

PRIMERA ORDEN MODIFICADA DEL DIRECTOR DE SERVICIOS DE EMERGENCIA PARA LA CIUDAD DE LIVERMORE ESTABLECIENDO UNA MORATORIA TEMPORAL SOBRE LOS DESALOJOS RESIDENCIALES Y COMERCIALES RESULTANTES DE LA PÉRDIDA DE INGRESOS, GASTOS MEDICOS AUMENTADOS O NECESIDADES DE CUIDADO INFANTIL RELACIONADAS CON COVID-19

El 13 de marzo de 2020, bajo la autoridad contenida en la sección 8634 del Código de Gobierno de California y las secciones 2.56.050 y 2.56.060 del Código Municipal de la Ciudad de Livermore, declare una emergencia local en la Ciudad de Livermore

El 16 de marzo de 2020, el Consejo Municipal de la Ciudad de Livermore adoptó una resolución ratificando la proclamación de una emergencia local en la ciudad de Livermore.

El 16 de marzo de 2020, el gobernador de California Gavin Newsom emitió la Orden ejecutiva N-28-20 que permite a los gobiernos locales ejercer su poder policial para imponer limitaciones sustantivas a los desalojos residenciales y comerciales en circunstancias específicas relacionadas con la pandemia de COVID-19 o la respuesta del gobierno a COVID -19.

El 24 de marzo de 2020, la Junta de Supervisores del Condado de Alameda adoptó una ordenanza de urgencia que establece una moratoria temporal sobre los desalojos resultantes de la pérdida de ingresos, aumento de gastos médicos o necesidades de cuidado infantil debido a COVID-19 en áreas del Condado no incorporadas.

El 25 de marzo de 2020, el Director de Servicios de Emergencia de la Ciudad de Livermore firmó una orden que establece una moratoria temporal sobre desalojos residenciales y comerciales.

El 27 de marzo de 2020, el Gobernador de California Newsom emitió una Orden ejecutiva N-37-20 que otorga a los inquilinos una extensión de 60 días para responder a una queja de desalojo, si no pueden pagar el alquiler debido por razones específicas relacionadas con la emergencia COVID-19.

El 31 de marzo de 2020, la Junta de Supervisores del Condado de Alameda adoptó una ordenanza de urgencia modificada que amplía sus directivas para aplicar a todas las ciudades del condado de Alameda, así como a las áreas no incorporadas del condado.

Con el fin de mantener la coherencia entre la Orden de la Ciudad, la ordenanza modificada del Condado y la Orden Ejecutiva del Gobernador, esta Orden se está modificando para ampliar los requisitos de elegibilidad para que coincidan con la ordenanza modificada del Condado.

Orden ref: Moratoria temporal sobre desalojos

Mientras los requisitos de elegibilidad bajo esta Orden tienen la intención de ser los mismos que la ordenanza modificada del Condado de Alameda, la ordenanza modificada del Condado de Alameda tiene requisitos de procedimiento y de notificación adicionales que no se incluyen aquí. Como tal, todos los residentes y dueños de propiedad de Livermore afectados por esta Orden también deben revisar la ordenanza modificada del condado para conocer los requisitos de notificación y procedimientos adicionales.

Como resultado de la emergencia de salud pública y las precauciones recomendadas por las autoridades de salud, muchos inquilinos en la ciudad de Livermore han experimentado o esperan experimentar una pérdida de ingresos repentina e inesperada. Se anticipan más impactos económicos, dejando a los inquilinos vulnerables al desalojo.

Según el Código de Gobierno de California, sección 8634 y el Código Municipal de Livermore, sección 2.56.060.B.1, tengo el poder de proclamar una emergencia local para hacer y emitir órdenes y regulaciones sobre asuntos razonablemente relacionados con la protección de la vida y la propiedad como afectados por tal emergencia local. Estas órdenes y regulaciones deben ser confirmadas por el consejo municipal a la mayor brevedad posible.

POR LO TANTO, yo, Marc Roberts, como Director de Servicios de Emergencia, ordeno lo siguiente:

1. Durante la vigencia de esta Orden, ningún dueño de propiedad se esforzará por desalojar al propietario de una vivienda móvil o un inquilino residencial o comercial por falta de pago del alquiler, incluidas, entre otras, las disposiciones del Código Civil de California, secciones 798.56 y siguientes, 1940 y siguientes, o 1954.25 y siguientes, si el inquilino o el propietario de una vivienda móvil demuestran que la incapacidad para pagar el alquiler se debe a una disminución sustancial de los ingresos del hogar o de la empresa o de un gasto médico considerable fuera del presupuesto, o necesidades extraordinarias de cuidado infantil, cualquiera de los cuales fue causado por la pandemia de COVID-19, o por cualquier respuesta del gobierno local, estatal o federal a COVID-19, y está documentada por escrito.
2. La “disminución sustancial de los ingresos del hogar” incluye, entre otros, la pérdida de ingresos causada por la enfermedad de COVID-19 o el cuidado de un miembro del hogar o de la familia con enfermedad de COVID-19, cierres de trabajo, despidos, pérdida de empleo, una reducción en el número de horas compensables u otros impactos económicos o patronales de COVID-19, falta de trabajo debido a la provisión de cuidado infantil en respuesta al cierre de la escuela o guardería de un menor de edad debido a los impactos de COVID-19, el cumplimiento de las órdenes de la autoridad de salud del gobierno u otra razón causada de manera similar que resulta en la pérdida de ingresos del hogar debido a COVID-19, justificada con documentación escrita u otra prueba objetivamente verificable de la misma.

3. La “disminución sustancial de los ingresos del negocio” incluye, entre otros, la pérdida de ingresos causada por cierres de trabajo, reducción de personal que se reporta al trabajo, reducción en el horario de atención o reducción en la demanda del cliente, cumplimiento de las órdenes de la autoridad de salud del gobierno u otra razón causada de manera similar que resulta en la pérdida de ingresos comerciales debido a COVID-19, justificada con documentación escrita u otra prueba objetivamente verificable de la misma.
4. Un dueño de propiedad que sepa que un inquilino o un propietario de una vivienda móvil no pueden pagar parte o la totalidad del alquiler temporalmente por los motivos establecidos anteriormente, no deberá enviar una notificación de conformidad con el Código de Procedimiento Civil, sección 1161 u 1162, según corresponda, presentar o procesar una acción de retención ilegal basada en una notificación de tres días para pagar o renunciar, o buscar desalojar por falta de pago de la renta mientras esta Orden esta en su lugar.
5. Un dueño de propiedad sabe de la incapacidad de un inquilino o propietario de una vivienda móvil para pagar el alquiler en el sentido de esta Orden si el inquilino o el propietario de una vivienda móvil, dentro de los 30 días posteriores a la fecha de vencimiento de la renta, notifica al dueño de propiedad por escrito la incapacidad del inquilino o del propietario de una vivienda móvil para pagar alquiler completo debido a una disminución sustancial en los ingresos del hogar o de la empresa, o gastos médicos fuera del presupuesto causados por la pandemia de COVID-19, o necesidades extraordinarias de cuidado infantil, o por cualquier respuesta del gobierno local, estatal o federal a COVID-19, y proporciona documentación para respaldar el reclamo. Cualquier información médica o financiera proporcionada al dueño de la propiedad se mantendrá confidencial y solo se utilizará para evaluar el reclamo del inquilino o del propietario de una vivienda móvil.
6. Al dueño de propiedad también se le prohíbe tomar represalias contra un inquilino que califique para las protecciones establecidas en esta orden durante el plazo de la moratoria. Por ejemplo, un dueño de propiedad, y cualquiera de los empleados o agentes del dueño, tienen prohibido finalizar los servicios públicos proporcionados a un inquilino calificado protegido por esta moratoria.
7. Nada en esta Orden libera al inquilino o al propietario de una vivienda móvil de la responsabilidad por el alquiler no pagado, que el dueño de propiedad puede solicitar después de la expiración de esta Orden o la Ordenanza promulgada posteriormente.

Esta Orden entrará en vigencia de inmediato y estará vigente hasta el 31 de mayo de 2020, concurrente con la Orden Ejecutiva del Gobernador de California N-37-20, a menos que sea reemplazada por una Ordenanza del Consejo Municipal de la Ciudad de Livermore o una orden de reemplazo emitida por una persona o agencia debidamente autorizada. Esta orden puede extenderse o complementarse en respuesta a las órdenes ejecutivas posteriores del gobernador

del estado de California sobre este tema, o las órdenes u ordenanzas emitidas o adoptadas por el condado de Alameda que complementen o reemplacen esta Orden, o el Consejo Municipal o el director de servicios de emergencias para la ciudad de Livermore.

Fechado: 4-2-2020

/s/

Marc Roberts
Director de Servicios de Emergencia

Orden ref: Moratoria temporal sobre desalojos