantonés, Mandarín, Vietnamita.  
 英語、廣東話、普通話、越南語服務。



Legal Assistance to the Elderly  
 Asistencia legal a las personas mayores  
 聯絡資訊 長者法律援助  
 地址: 1663 Mission Street, Suite 225, San Francisco, CA 94103  
 電話: (415) 538-3333 網站: info@laesf.org  
 Services available in English, Cantonese, Mandarin, Korean, Spanish, and Russian.  
 Servicios disponibles en Inglés, Cantonés, Mandarín, Coreano, Español y Ruso.  
 提供英語、廣東話、普通話、韓語、西班牙語和俄語的服務。

La Raza 法律中心  
 地址: 474 Valencia Street Suite 295, San Francisco, CA 94103  
 電話: (415) 575-3500  
 網站: www.lrcal.org  
 Services available in English, Cantonese, Mandarin, Spanish, and Farsi.  
 Servicios disponibles en Inglés, Cantonés, Mandarín, Español y Farsi.  
 提供英語、廣東話、普通話、西班牙語和波斯語服務。

San Francisco Senior Rights Bulletin is published with the support of the Department of Disability and Aging Services, City and County of San Francisco.  
 Editor: La Raza Centro Legal, Inc.  
 Date Printed: December 28, 2022  
 Printed with soy based inks on recycled paper



Do you want a copy of the Bulletin mailed to your home?  
 Drop us a note and we'll put you on our mailing list. If you are already receiving a copy in the mail, no need to sign up again.

¿Desea que le enviemos una copia del Boletín a su casa?  
 Mándenos una nota y lo pondremos en nuestra lista. Si ya recibe una copia en el correo, no es necesario inscribirse de nuevo.

希望本小冊寄到你家中嗎？填下資料，我們便會把閣下納入郵寄名單內。  
 如您已經從郵遞中收到本刊，請不必再次登記。

Name (Nombre) (姓名) \_\_\_\_\_  
 Address (Dirección) (地址), Apt. # (單位號碼) \_\_\_\_\_  
 San Francisco, CA \_\_\_\_\_ Zip (Código Postal) (郵區號碼) \_\_\_\_\_  
 [ Senior Rights Bulletin / 474 Valencia Street, Suite 295 / San Francisco, CA 94103 ]

Legal services at each of the organizations listed are provided at no charge for San Francisco residents 60 years or older. See each agency for details.

The information provided here is general and not intended to be legal advice. If you have questions about your own situation, please consult an attorney.

La información ofrecida aquí es general y no se debe tomar como asesoría legal. Consulte con un abogado si tiene preguntas acerca de su situación en particular.

Los servicios legales proveídos por las organizaciones mencionadas son gratis para residentes de San Francisco mayores de 60 años. Para detalles llame a cada agencia.

六十歲以上的三藩市居民均可得到本刊所列機構的免費法律服務，詳情請向有關機構查詢。本刊提供之資料僅供參考，並不能作為正式法律意見。如你對自身處境有疑問，請諮詢律師。