



Ciudad de Escondido
8 de abril de 2020 Ordenanza de Urgencia
Preguntas Frecuentes Sobre Moratoria De Desalojo
Temporal

¿Qué proporciona la Ordenanza de la Ciudad?

Por lo general, será ilegal que un propietario desaloje a un rentero residencial o comercial que resida o haga negocios en la ciudad de Escondido por impago del alquiler que se venció el 16 de marzo de 2020 o después, si el rentero ha dado aviso al propietario de que el rentero no puede pagar el alquiler debido a impactos financieros relacionados con COVID-19 dentro de los 7 días posteriores al alquiler, o antes del 15 de abril, lo que ocurra más tarde.

Una vez que el propietario recibe la notificación requerida, los procedimientos de desalojo u otros esfuerzos para recuperar la posesión de los locales alquilados o arrendados deben cesar inmediatamente.

¿Cómo puedo dar aviso a mi propietario?

El aviso requerido bajo la Ordenanza debe ser dado por escrito y entregado ya sea (1) como otros avisos del rentero al propietario son requeridos en el contrato de arrendamiento o alquiler, o (2) en persona, por correo, correo electrónico o mensajes de texto de los Estados Unidos al propietario, o al representante o agente del propietario, y / o en la dirección donde el alquiler se paga normalmente.

Se recomienda encarecidamente que el rentero solicite y se le dé una confirmación por escrito de que el propietario recibió la notificación que muestra cuándo fue recibido y el rentero debe conservar esa confirmación o recibo como parte de su documentación en apoyo de una futura reclamación relacionada con esta Ordenanza.

¿Qué tipo de impactos financieros abarca la Ordenanza?

Los "impactos financieros relacionados con COVID-19" se definen en la Ordenanza de la siguiente manera:



Ciudad de Escondido
8 de abril de 2020 Ordenanza de Urgencia
Preguntas Frecuentes Sobre Moratoria De Desalojo
Temporal

1. Una disminución sustancial de los ingresos de los hogares o las empresas (incluidas las disminuciones causadas por los despidimientos o una reducción del número de horas de trabajo compensables, o una disminución sustancial de los ingresos empresariales causada por una reducción del horario de apertura o de la demanda de los consumidores), o gastos médicos sustanciales de su propio bolsillo; Y
2. La disminución de los ingresos familiares o empresariales o de los gastos médicos de su propio bolsillo fue causada por la pandemia de COVID-19; o por cualquier respuesta del gobierno local, del condado, estatal o federal a COVID-19; Y
3. La disminución de los ingresos familiares o empresariales o los gastos médicos de su propio bolsillo y la causa por parte de COVID-19 se documenta por escrito.
4. Como se dispone de otra manera en la ley estatal, incluyendo la Orden Ejecutiva N-37-20 del Gobernador Newsom emitida el 27 de marzo de 2020. Ver <https://www.gov.ca.gov/wp-content/uploads/2020/03/3.27.20-EO-N-37-20-text.pdf>

¿El rentero necesita mostrar los impactos financieros enumerados en 1, 2 y 3 anteriores?

Sí, a menos que la ley estatal cambie estos requisitos a través de la acción legislativa o por otra Orden Ejecutiva emitida por el Gobernador.

¿Qué tipo de documentos puede usar el propietario para respaldar la reclamación?

La documentación puede incluir artículos tales como paystubs, cartas de empleadores, estados de cuenta financieros o bancarios, registros comerciales, cartas de médicos y/u otras facturas mensuales o evidencia de responsabilidades financieras. Todos estos documentos tendrán que ser verificables.



Ciudad de Escondido
8 de abril de 2020 Ordenanza de Urgencia
Preguntas Frecuentes Sobre Moratoria De Desalojo
Temporal

Si el rentero proporciona cualquier información médica o financiera al propietario relacionada con la Ordenanza, esa información debe ser mantenida en confianza por el propietario y sólo se utiliza para evaluar la reclamación.

¿Cuándo necesita el rentero mostrar al propietario la documentación del impacto de COVID-19 en los ingresos u otras circunstancias que califiquen para las protecciones de esta Ordenanza?

Los renteros deben dar aviso dentro de los 7 días después de que el alquiler se debe, o antes del 15 de abril de 2020, lo que sea más tarde. Los renteros tienen 14 días a partir de esa fecha de notificación para proporcionar la documentación requerida.

Si hay circunstancias fuera del control del rentero que los hagan incapaces de proporcionar esos documentos en un plazo de 14 días, deben presentarse a más tardar 21 días después de la fecha de notificación.

¿Qué sucede si el rentero no proporciona la documentación a tiempo?

Si el rentero no proporciona evidencia de impactos financieros relacionados con COVID-19 como se describió anteriormente, y dentro del plazo de la Ordenanza, el propietario puede emprender cualquier acción de cumplimiento permisible bajo la ley estatal y /o según lo dispuesto en el contrato de alquiler o el contrato de arrendamiento.

¿Qué significa "sustancial" en lo que se refiere a una disminución de los ingresos de los hogares/empresas o de los gastos médicos de su propio bolsillo?

Dependerá de un juez de primera instancia decidir, en caso de que un propietario finalmente presente una acción de retención ilegal contra su rentero por falta de pago del alquiler (o cualquier pago por debajo de la tarifa del contrato de alquiler), basado en



Ciudad de Escondido
8 de abril de 2020 Ordenanza de Urgencia
Preguntas Frecuentes Sobre Moratoria De Desalojo
Temporal

todas las circunstancias de los ingresos familiares o comerciales del rentero individual y / o condición médica y si el rentero sufrió un deterioro lo suficientemente significativo para pagar el alquiler adeudado. Es necesario que el rentero guarde, haga, y conserve toda la documentación necesaria para demostrar el impacto global de la crisis COVID-19 en la capacidad de pagar el alquiler.

¿El rentero tiene que pagar el alquiler atrasado?

El rentero sigue siendo responsable de pagar todos los alquileres que debe bajo los términos del contrato de arrendamiento o alquiler. La Ordenanza sólo sirve para prohibir temporalmente una acción de desalojo cuando la incapacidad para pagar el alquiler está relacionada con COVID-19.

Nada en la Ordenanza requiere o prohíbe al rentero y al propietario negociar y acordar los términos de un contrato de arrendamiento modificado u otras concesiones. Se recomienda encarecidamente a los propietarios e renteros que se comuniquen sobre este asunto lo antes posible y trabajen de buena fe para encontrar soluciones viables para ambas partes.

¿Cuándo se debe devolver el alquiler no pagado al propietario?

Las protecciones de la Ordenanza expirarán el 31 de mayo de 2020, a menos que se prorrogue por consejo. Sin embargo, a partir del 1 de junio de 2020, cualquier rentero que cumpliera con los requisitos de notificación y documentación oportunas de la Ordenanza tendrá hasta tres (3) meses para pagar todo el alquiler adeudado al propietario antes de que el propietario pueda tratar de desalojar a un rentero.

Los propietarios y los renteros siempre se les anima a comunicarse pronto y a menudo para desarrollar su propio plan de pago que funcione para ellos. Un propietario puede, pero no está obligado por la Ordenanza a, extender el plan de pago por un período superior de tres meses.



Ciudad de Escondido
8 de abril de 2020 Ordenanza de Urgencia
Preguntas Frecuentes Sobre Moratoria De Desalojo
Temporal

Puede el propietario cobrar cargos de mora por los pagos de alquiler retrasados?

En virtud de la Ordenanza, un propietario no puede cobrar o cobrar un cargo de mora o una penalización por retraso en los pagos de alquiler cubiertos por la Ordenanza.

¿Cuáles son las sanciones por no cumplir con la Ordenanza?

La Ciudad puede hacer cumplir esta ley contra los propietarios que a sabiendas o intencionalmente la violen como un asunto penal, o de conformidad con otros recursos como citaciones administrativas. La ciudad también puede hacer cumplir la ley contra los renteros que falsifican la información para calificar para el alivio otorgado bajo ella.