

ORDENANZA NO. 994

UNA ORDENANZA URGENTE DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ROSEMEAD PROVISIONALMENTE PROHÍBE DESALOJOS DE INQUILINOS RESIDENCIALES Y COMERCIALES A RAZÓN DE PÉRDIDA DE INGRESOS O GASTOS APRECIABLES MÉDICOS RELACIONADOS A LA PANDEMIA COVID-19

CONSIDERANDO QUE, el 4 de marzo de 2020 el Gobernador Gavin Newsom proclamó un estado de emergencia dentro del estado de California (“Estado”) a razón de la amenaza provocada por el nuevo Coronavirus (“COVID-19”);

CONSIDERANDO QUE, el 4 de marzo de 2020 el Oficial de Salud del Condado de Los Angeles emitió una declaración de emergencia local de salud a razón de la introducción de casos de COVID-19 en el Condado de Los Angeles;

CONSIDERANDO QUE, el 4 de marzo de 2020 la Junta de Supervisores del Condado de Los Angeles (“Junta”) en acuerdo emitió una proclamación (“Proclamación”) declarando una emergencia local dentro del Condado de Los Angeles referente a la propagación inminente de COVID-19;

CONSIDERANDO QUE, el 16 de marzo de 2020 el Gobernador Newsom emitió una Orden Ejecutiva que le autoriza a los gobiernos locales suspender desalojos de inquilinos, les exhorta a las instituciones financieras disminuir el índice de ejecuciones hipotecarias y protege a los inquilinos y propietarios de hogar contra la suspensión de servicios públicos para los Californianos afectados por COVID-19;

CONSIDERANDO QUE, el 19 de marzo de 2020 el Gobernador Newsom emitió una Orden Ejecutiva que le exige a toda persona permanecer en casa hasta el punto posible y exige el cierre de toda empresa no esencial;

CONSIDERANDO QUE, el 19 de marzo de 2020 Kathryn Barger, Presidenta de la Junta de Supervisores del Condado de Los Angeles, emitió una Orden Ejecutiva que prohíbe desalojos residenciales y comerciales en las partes no incorporadas del Condado en determinadas circunstancias;

CONSIDERANDO QUE, el 21 de marzo de 2020 el Departamento de Salud Pública del Condado de Los Angeles emitió una orden que clarifica los puntos de la Orden Safer at Home [Más Seguros en Casa], la cual le exige a toda persona permanecer en casa hasta el punto posible a menos que fuera para conducir negocios esenciales;

CONSIDERANDO QUE el 27 de marzo de 2020 el Gobernador Newsom emitió la Orden Ejecutiva N-37-20, la cual estableció ciertas protecciones contras desalojos de inquilinos residenciales, dicha Orden no abordó la cuestión de inquilinos comerciales ni tampoco le ofrece tanta protección al inquilino residencial como la Orden del Condado del 29 de marzo de 2020 ni la Ordenanza 993 de la Ciudad; la Orden N-37-20 tampoco le impide a las entidades locales la adopción de protecciones que fueran de un grado mayor que aquellas expuestas en la Orden del Gobernador, y

CONSIDERANDO QUE, los negocios que se encuentren cerrados provisionalmente a razón de Ordenes Safer at Home [Más Seguros en Casa] no están produciendo ingresos públicos por impuestos necesarios para servicios públicos y que el desalojo y reemplazo de dichos inquilinos retrasarían aún más la producción de ingresos públicos por impuestos una vez que se retiren las Ordenes Safer at Home [Más Seguros en Casa]. Además de lo anterior, aún los negocios que continúen en funcionamiento como “Empresas Esenciales”, tales como restaurantes, aún se concentrarán sujetos a reducción de ingresos como resultado de las Ordenes Safer at Home [Más Seguros en Casa];

CONSIDERANDO QUE, la Sección 8630 y siguientes del Código Gubernamental de California le autoriza a la Ciudad declarar una emergencia local, lo cual fue efectuado por el Concejo Municipal en la reunión de emergencia del 13 de marzo de 2020;

CONSIDERANDO QUE, las Secciones 8634, 36934 y 36937 le autorizan al Concejo Municipal tomar medidas mediante ordenanza que podrán entrar en vigor inmediatamente para conservar la paz, salud, y seguridad pública al adoptarlas cuatro quintos de los votos emitidos por el Concejo Municipal;

CONSIDERANDO QUE, como resultado de la emergencia a la salud pública y las precauciones recomendadas por las autoridades de salud muchos inquilinos residenciales y comerciales de la Ciudad han experimentado o anticipan experimentar una pérdida súbita e inesperada de ingresos próximamente;

CONSIDERANDO QUE, se anticipan impactos adicionales económicos que no les permitirán a los inquilinos poder pagar sus alquileres y exponerse a desalojo;

CONSIDERANDO QUE, durante esta emergencia local y en aras de proteger la salud pública y prevenir la transmisión de COVID-19, es imprescindible evitar desplazamientos innecesarios de vivienda y prevenir que individuos actualmente en hogares pierdan sus hogares.

AHORA, POR LO TANTO, EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ROSEMEAD ORDENA LO SIGUIENTE:

SECCIÓN 1. Una moratoria provisional de desalojos por falta de pago de alquiler de inquilinos residenciales o comerciales impactados por la crisis de COVID-19 se impone como se establece en éste.

SECCIÓN 2. A partir de la fecha de esta Ordenanza hasta su vencimiento, según se establece en este documento, en respuesta a COVID-19 ningún propietario ha de desalojar a un inquilino por falta de pago de alquiler si el inquilino demostrara que no le es posible pagar el alquiler a razón de los impactos económicos provocados por COVID-19.

SECCIÓN 3. Un propietario que sepa que a un inquilino no le es posible pagar parte o todo su alquiler provisionalmente por las razones indicadas anteriormente en la Sección 2 no le ha de notificar legalmente conforme a 1161(2), entablar o procesar una retención ilícita de inmueble fundamentada en un aviso de pago en 3 días o desalojo, ni de lo contrario procurar el desalojo por no pagar el alquiler.

SECCIÓN 4. Se considera que un propietario ha de saber que al inquilino no le es posible pagar el alquiler en el sentido de esta Ordenanza si el inquilino, dentro de 7 días de cumplirse el alquiler, notificara al propietario por escrito ofreciendo documentación que al inquilino no le es posible pagar el alquiler a razón de impactos económicos por COVID-19. A los efectos de esta Ordenanza, “por escrito” incluye correo electrónico o comunicaciones por texto a un propietario o representante del propietario con el que el inquilino se haya comunicado anteriormente por correo electrónico o texto al igual que comunicación tradicional por escrito. Toda información médica o financiera que se le proporcione al propietario se ha de mantener en estricta reserva y sólo utilizarse para evaluar el reclamo del inquilino.

SECCIÓN 5. Nada en esta Ordenanza ha de exonerar al inquilino de responsabilidad por un alquiler no pagado ni limitar la capacidad del propietario de cobrar un alquiler que se cumpla. No se ha de considerar a un inquilino en mora de las obligaciones del pago de alquiler a menos que el inquilino no efectuara pagos de alquiler a razón de impactos económicos provocados por COVID-19 dentro de 6 meses del 31 de mayo de 2020 o dentro de 6 meses de la fecha en que se venza una prórroga de esta Ordenanza, cualquiera de éstas fuera posterior. El propietario no ha de imponer, cobrar o coleccionar un cobro por demora de pago o un recargo equivalente por pagos de alquiler que no se hubiesen efectuado a razón de impactos económicos por COVID-19. A los inquilinos y propietarios se les recomienda establecer un plan de pagos durante este periodo de 6 meses, aunque nada en esta Ordenanza ha de interpretarse como impedimento para que un inquilino le pague a un propietario un monto que se cumpla gradualmente durante este periodo de seis meses. Todo aviso de pago en tres días o desalojo o avisos de desalojos sin culpa que se emitan antes de la fecha en que entre en vigor esta Ordenanza, pero que aún no se hayan vencido, automáticamente se consideran haberse notificado al concluir el Periodo de la Moratoria.

SECCIÓN 6. A efectos de esta Ordenanza, “Impactos Económicos Relacionados a la COVID-19” (“Impacto Económico”) incluyen no pagar alquiler a razón de una disminución considerable de ingresos empresariales o personales de la familia (incluyendo, aunque sin limitarse a una disminución considerable de ingresos personales de la familia ocasionados por suspensión de trabajo o reducción del número de horas compensables de trabajo o una disminución considerable de ingresos empresariales como resultado de una reducción del horario comercial o demanda del consumidor) o costos médicos o gastos médicos de bolsillo considerables o la pérdida de ingresos personales del inquilino como resultado del cuidado de niños menores afectados por cierres escolares, preescolares y/o de instituciones de cuidado de niños, *siempre que* el impacto económico fuera ocasionado por la pandemia de COVID-19 o por una respuesta gubernamental, municipal, estatal o federal a COVID-19 y estuviese documentado.

SECCIÓN 7. Esta Ordenanza le aplica a la terminación de arrendamiento o alquiler por falta de pago e incluirá avisos de desalojo, avisos de desalojo sin culpa según se definen en ésta y medidas de retención ilícita de inmueble fundamentadas en dichos avisos que se hubiesen notificado legalmente o entablado durante el periodo en que esta Ordenanza se encontrara en vigor. A efectos de esta ordenanza, “avisos de desalojos sin culpa” se refiere a todo desalojo para el cual el aviso de terminación de arrendamiento o alquiler no se fundamentara en una supuesta culpa del inquilino.

SECCIÓN 8. En caso de contravención de esta Ordenanza, la Ordenanza otorga una defensa cuando una medida de retención ilícita de inmueble se iniciara en contravención de esta

Ordenanza. Además de lo anterior, un inquilino perjudicado podrá entablar un procedimiento civil para recibir medidas cautelares, daños pecuniarios de no menos de 3 veces los daños verdaderos y toda otra indemnización que el tribunal estime correspondiente. La parte prevaleciente tendrá derecho a costos y honorarios razonables de abogado conforme a la Ordenanza del tribunal. El recurso disponible conforme a esta sección ha de ser además de todo otro recurso existente que le pueda estar disponible al inquilino conforme a leyes municipales, estatales, o federales. Esta Ordenanza le otorga una defensa al desalojo a razón de medidas por retención ilícita de un inmueble en contravención de esta Ordenanza.

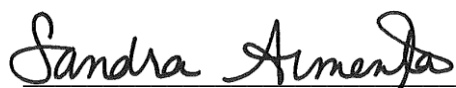
SECCIÓN 9. Esta Ordenanza ha de permanecer en vigor hasta el 31 de mayo de 2020 hasta y a menos que fuese reemplazada por una Ordenanza del Concejo Municipal debidamente aprobada u otra ordenanza futura establecida por el Director de Servicios de Emergencia que se adoptara durante una emergencia local que expresamente reemplace esta Ordenanza. Si el Gobernador extendiera la Orden Ejecutiva N-28-20, esta Ordenanza continuará en vigor automáticamente más allá del 31 de mayo de 2020 hasta la fecha de la prórroga del Gobernador a menos que fuese reemplazada. Si el Gobernador, la legislatura estatal o federal o el Presidente emitieran una Orden o reglamento que aborde el asunto de esta Ordenanza y que ofreciera protección de desalojo que aplicara a nivel estatal o a nivel nacional, esta Ordenanza ya no tendrá efecto o vigencia.

SECCIÓN 10. Si una disposición de esta Ordenanza se encontrara no ser constitucional o de lo contrario no válida por un tribunal o jurisdicción competente, esta falta de validez no afectará el resto de las disposiciones de este capítulo que puedan implementarse sin las disposiciones que carezcan validez y con este fin, las disposiciones de este capítulo se declaran ser divisibles. El Concejo Municipal por medio de la presente declara que hubiese adoptado esta Ordenanza y cada disposición de ésta independientemente de si una o más de las disposiciones se encontraran carecer validez no ser constitucional o de lo contrario no se puedan hacer cumplir.

SECCIÓN 11. La Secretaria Municipal ha de certificar la adopción de esta Ordenanza y se ha de encargar de que esta Ordenanza se publique según lo exija la ley.

SECCIÓN 12. Por las razones indicadas anteriormente en los considerandos, esta Ordenanza es de índole urgente y ha de entrar en vigor inmediatamente y remplazar Ordenanza 993 al adoptarla 4/5 de los votos emitidos por el Concejo Municipal a razón de la necesidad inmediata de proteger la salud, seguridad y bienestar público.

PROMULGADA, APROBADA Y ADOPTADA este 30 de marzo de 2020.



Sandra Armenta, Alcaldesa Pro Tempore

DAN FÉ:



Ericka Hernandez, Secretaria Municipal

APROBADO EN SU REDACCIÓN:



Rachel H. Richman, Fiscal Municipal

ESTADO DE CALIFORNIA)
CONDADO DE LOS ANGELES) §
CIUDAD DE ROSEMEAD)

Yo, Ericka Hernandez, Secretaria Municipal de la Ciudad de Rosemead, California por medio de la presente certifico que la Ordenanza del Concejo Municipal No. 994 anterior fue debidamente adoptada por el Concejo Municipal en la Ciudad de Rosemead, California en una reunión especial referente a dicha celebrada el 30 de marzo de 2020, por los siguientes votos, a saber:

A FAVOR: ARMENTA, CLARK, DANG, LOW, LY

EN CONTRA: NINGUNO

AUSENTES: NINGUNO

SE ABSTIENEN: NINGUNO



Ericka Hernandez, Secretaria Municipal