

Tácticas de negociación de contratos de arrendamiento comercial para pequeñas empresas

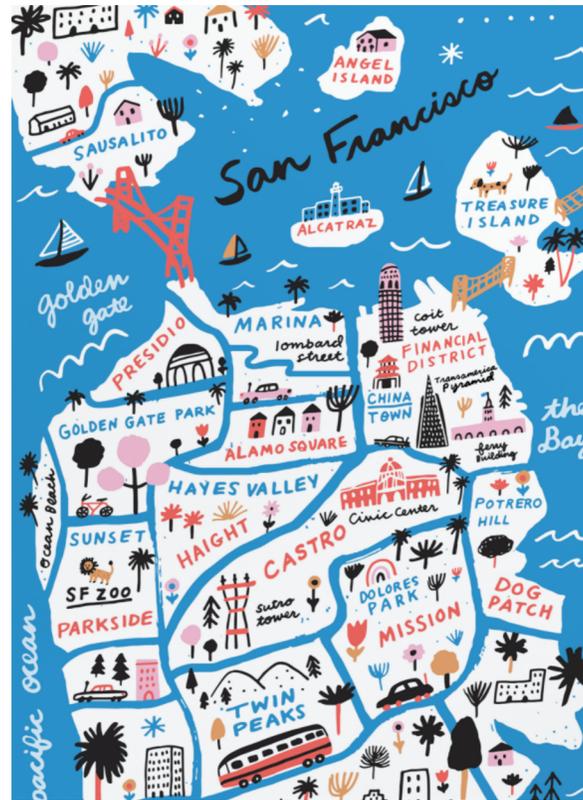


SAN FRANCISCO

OFFICE OF ECONOMIC &
WORKFORCE DEVELOPMENT

Bienvenidos!

Este taller trata específicamente con San Francisco. Si usted es residente de otra ciudad, por favor vea el calendario de eventos de LCCRSF para encontrar un taller específico a su ciudad



Descargo de Responsabilidad

No es asesoría legal – solo información

Ofrecemos asesoramiento sobre arrendamiento comercial, y hablaremos como solicitarlo al final de la presentación

Agenda

1. Los primeros pasos antes de negociar con su arrendador.
2. Entender las protecciones relevantes en la Moratoria de SF.
3. Consejos para negociar con su arrendador.
4. Preguntas.

Primeros Pasos – Evalúe su Contrato de Arrendamiento

- No olvide los anexos/apéndices / adendas.
- Si usted le sub-arrienda de alguien, revise el contrato de arrendamiento principal y el sub-contrato de arrendamiento.
- ¿Usted ha alquilado su espacio por varios plazos de arrendamiento? Revise el contrato original y cualquier prórroga del documento.
- ¿Que pasa si no tengo un contrato de arrendamiento?

Los Primeros Pasos – Evalúe su Contrato de Arrendamiento

- Esté atento a:

- El área común y otros gastos compartidos. (Los gastos CAM, que son denotados como “renta adicional”)
- reducción de renta y otros derechos.
 - La renta puede ser reducida si no puede acceder el edificio, o si el arrendador corta los servicios (*por ejemplo*, los servicios públicos, los servicios de sanidad, servicios auxiliares, etc.)
 - Esté atento a las proviciones que garantizan que el arrendador no será responsable por interrupciones.

Los Primeros Pasos – Revisar su Contrato de Arrendamiento

•Esté atento a:

- Cláusulas de “**Force majeure**”
- Las provisiones que declaran que la propiedad arrendada sólo se puede utilizar por ciertos casos (peluquería, restaurante), la infracción de dicha provisión puede argumentarse que es la “**Frustración del Propósito**” (una defensa afirmativa).

Los Primeros Pasos – Evalúe su Contrato de Arrendamiento

- Las disposiciones de “**condenación**” puede cubrir una pérdida de acceso o uso debido a una acción gubernamental.
- Cláusulas que mantienen un cierto **nivel de ocupación**, el incumplimiento de estos requisitos de ocupación mínima puede motivar otros derechos a favor de los inquilinos.

Los Primeros Pasos – Revise su Contrato de Arrendamiento

- El derecho al “Quiet Enjoyment” o “Disfrute Tranquilo”.
- Los depósitos de seguridad pueden ser utilizados para el pago de las rentas, pendientes en un plan de pago de renta.

Los Primeros Pasos – Notifíquese a su arrendador

- Intente mantener un diálogo abierto.
- Toda la comunicación debe ser **ESCRITA** !
- Siga respondiendo a las propuestas del arrendador indicando por qué son o no son viables.
- Si el arrendador le solicita sus estados de cuenta bancarios, no es necesaria. En cambio, podría mostrarle un informe de contabilidad de QuickBooks o un estado de pérdidas y ganancias, pero **no está obligado a mostrarle ningún documento financiero para gozar de la protección de la moratoria de San Francisco.**

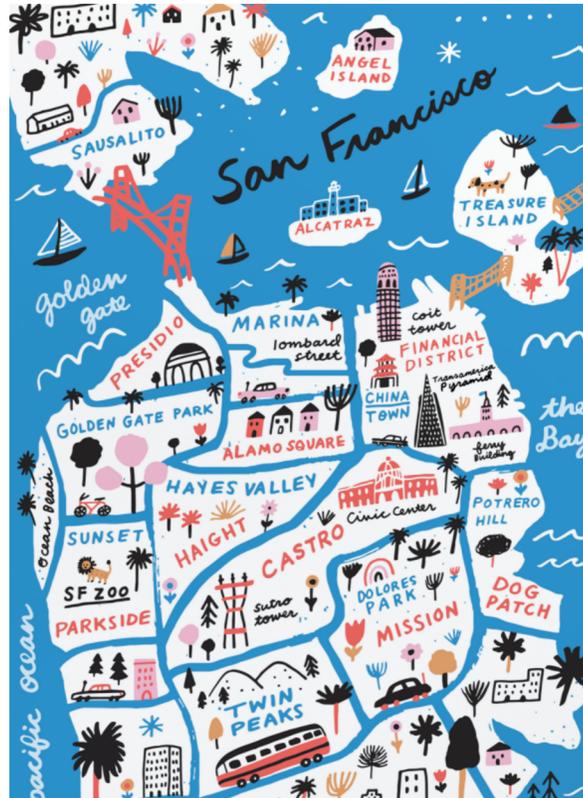
Los Primeros Pasos – Guarde Todo

- Hacer y guardar copias de toda la correspondencia escrita:
 - Copias impresas, correos enviados
 - Correos electrónicos
 - Mensajes de texto
 - Correo de voz

**¿Alguna pregunta hasta
ahora?**



Ordenanza de San Francisco



Las protecciones actualmente se amplian hasta el 30 de septiembre del 2021

- Para la renta adeuda desde el 17 de marzo del 2020 hasta el 30 de septiembre del 2021 para los negocios que:
 - Se ven afectadas económicamente por la crisis del COVID-19,
 - Están registradas para operar en San Francisco, y
 - Tiene ingresos brutos de \$25 millones o menos para el 2019.

La Moratoria de Desalojos Comerciales de SF

- Las protecciones de la moratoria apliquen a inquilinos comerciales, subinquilinos, y los inquilinos “mes a mes”
- No acumulará multas por pagos tardes ni se puede aplicar intereses
- Hay que comunicarse en escrito cada mes
- La renta adeuda hasta el 30 de septiembre del 2021, será pagadera cuando se finalice el periodo de aplazamiento

Diciembre 2020 Las Protecciones Contra el Desalojo Comercial de la Junta de Supervisores (“Dic. 2020 Ordenanza de la Junta”)

- Crea cuatro niveles de inquilinos
 - Nivel 1: 10 o menos empleados de tiempo completo (en Nov. 2020), tienen dos años para pagar la renta diferida, la opción de terminar al darle un aviso de 30 días a su arrendador y pagar toda la renta adeudada hasta la fecha de terminación.
 - Nivel 2: De 10 a 24 FTEs, hasta 18 meses para pagar la renta diferida.
 - Nivel 3: De 25 a 49 FTEs, hasta 12 meses para pagar la renta diferida.
 - Nivel 4: 50 FTEs o más, debe pagar la renta diferida cuando el periodo de moratorio venza.

Conclusiones de moratoria de SF

- ¡Ahora es el momento de Negociar!
- Su arrendador no puede desalojar por falta de pagos mientras está trabajando con el/ella/ellose durante el periodo de la moratoria!
Trabaje con su arrendador para lograr crear un plan de pagos.
- Si la negociación no tiene éxito, y si sea una pequeña empresa de diez o menos empleados, considere dar una notificación de 30 días para terminar su contrato.
- Si usted aún no haya pagado todo la renta pendiente después del periodo de las protección de la moratoria / periodo de aplazamiento, su arrendador puede comenzar los procedimientos de desalojo por el no pago de renta.

¿ Preguntas hasta el momento?



Negociando con su arrendador

Negociando con su arrendador

Primer paso – lograr comunicarse con su arrendador a negociar



Pida algo que sea realista para usted

- Evite ponerse en peligro de fracasar.
- Evite renegociaciones repetidas.
- Su arrendador no quiere ir al corte tampoco!

Negociar con su arrendador

Explique su situación

- La propuesta monetaria inicial debe ser más de lo que usted estaría dispuesto a aceptar para llegar a un acuerdo en el medio.
- Explicar la dificultad del inquilino
 - una disminución sustancial del ingreso
 - la disminución del ingreso fue causada por la pandemia del covid -19 o por cualquier mandato del gobierno local, estatal o federal en respuesta al COVID-19.

Tácticas de Negociación

- Reducción o cancelación de renta durante la pandemia.
- Frustración del propósito comercial – defensa afirmativa.
- Entregar la carta de plantilla que nosotros les enviamos, explicando sus protecciones y iniciando una negociación.

Tácticas de Negociación

- Convertir las rentas atrasadas en un préstamo que deberá pagarse a un plazo fijo.
- Que el depósito sea amortizado para pagar las rentas atrasadas + prórroga en el requerimiento de amortización.
- Condonación del monto de la renta adeudada (posiblemente con la promesa de pagar la totalidad de la renta de aquí en adelante)

Tácticas de Negociación

- Si el plazo del contrato de arrendamiento está a punto de terminar, considera aceptar una prolongación del contrato de arrendamiento en cambio para una reducción o anulación de la renta debida.
- Pregúntale a su arrendador si está recibiendo asistencia para la hipoteca

No se comprometa más allá de lo posible

- El pago asociado al porcentaje de ingresos mensuales es una opción.
- Pregunte si se puede cambiar la renta base a renta por porcentaje.

No pongas en riesgo su cordura

Si el arrendador te está amenazando o abusando verbalmente, comunícale solamente lo mínimo para completar los requisitos del moratorio.

Límites de la Protección de la Moratoria

- La moratoria protege a los inquilinos del desalojo por falta de pago de la renta.
- Algunos arrendadores, sin embargo, están tratando de eludir la moratoria al alegar que ha habido incumplimiento de contrato y otras supuestas infracciones.

Re-abrir en SF?

A partir del 20 de agosto, a los clientes de ciertos negocios se les requerirá mostrar prueba de que están totalmente vacunados antes de entrar a las instalaciones.

Para el 20 de Agosto del 2021, San Francisco le requerirá a los negocios en ciertos sectores de alto contacto bajo techo a obtener pruebas de vacunación de sus clientes o empleados a fin de que estos puedan entrar a las instalaciones.

Estos incluyen aquello que sirven comida o bebidas en el interior, así como bares, restaurantes, clubs, teatros y centros de entretenimiento, así como los gimnasios o establecimientos de acondicionamiento físico bajo techo. La orden de salud recientemente actualizada incluye una cantidad de cambios importantes que protegerán a las comunidades, nos ayudará a sobreponernos a la pandemia, y permitirá que nuestros negocios se recuperen y comiencen prosperar.

Usted puede leer más detalles a continuación, así como un resumen en sf.gov/VaxRequired.

En todos los lugares públicos bajo techo, las órdenes requiere que todos los individuos, independientemente del estatus de vacunación, deberán utilizar mascarilla con excepciones limitadas. Leer las directrices sobre cuales mascarillas satisfacen las necesidades de las órdenes de salud.

[Más sobre la última orden de salud](#)

Tan pronto como sea posible, pero a más tardar para el 20 de Agosto, los negocios cubiertos requerirán a todos los clientes de 12 años o mayores a mostrar prueba de vacunación antes de entrar a la porción interna del edificio, sujeto solo a las excepciones que se encuentran en la orden de salud y cualquier requerimiento legal federal, estatal, o local aplicable que requiera acomodación.

Se requiere que los empleados cumplan estos requerimientos para el 13 de Octubre del 2021.

¿Que viene después?

- La orden ejecutiva del 11 de Junio del Gobernador Newsom's les dio la facultad a las ciudades de ampliar la moratoria de desalojos hasta el 30 de septiembre. Actualmente no esta claro si habran más prorrogas.
- La viabilidad de las defensas por la falta de pago de renta estara por verse en los cortes.

¿Que viene despues?

- Las decisiones de los tribunales sobre la cobertura del seguro de riesgo de interrupción de negocios ha sido generalmente desfavorable, pero dependera de la definicion que la poliza sobre lo que es “una interrupcion calificada de negocios.”
- Han habido algunas decisiones que favorecen a los negocios, pero las companias de seguros han apelado.

Recursos Financieros

- Continuar investigando los recursos comunitarios financieros y estar atentos a nuevas oportunidades.
- Programas que están actualmente cerrados podrán recibir fondos adicionales y reabrirse .
- Visitar <https://oewd.org/businesses-impacted-covid-19>

Recursos Financieros

- Coalición de Restaurantes Independiente: <https://www.saverestaurants.com> - la solicitud cerrada pero se esta cabalideando para mas fondos.
- Immigrant Rising Fund para Immigrant-negocios propiedad/administrados <https://immigrantsrising.org/financial-support/entrepreneurship-fund/>



ENTREPRENEURSHIP FUND
FREQUENTLY ASKED QUESTIONS

DEL Sitio web de OEWD

Loans & Grants : last updated 7/8/21

	<u>SF SMALL BUSINESS RECOVERY LOAN FUND</u>	<u>CA REBUILDING FUND</u>	<u>EIDL</u>
Maximum amount	\$100,000	\$100,000	\$2M
Interest Rate	0%	Fixed (4.25% as of 12/15/20)	3.75% for businesses 2.75% for nonprofits
Collateral required?	No	No	No for loans under \$200k
First Payment Due	Deferred 1 year	After 1st month	Deferred 1 year
Forgivable?	No	No	No, except for up to \$10k loan advance
Approved Uses	Flexible but uses must be detailed to CDFI	Working capital, inventory, marketing, operating expenses, rent, utilities, property taxes, supplies, etc.	Payroll, fixed debts, accounts payable, and other bills
Apply	<u>PRE-APPLICATION</u>	<u>PRE-APPLICATION</u>	<u>APPLY</u>
Nonprofits eligible?	No	No	Yes

Recursos Legales

- Asistencia adicional por medio del Comité de abogados para Derechos Civiles de SF del Area de la Bahia (<https://lccrsf.org/>)
- Solicitar a LCCRSF al programa de Servicios Legales para emprendedores por una hora de consulta remota o asistencia para un plazo mas largo relacionado a la situacion de su contrato de arrendamiento: <https://tinyurl.com/LSEApplication>
- Aplicación para la clínica : <https://www.tfaforms.com/4745282>

¡ Preguntas y Gracias !



SAN FRANCISCO

OFFICE OF ECONOMIC &
WORKFORCE DEVELOPMENT