

CUARTA 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. La Orden Ejecutiva N-28-20 se ha extendido para que entre en vigencia hasta el 30 de septiembre de 2020.

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, bajo mi autoridad como Director de Servicios de Emergencia, firmé una Orden que Establece una Moratoria Temporal sobre Desalojos Residenciales y Comerciales en Livermore.

El 27 de marzo de 2020, el Gobernador de California Newsom emitió la 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.

El 2 de abril de 2020, firmé la Primera Orden Modificada que Establece una Moratoria sobre los Desalojos Residenciales y Comerciales (Primera Orden Modificada), para mantener la coherencia entre la Orden de la Ciudad, la orden modificada del Condado y las Órdenes Ejecutivas del Gobernador.

El 13 de abril de 2020, el Consejo Municipal de la Ciudad de Livermore adoptó una resolución ratificando la Primera Orden Modificada.

El 21 de abril de 2020, la Junta de Supervisores del Condado de Alameda adoptó una ordenanza de moratoria de desalojo de urgencia para suspender los desalojos residenciales por cualquier motivo, con excepciones limitadas, durante el período de la emergencia de salud local relacionada con COVID-19 y continuando hasta treinta días después que termina. Además prohibió los desalojos basados en la incapacidad de pago como resultado de la emergencia COVID-19 e instituyó procedimientos detallados y protecciones para inquilinos residenciales y propietarios de viviendas en el condado.

El 5 de mayo de 2020, firmé la Segunda orden enmendada que establece una moratoria sobre desalojos residenciales y comerciales (Segunda Orden Modificada), para alinearme con la ordenanza de moratoria de desalojo del Condado para propiedades residenciales y proporcionar protección para los inquilinos comerciales en Livermore. Esta orden estuvo vigente hasta el 30 de junio de 2020.

El 25 de mayo de 2020, el Gobernador de California Newsom emitió la Orden Ejecutiva N-66-20, que extendió la Orden Ejecutiva N-28-20 60 días adicionales, hasta el 31 de julio de 2020.

El 8 de junio de 2020, el Consejo Municipal de la Ciudad de Livermore adoptó una resolución ratificando la Segunda Orden Modificada. También en esa fecha, el Consejo extendió la emergencia local, encontrando que las condiciones de emergencia todavía estaban presentes en la Ciudad como resultado de COVID-19.

El 23 de junio de 2020, el Condado de Alameda adoptó una ordenanza regular que modifica el Capítulo 6.120 del código de ordenanza para modificar la moratoria temporal de los desalojos residenciales debido a y durante la emergencia COVID-19 en el Condado de Alameda. Esta ordenanza se aplica a las ciudades dentro del condado de Alameda, a menos que tengan una protección más fuerte para los inquilinos en sus propias jurisdicciones. Livermore no se excluirá de la ordenanza del condado.

El 30 de junio de 2020, el Gobernador de California Newsom emitió la Orden ejecutiva N-71-20, que extendió la Orden ejecutiva N-28-20 hasta el 30 de septiembre de 2020.

El 27 de julio de 2020, el Ayuntamiento de la ciudad de Livermore adoptó una resolución que ratifica la Tercera Orden Enmendada. También en esa fecha, el Ayuntamiento extendió la emergencia local, encontrando que las condiciones de emergencia aún estaban presentes en la Ciudad como resultado del COVID-19.

El 31 de agosto de 2020, el gobernador Newsom promulgó la ley AB3088, extendiendo las protecciones de desalojo residencial hasta enero de 2021 a los inquilinos residenciales afectados por CoVID-19 que pagan al menos el 25 por ciento del alquiler adeudado.

El 14 de septiembre de 2020, el Ayuntamiento extendió la emergencia local, encontrando que las condiciones de emergencia aún estaban presentes en la Ciudad como resultado del COVID-19.

El 23 de septiembre de 2020, el gobernador Newsom emitió la Orden Ejecutiva N-80-20, que extendió la Orden Ejecutiva N-28-20, Párrafo 2, la Orden Ejecutiva N-66-20, Párrafo 21 y la Orden Ejecutiva N-71-20, Párrafo 3, que extiende las protecciones de desalojo comercial hasta el 31 de marzo de 2021.

Como resultado de la extensión del Gobernador de la Orden Ejecutiva N-28-20, y la persistencia de la emergencia local, es necesario extender la Segunda Orden Modificada con respecto a los desalojos hasta el 30 de septiembre de 2020 para proteger contra los devastadores impactos económicos de los efectos de desalojos comerciales. Y residenciales en la ciudad de Livermore durante este tiempo.

Según el Código del 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. Esta Orden sustituye a la Segunda Orden Modificada firmada el 5 de mayo de 2020 y ratificada por el Consejo Municipal el 8 de junio de 2020.
2. La ordenanza de urgencia del condado de Alameda no. O-2020-14 y ordenanza ordinaria no. O-2020-32, según se modifican, y AB3088 regirán las protecciones proporcionadas a los inquilinos residenciales y propietarios de viviendas en la ciudad de Livermore.
3. Con respecto a los contratos de arrendamiento y arrendamiento comercial, ningún dueño de propiedad o arrendador se esforzará por desalojar a un inquilino comercial por falta de pago del alquiler, limitar su acceso físico a bienes personales o realizar ventas de gravámenes, incluidas, entre otras, las disposiciones del Código Civil de California. secciones 798.56 y siguientes, 1940 y siguientes, o 1954.25 y siguientes, Código de Negocios y Profesiones sección 21700 y siguientes, si el inquilino o arrendatario demuestra que la incapacidad para pagar el alquiler se debe a, o surge de disminución de los ingresos comerciales o gastos médicos sustanciales de bolsillo, 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 documentado en escritura.

4. “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.
5. 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 está en su lugar.
6. Para seguir siendo elegible para las protecciones otorgadas por la moratoria, cualquier inquilino que no pueda pagar parte o la totalidad del alquiler temporalmente por las razones expuestas anteriormente debe esforzarse por pagar el alquiler parcial acorde con su disminución sustancial en los ingresos comerciales y trabajará con su arrendador para determinar un calendario de pago para el saldo de sus obligaciones de arrendamiento.
7. Se supone que un dueño de propiedad sabe de la incapacidad de un inquilino para pagar el alquiler dentro del significado de esta Orden, si el inquilino al menos da siete días antes de la fecha en que vence el alquiler, notifica al propietario por escrito sobre la incapacidad del inquilino para pagar el alquiler completo debido a una disminución sustancial en los ingresos comerciales o los gastos médicos ocasionados por la pandemia de COVID-19, o por cualquier respuesta del gobierno local, estatal o federal al COVID-19, y proporciona documentación para respaldar el reclamo. Cualquier información médica o financiera proporcionada al propietario se mantendrá en forma confidencial y solo se utilizará para evaluar el reclamo del inquilino.
8. 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 o bloquear el acceso físico a la propiedad personal a un inquilino calificado protegido por esta moratoria.
9. Nada en esta Orden libera al inquilino 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 al menos hasta el 31 de marzo de 2021, tanto para alquileres residenciales como comerciales, y se ejecutará simultáneamente con la Orden del Gobernador N-28-20 y cualquier extensión de la misma, a menos que la Ciudad la rescinda antes. 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.

Fecha: 9/28/20

/s/
Marc Roberts
Director de Servicios de Emergencias