

Moratoria Temporal Sobre Desalojos de Inquilinos Comerciales

Presentación:

Tina Lee-Vogt, Gerente de Programa

Sheryl Patterson, Sr. Diputada Abogada de la Ciudad

Danielle Foster, Danielle Foster Gerente de Vivienda De la Ciudad

Abril 2020

Introducciones



Michael Jasso
Subgerente de la
Ciudad



Sheryl Patterson
Sr. Diputada
Abogada de la Ciudad



Danielle Foster
Gerente de Vivienda
De la Ciudad



Tina Lee-Vogt
Gerente de Programa

Agenda

- Resumen de la Moratoria
- Preguntas Frecuentes
- Acciones Estatales & Judiciales Recientes
- Preguntas para el Panel
- Encuesta de Impacto de Inquilinos & Propietarios
- Recursos Locales de COVID-19

El Resumen

- El 24 de Marzo– El Ayuntamiento establecio una moratoria temporal sobre los desalojos comerciales
- Programado para finalizar el 31 de Mayo de 2020
- El alquiler esta definido:
 - *Pago por uso y ocupacion del espacio arrendado. Esto incluye cargos de area comun (CAM), servicios publicos y cualquier otro cargo mensual adeudado al contrato de arrendamiento.*
- Los inquilinos tienen hasta 120 dias despues del vencimiento de la orden del Gobernador para pagar el alquiler no pagado.

Inquilinos Comerciales Protegidos

Los inquilinos comerciales están protegidos si tienen una pérdida de ingresos debido al cierre por parte del inquilino, restricciones operativas impuestas u otra pérdida de patrocinio de la empresa del inquilino directamente como resultado de:

- La emergencia declarada por el estado, la emergencia declarada localmente o la orden de permanencia en el hogar del condado; o
- Cualquier otra declaración u orden de emergencia relacionada con COVID-19.

Requisitos del inquilino

Para acceder a las protecciones de la moratoria, el inquilino comercial debe:

- Notifique al arrendador por escrito **antes del día en que el alquiler se deba** a su incapacidad para pagar el alquiler completo
- Proporcionar documentación relacionada con la pérdida de ingresos lo antes posible
- Pague el porcentaje del alquiler adeudado que el inquilino puede pagar en función de los ingresos disponibles para el inquilino
- Proporcionar notificación y documentación para cada mes que haya un retraso en el pago del alquiler

Preguntas Frecuentes

- **¿Los inquilinos deben notificar a la Ciudad para retrasar el pago del alquiler?**

No, la notificación por escrito en cualquier forma debe presentarse directamente al arrendador antes del día de vencimiento del alquiler.

- **¿Qué tipo de documentación se requiere para respaldar la pérdida de ingresos?**

La documentación podría incluir una declaración que la empresa cerró para cumplir con una orden o evidencia de pérdida de ingresos debido al cierre.

- **¿Con qué frecuencia deben los inquilinos notificar al arrendador?**

Cada mes que habrá retraso en el pago del alquiler.

- **¿Cuándo debe el inquilino pagar el alquiler?**

Los inquilinos tendrán hasta 120 días después del vencimiento de la Orden Ejecutiva del Gobernador para pagarle al arrendador todo el alquiler impago. No se adeudarán cargos por demora. Según el pedido actual, el alquiler impago se vencerá antes del 28 de septiembre de 2020.

Preguntas Frecuentes

- **¿Qué sucede si un inquilino se atrasa en pagar el alquiler antes de que se adopte la ordenanza?**

Esta moratoria no protege a los inquilinos que fueron delincuentes en el pago del alquiler antes de la moratoria.

- **¿Puede un propietario aumentar la renta de un inquilino comercial durante este estado de emergencia?**

Si. Ni la orden del Gobernador ni la ordenanza de la Ciudad limitan al arrendador de aumentar el alquiler de un inquilino comercial durante este estado de emergencia, por lo que los aumentos de alquiler se basan en los términos del contrato de arrendamiento.

- **¿Qué sucede si el contrato de arrendamiento vence durante este período de limitación de desalojo?**

Si el arrendamiento vence durante este período de limitación de desalojo, el arrendador no está obligado a renovar el arrendamiento; simplemente se convierte en una tenencia de mes a mes remanente. El arrendador aún debe proporcionar a los inquilinos el período de aviso de terminación de arrendamiento requerido (por ejemplo, 30 o 60 días) antes de que puedan comenzar el proceso de desalojo.

Preguntas Frecuentes

- **¿Qué sucede si un inquilino no puede pagar el alquiler no pagado por completo dentro del período de 120 días?**

El propietario puede desalojar al inquilino. Sin embargo, dado que los inquilinos comerciales tienen 120 días después del levantamiento del estado de emergencia para pagar el alquiler atrasado adeudado, tienen 30 días adicionales después de que comiencen los procedimientos judiciales antes de que el propietario pueda comenzar el proceso de desalojo si el incumplimiento del contrato de arrendamiento se basa en impago alquilar. El propietario aún debe proporcionar a los inquilinos un aviso de 3 días para pagar o renunciar antes de que puedan comenzar el proceso de desalojo..

- **¿Se establece el monto del alquiler impago que el inquilino debe pagar por mes?**

No, el monto de la renta impaga que el inquilino debe pagar por mes no está establecido. Se recomienda encarecidamente al propietario y al inquilino que negocien un calendario de pagos; de lo contrario, el inquilino puede pagar el monto total el último día de este período de recuperación.

Recientes Acciones Estatales y Judiciales

- **16 de marzo de 2020:** el gobernador emitió una orden para detener el desalojo de inquilinos residenciales que no podían pagar el alquiler debido a los impactos de COVID-19 hasta el estado de emergencia del 31 de mayo de 2020.
- **6 de abril de 2020:** el Consejo Judicial adoptó normas temporales que impiden los desalojos (inquilinos residenciales o comerciales) y los procedimientos de ejecución hipotecaria durante 90 días después de que finaliza el estado de emergencia. El lunes 31 de agosto de 2020 sería la fecha más temprana en que podrían comenzar los procedimientos judiciales. *Esta orden no establece ningún nuevo derecho de inquilino o defensa para un desalojo..*
- Las acciones judiciales de detención ilegal y ejecución hipotecaria pueden ser procesadas por los tribunales si es necesario, para proteger la salud y la seguridad pública, y esas audiencias serían un procedimiento remoto, por lo que una oportunidad muy limitada de desalojo.

Preguntas para el Grupo

Revisión y Encuesta de 30 Días.

- Encuesta disponible para propietarios comerciales e inquilinos en: www.cityofsacramento.org/Economic-Development/Economic-Relief/CTEM-Survey
- Encuesta abierta hasta el 17 de abril de 2020
- Encuesta disponible en español, chino y vietnamita
- Revisión de 30 días para regresar al Ayuntamiento el 5 de mayo de 2020

Información del Contacto

- Para obtener asistencia relacionada con la moratoria sobre los desalojos de inquilinos debido a COVID-19, comuníquese con el Programa de Protección de Inquilinos al:
 - Teléfono: 916-808-8121
 - Correo electrónico: tpp@cityofsacramento.org
 - Sitio web: www.cityofsacramento.org/TPP
- Línea Directa de Triage Comercial– (Sacramento Asian & Sacramento Metro Chamber Partnership)
 - Teléfono: 833-391-1919
 - Sitio web: www.businesstriagehotline.com
- City of Sacramento Small Business COVID-19 Hotline
 - Teléfono: 916-808-7196
 - Correo electrónico: smallbusiness@cityofsacramento.org

City of
SACRAMENTO

Innovation & Economic Development