

CIUDAD DE SAN MATEO
ORDENANZA NO. 2020-3

Adopción de una Ordenanza de Emergencia que Enmienda una Ordenanza que Impone una Moratoria a los Desalojos por Falta de Pago de Rentas por Inquilinos Afectados por la Pandemia COVID-19

CONSIDERANDO que las autoridades de salud y gubernamentales internacionales, nacionales, estatales y locales están respondiendo a un brote de una enfermedad respiratoria causada por un nuevo coronavirus llamado "SARS-CoV-2", y la enfermedad que causa se ha denominado "enfermedad del coronavirus 2019" abreviado COVID-19, ("COVID-19"); y

CONSIDERANDO que el 4 de marzo de 2020 la Junta de Supervisores del Condado de San Mateo promulgó un estado de emergencia local y el Oficial de Salud del Condado de San Mateo declaró una emergencia local de salud en respuesta al brote de COVID-19; y

CONSIDERANDO que los Centros para la Prevención y Control de Enfermedades, el Departamento de Salud de California, y el Departamento de Salud Pública de San Mateo todos han expedido recomendaciones que incluyen pero no se limitan al distanciamiento social, permanecer en casa si está enfermo, cancelar o posponer eventos de grupos grandes, trabajar desde la casa, y otras precauciones para proteger la salud pública y prevenir la transmisión de este virus transmisible; y

CONSIDERANDO que el 13 de marzo de 2020 el Presidente de los Estados Unidos de América declaró una emergencia nacional y anunció que el gobierno federal pondría a disposición fondos de emergencia para ayudar a los gobiernos estatales y locales en la prevención de la propagación y a enfrentar los efectos del COVID-19; y

CONSIDERANDO que el 16 de marzo de 2020 el Oficial de Salud del Condado emitió una orden adicional que ordena entre otras cosas, que toda persona que vive en el condado se refugie en su lugar de residencia con excepción de proveer o recibir servicios esenciales o participar en actividades esenciales, y que todas las empresas y agencias gubernamentales cesen operaciones no esenciales en todas las ubicaciones físicas del condado; y

CONSIDERANDO que la sección 7.04.010 del Código Municipal de la Ciudad de San Mateo nombra al Departamento de Salud y Bienestar Público como el Oficial del Salud de la Ciudad; y

CONSIDERANDO que la Sección 7.04.050 del Código Municipal de la Ciudad de San Mateo autoriza al Consejo Municipal a elaborar aquellas normativas adicionales que considere necesarias para asegurar el inmediato y eficaz control de las enfermedades transmisibles dentro de la Ciudad; y

CONSIDERANDO que el 16 de marzo de 2020 el Consejo Municipal adoptó la Resolución No. 25 (2020) proclamando la existencia de una emergencia local.

CONSIDERANDO que, el 16 de marzo de 2020, el Gobernador del Estado de California, por medio de la Orden Ejecutiva N-28-20, suspendió el alcance preventivo de los estatutos estatales que imponen limitaciones sustantivas a los desalojos residenciales y comerciales en la medida en que un gobierno local decide imponer limitaciones sobre desalojos por falta de pago de la renta surgiendo de una disminución sustancial en los ingresos del hogar o de la empresa o gastos médicos de bolsillo sustanciales causados por la pandemia COVID-19 o por una respuesta de un gobierno local, estatal o

federal al COVID-19; y

CONSIDERANDO que, por su término, la orden del Gobernador que suspende el efecto preventivo de los estatutos estatales sobre los desalojos caduca el 31 de mayo de 2020, a menos que se prolongue; y

CONSIDERANDO que, el 19 de marzo, el Gobernador del Estado de California, por medio de la Orden Ejecutiva N-33-20, impuso un orden estatal de refugio en el lugar, excepto cuando sea necesario para mantener la continuidad de las operaciones de los sectores federales de infraestructura crítica o para acceder a necesidades tales como comestibles, recetas y atención médica u otras actividades autorizadas; y

CONSIDERANDO que, el Gobernador del Estado de California ha declarado que es posible que las personas expuestas a COVID-19 no puedan presentarse al trabajo temporalmente debido a la enfermedad causada por COVID-19 o por cuarentenas relacionadas con COVID-19 y las personas directamente afectadas por COVID-19 pueden experimentar una posible pérdida de ingresos, atención y cobertura médica, y la habilidad de pagar la vivienda y las necesidades básicas, y por consiguiente aumentar la demanda de recursos de salud y seguridad regionales y locales ya agotados, incluidos refugios y bancos de alimentos; colocando así mayores demandas sobre recursos regionales y locales de salud y seguridad ya agotados, incluyendo refugios y bancos de alimentos; y

CONSIDERANDO que, a resultado de la emergencia de salud pública, las precauciones recomendadas por los oficiales de salud estatales y del condado, y en cumplimiento de las órdenes emitidas por esos oficiales, muchos residentes y negocios en San Mateo han experimentado o esperan experimentar pronto una pérdida de ingresos repentina e inesperada; y

CONSIDERANDO que, el 23 de marzo de 2020 el Consejo Municipal de la Ciudad de San Mateo adoptó la Ordenanza 2020-2 para establecer limitaciones de emergencia sobre la capacidad de los propietarios de desalojar a inquilinos de empresas pequeñas y sin fines de lucro por falta de pago de renta debido a dificultades financieras surgiendo de la Pandemia de COVID-19; y

CONSIDERANDO que, el Consejo Municipal desea hacer enmiendas técnicas y aclaraciones a las reglas de desalojo de emergencia implementadas por la Ordenanza 2020-2 como se describe en el reporte administrativo proporcionado al Consejo Municipal con esta ordenanza:

POR LO TANTO, EL CONSEJO DE LA CIUDAD DE SAN MATEO ORDENA LO SIGUIENTE:

Sección 1. Incorporación de Considerandos. El Consejo Municipal concluye que los considerandos y el reporte administrativo anteriores presentados con esta Ordenanza son verdaderos y correctos y se incorporan en esta Ordenanza por medio de esta referencia y se adoptan como fallos del Consejo Municipal

Sección 2. Determinaciones. Por la presente, el Consejo Municipal concluye, determina y declara que esta ordenanza de emergencia, adoptada de conformidad con la Sección 2.16 de los Estatutos de la Ciudad de San Mateo, es necesaria porque:

(a) se anticipan más impactos económicos a resultado del cierre de lugares de trabajo relacionados con COVID-19, gastos de cuidado de niños a causa del cierre de escuelas, gastos de

atención médica, escasez de trabajo y otros gastos derivados del cumplimiento con órdenes de emergencia, dejando a inquilinos sin fines de lucro y empresas pequeñas vulnerables a desalojo; y

(b) y estos impactos económicos pueden impedir que las empresas sin fines de lucro y empresas pequeñas cumplan con sus obligaciones financieras, incluyendo pagos de renta y cargos por servicios públicos como agua, alcantarillado y recogida de basura; y

(c) durante esta emergencia local, y con el fin de proteger el bienestar público es esencial evitar la terminación innecesaria de arrendamientos de negocios sin fines de lucro y empresas pequeñas; y

(d) En aras del bienestar público afectado por la emergencia causada por la propagación de COVID-19, es necesario que el Consejo Municipal por su autoridad adopte esta Ordenanza relacionada con la protección de vida y propiedad.

Sección 3. Necesidad Urgente En base a los considerandos y hallazgos anteriores, todos los cuales se consideran verdaderos y correctos, esta Ordenanza es urgentemente necesaria para la preservación inmediata de la paz, salud, seguridad o bienestar del público. Esta Ordenanza entrará inmediatamente en vigencia al adoptarse de acuerdo con la Sección 2.16 de los Estatutos de la Ciudad.

Sección 4. Se impone una moratoria temporal sobre desalojos por falta de pago de la renta por parte de inquilinos de empresas pequeñas y organizaciones sin fines de lucro impactados por la crisis de COVID-19 de la siguiente manera:

(a) Durante el período de emergencia local declarado en respuesta a COVID-19, ningún propietario intentará desalojar a un inquilino en cualquiera de las siguientes situaciones: (1) por falta de pago de la renta si el inquilino demuestra que el inquilino no puede pagar renta debido a impactos financieros relacionados con COVID-19 o (2) por un desalojo sin determinación de culpabilidad a menos que sea necesario para la salud y la seguridad de los inquilinos, vecinos o el dueño de la propiedad. Un propietario que sabe que un inquilino no puede pagar temporalmente una parte o la totalidad de la renta por los motivos establecidos anteriormente no deberá enviar una notificación de conformidad con CCP 1161 (2), presentar o procesar una orden de detención ilícita basada en un aviso de 3 días de pagar o desalojar, o de otra manera intentar desalojar por falta de pago de la renta. Un propietario tiene conocimiento de la incapacidad de un inquilino para pagar la renta en el sentido de esta ordenanza si el inquilino, dentro de los 14 días posteriores a la fecha en que el propietario proporciona un aviso por escrito de esta ordenanza de emergencia como se requiere a continuación, notifica al propietario por escrito sobre la pérdida de ingresos y la incapacidad para pagar la renta completa debida a los impactos financieros relacionados con COVID-19, y proporciona documentación para respaldar el reclamo. Para los propósitos de esta Ordenanza, "por escrito" incluye comunicaciones por correo electrónico o mensaje de texto a un dueño o al representante del dueño con quien el inquilino se ha comunicado previamente por correo electrónico o mensaje de texto. Cualquier información médica o financiera proporcionada al dueño se mantendrá confidencial y solo se utilizará para evaluar el reclamo del inquilino. Nada en esta Ordenanza exonerará al inquilino de la responsabilidad la renta no pagada, la cual el dueño puede solicitar después de la fecha de vencimiento de la emergencia local y el inquilino debe pagar dentro de los seis meses posteriores a la fecha en que se levanta la emergencia local. Un dueño no puede cobrar ni coleccionar un cargo por mora por renta que se retrase por los motivos establecidos en esta Ordenanza; ni el dueño puede solicitar renta atrasada por las razones establecidas en esta Ordenanza mediante el proceso de desalojo.

(b) Antes de tomar cualquier medida durante la duración de esta ordenanza de emergencia, para tratar de desalojar a un inquilino por falta de pago de renta o bajo cualquier circunstancia que constituya una terminación del arrendamiento sin determinación culpabilidad, el dueño primero debe proporcionar al inquilino o inquilinos afectados un aviso por escrito de esta ordenanza de emergencia utilizando un formulario desarrollado y aprobado por el Asesor Jurídico de la Ciudad de San Mateo, el cual deberá incluir como mínimo (1) la cantidad de renta a la que el propietario tiene derecho legalmente de conformidad con cualquier acuerdo escrito u oral y bajo las disposiciones de la ley Estatal o local; (2) que esta renta se debe a menos que el inquilino establezca inmediatamente por escrito al propietario que la cantidad de la renta adeudada califica para un aplazamiento según esta ordenanza; y (3) que el aviso del inquilino al propietario acerca del aplazamiento del pago de la renta debe entregarse al propietario dentro de los catorce (14) días posteriores a la recepción del aviso del propietario requerido por la subdivisión.

(c) Para efectos de esta Ordenanza, los “impactos financieros relacionados con COVID-19” incluyen, entre otros, la pérdida de ingresos debido a cualquiera de los siguiente: (1) estar enfermo con COVID-19 o cuidar a un miembro del hogar o familiar que está enfermo con COVID-19; (2) paro forzoso, pérdida de horas u otra reducción de ingresos como resultado del cierre de un negocio u otros impactos económicos o empresariales de COVID-19; (3) el cumplimiento con una recomendación de una autoridad de salud gubernamental de quedarse en casa, ponerse en cuarentena o evitar reunirse con otros durante el estado de emergencia; (4) gastos médicos de bolsillo extraordinarios; o (5) necesidades de cuidado infantil derivadas del cierre de escuelas relacionado con COVID-19.

(d) Para efectos de esta Ordenanza, “desalojo sin determinación de culpabilidad” se refiere a cualquier desalojo para el cual el aviso de terminación del arrendamiento no se basa en una supuesta culpa del inquilino, incluyendo pero no limitado a avisos de desalojo servidos de conformidad con Código de Procedimiento Civil secciones 1161(1) o 1161(5)

(e) Para efectos de esta Ordenanza, una "pequeña empresa" es una entidad comercial con ingresos brutos de menos de \$25 millones por año e incluye personas y entidades que obtienen ingresos mediante el alquiler de viviendas.

(f) Las violaciones de esta Ordenanza serán punibles como se establece en el Capítulo 1.04 del Código Municipal de San Mateo. Además, esta Ordenanza servirá de defensa en caso de que orden de detención ilegal sea comenzada en violación de esta Ordenanza. En caso de violación de esta Ordenanza, un Inquilino agraviado puede instituir un procedimiento civil para desagravio por mandato judicial, daños monetarios de no menos de tres veces daños actuales (incluyendo daños por angustia mental o emocional como se especifica a continuación) y cualquier otra remedio que el Tribunal considere apropiado. En el caso de una indemnización por daños mentales o emocionales, dicha indemnización solo será triplicada si el juez de hecho encuentra que el propietario actuó en violación a sabiendas o desacato imprudente de este Ordenanza. La parte prevaleciente tendrá derecho a honorarios y costos razonables de abogados de conformidad con la orden judicial. Los remedios disponibles bajo esta sección serán adicionales a cualquier remedio existente que pueda estar disponible para el inquilino según las leyes locales, estatales o federales.

(g) Revisión administrativa. El Administrador de la Ciudad tendrá la autoridad para revisar y otorgar remedio a un propietario que experimente dificultades indebidas o excesivas como resultado de esta moratoria. Un propietario agraviado deberá presentar una solicitud de remedio por escrito que explique

la naturaleza de la dificultad. Dicha solicitud deberá ir acompañada de documentación que respalde las dificultades reclamadas, como el interés del propietario en la propiedad, el precio pagado o el precio de la opción, valor tasado, impuesto sobre la propiedad, deuda hipotecaria, declaraciones de ingresos y gastos para propiedades generadoras de ingresos, y similares. Las decisiones del Administrador de la Ciudad serán apelables al Consejo Municipal de la manera prescrita en las Secciones 7.16.100-110 del Código Municipal.

(h) De conformidad con la Sección 2.16 de los Estatutos de la Ciudad, si esta Ordenanza no ha caducado quedará automáticamente derogada a partir del nonagésimo primer día después de la fecha en que se adoptó, pero esto no impedirá volver a promulgar la ordenanza si la emergencia aún existe. Esta ordenanza permanecerá vigente hasta el 31 de mayo de 2020.

Sección 5. Determinación ambiental. De acuerdo con la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) sección 15061 (b) (3) de las pautas, la adopción de esta ordenanza de emergencia está exenta de las disposiciones de CEQA, porque no hay posibilidad de que la implementación de esta ordenanza pueda tener un efecto significativo en el medio ambiente. Esta ordenanza aplicará protecciones de inquilinos a los inquilinos en edificios existentes por un período limitado de tiempo.

Sección 6. Divisibilidad. En el caso de que cualquier sección, cláusula o disposición de esta ordenanza se determine inválida o inconstitucional, dicha sección, cláusula o disposición se considerará separable y todas las demás secciones o partes de este permanecerán en pleno vigor y efecto.

Sección 7. Publicación. Esta Ordenanza se publicará en un periódico de circulación general de acuerdo con la sección 2.16 de los Estatutos de la Ciudad.

Sección 8. Historia Legislativa y Fecha de Vigencia. Esta ordenanza fue introducida y adoptada el 30 de marzo de 2020 y entrará en vigor inmediatamente después de la adopción.

La ordenanza anterior fue adoptada por el Concejo Municipal de la Ciudad de San Mateo, Estado de California por el siguiente voto:

VOTO AFIRMATIVO:	Miembros del Consejo Goethals, Rodríguez, Bonilla, Lee and Papan
VOTO NEGATIVO:	NINGUNO
AUSENTE:	Ninguno

TESTIFICA:

/s/ Patrice M. Olds

Patrice M. Olds, Secretaria Municipal

/s/Joe Goethals

Joe Goethals, Alcalde