

Formato de Carta para que una pequeña empresa pueda negociar con el Arrendador para reducir y/o diferir el pago de renta.

Actualizado: Julio 2021

El propósito de este documento y el formato de la carta adjunta es facilitar la comunicación con su arrendador con respecto a las dificultades potenciales que su negocio está teniendo y que afectan su capacidad de pagar la renta. Este formato de carta puede ser utilizado para comenzar el proceso de negociación con su arrendador e intentar llegar a un plan de pago que sea mutuamente aceptable para el pago de renta pendiente acumulada durante la pandemia.

¿Qué es la moratoria de desalojos comerciales?

Este documento también proporciona directrices sobre las protecciones actuales ofrecidas por la Ordenanza de Moratoria de Desalojos Comerciales de la Junta de Supervisores de San Francisco (Junta de Moratoria), y como esta puede ser aplicado a su pequeño negocio.

La [Junta de Moratoria](#) entró en vigencia el 11 de enero del 2021, de esa manera; reemplaza la [Moratoria de desalojos comerciales del alcalde](#). La Junta de moratoria permanecerá vigente hasta el 30 de septiembre del 2021, y estará sujeto a prorrogas posteriores. Una orientación útil sobre la Junta de Moratoria ha sido escrita por la oficina de abogados 2021, Perkins Coie, en [este enlace](#).

La Junta de Moratoria protege a negocios pequeños a medianos con ingresos brutos de \$25 millones o menos, registrados para operar en San Francisco, de ser desalojados, basados en su inhabilidad de pagar la renta adeudada debido a pérdida de ingresos relacionados a la pandemia del COVID-19. Esta ordenanza establece cuatro niveles de negocios elegibles basados en su número de empleados e incluye una línea cronológica la cual establece cuando toda la renta pendiente acumulada durante el periodo de la moratoria debe ser amortizada.

Los cuatro niveles de negocios elegibles (conocidos como “inquilino comercial cubierto”) son los que se detallan a continuación:

- Inquilinos de Nivel 1 tienen 10 empleados a tiempo completo o menos, para el 1 de noviembre del 2020. Los inquilinos de nivel 1 tendrán hasta dos años para pagar toda la renta diferida. Los inquilinos de nivel 1 que no puedan llegar a un acuerdo sobre el pago de renta con su arrendador, también tienen la capacidad, bajo la moratoria de la junta, de dar por terminado sus contratos de arrendamiento, por medio de una notificación escrita con 30 días de anticipación a su arrendador y pagar cualquier renta adeudada que se deba hasta la fecha efectiva de terminación de contrato (se explica en más detalle a continuación).

- Inquilinos nivel 2 tienen de 10 a 24 empleados a tiempo completo, para el 1 de noviembre del 2020. Los inquilinos de nivel 2 tendrán hasta 18 meses para pagar toda la renta diferida.
- Inquilinos nivel 3 tienen de 25 a 49 empleados a tiempo completo, para el 1 de noviembre del 2020. Los inquilinos de nivel 3 tendrán hasta 12 meses para pagar toda la renta diferida.
- Inquilinos nivel 4 tienen más de 50 empleados a tiempo completo, para el 1 de noviembre del 2020. Los inquilinos de nivel 4 deberán pagar toda la renta diferida para o antes del vencimiento de la Junta Moratoria, la cual actualmente es 30 de septiembre del 2021.

Bajo la protección de la Moratoria de la Junta, su arrendador no puede desalojarlo sin una notificación por escrita con por lo menos 30 días de anticipación para intentar ponerse al día con los pagos de renta pendiente. Sí usted no puede pagar la renta al finalizar el plazo de 30 días, usted debe notificar por escrito que usted sigue experimentando dificultad financiera debido a la pandemia. Ejemplos de dificultades financieras relacionadas con la pandemia incluye impactos debido a la enfermedad u otra disrupción en el negocio, horas reducidas en el negocio, demanda del consumidor reducida, y/o cierre temporal del negocio, incluyendo los periodos cuando los cierres eran requeridos para cumplir con la orden de refugiarse en casa u otro mandato de salud del gobierno estatal o local.

Después de que usted le ha comunicado a su arrendador sus dificultades financieras relacionadas a la pandemia por escrito, usted deberá intentar negociar con su arrendador para elaborar un plan de pago, aunque su negocio califica para la protección bajo el sistema de niveles descrito anteriormente. Mientras que el sistema de niveles proporciona una base para el nivel de protección, usted puede tratar de negociar términos más favorables con su arrendador, y un plazo de cuando se debe pagar la renta adeudada. Usted deberá continuar comunicándose con su arrendador por escrito, por lo menos cada mes sobre su capacidad o no capacidad de pagar la renta y las razones por las cuales usted no es capaz de pagar. La negociación de los acuerdos de pago también deberá ser por escritos.

No se le puede cobrar intereses u otros cargos sobre la renta acumulada durante la moratoria o el periodo de aplazamiento subsecuente. Si existe renta que no se ha pagado una vez el periodo de aplazamiento termine, su arrendador podrá empezar a cobrar interés y multas, en la medida que su contrato de arrendamiento lo permita.

Un inquilino comerciante en pequeño que cae dentro de uno de los cuatro niveles descritos anteriormente podrá ser protegido por la Junta de Moratoria en el caso de que el arrendador presente una demanda para desalojar el pequeño negocio de las

instalaciones. El inquilino comerciante en pequeño puede utilizar las protecciones de la Junta Moratoria como una defensa en dicha demanda, aunque el inquilino comerciante en pequeño no proporcione al arrendador con una notificación por escrito sobre su incapacidad de pago al momento que el inquilino incumplió el pago.

¿Qué sucede si su arrendador inicia una demanda de desalojo?

Sí su arrendador inicia una demanda por desalojo (desahucio), y lo emplaza y demanda por desahucio basados en la falta de pago de renta, o inicia una demanda por incumplimiento de contrato, **usted deberá responder a la demanda dentro del plazo de vencimiento establecido en la notificación. Es mucho más recomendable lograr llegar a un acuerdo para un plan de pago antes de que el arrendador inicie un proceso legal.** En ese sentido, esperamos que el formato de carta y la plantilla del plan de pago proporcionado a continuación, le ayudara para negociar un plan de pago con su arrendador.

Sí su negocio se encuentra en el nivel 1 comercial y le gustaría ejercer la opción de dar por terminado su contrato de arrendamiento porque no pudo alcanzar un acuerdo de pago mutuamente satisfactorio con su arrendador, usted podrá hacerlo al proporcionarle a su arrendador con una notificación por escrito con 30 días de anticipación que usted dará por terminado su contrato de arrendamiento, a partir de ese momento usted no es responsable del pago de más renta y no se le podrá cobrar ninguna multa que pudiese surgir por la terminación anticipada. Usted aun es responsable por el pago de renta pendiente acumulada hasta la fecha durante el periodo de la moratoria de la junta, y los periodos anteriores, a menos que usted haya negociado con su arrendador lo contrario.

Salvedad: Los arrendadores que son dueños de menos de 25,000 pies cuadrados de espacio comercial en San Francisco, y que pueden demostrar que “no poder desalojar le ocasionaría una dificultad financiera significativa” incluyendo caer en mora en su hipoteca u otras obligaciones, pueden solicitar una dispensa en la Oficina del alcalde en el departamento de Desarrollo Económico y fuerza laboral. Si la dispensa es otorgada, el arrendador podrá desalojar inclusive a una pequeña empresa que está cubierta con la moratoria o aplazamiento antes de que el periodo venza. Asimismo, la Moratoria de la Junta no es aplicable a las entidades con fines de lucro que ocupan un espacio en una propiedad cuya zonificación o uso aprobado es “Solo Oficinas” bajo la disposición 102 del Código de Planificación, o entidades que arriendan propiedades de la ciudad y Condado de San Francisco, con la excepción de inquilinos de oficinas sin fines de lucro.

Fecha: _____

Estimado [NOMBRE DEL ARRENDADOR]:

Como es de su conocimiento, estamos en medio de una pandemia global. La Junta de Supervisores de San Francisco emitió una Ordenanza de Moratoria de Desalojos Comerciales (de aquí en adelante Ordenanza) que entro en vigencia el 11 de enero del 2021, de esa manera remplazando la orden de moratoria previa del alcalde de San Francisco. La ordenanza permanecerá en vigencia hasta el 30 de septiembre del 2021, a menos que su vigencia se amplié por medio de otra orden ejecutiva.

Bajo la ordenanza, si un inquilino comercial incumple con un pago de renta que era adeudado antes del 30 de septiembre del 2021, debido a los impactos financieros resultantes de la pandemia del COVID-19, el arrendador no podrá intentar recuperar la posesión mientras esté vigente la ordenanza o durante el periodo subsecuente que corresponde al periodo de aplazamiento, el cual, basado en el tamaño del negocio, se extiende hasta [INGRESE EL PLAZO DE PAGO CORRESPONDIENTE BASADO EN EL NUMERO TOTAL DE EMPLEADOS A TIEMPO COMPLETO ESTABLECIDO EN EL SISTEMA DE NIVELES QUE SE EXPLICO ANTERIAMENTE].

Conforme a la Ordenanza, Por este medio le notificó, que debido a la pandemia del COVID-19, no me es posible pagar la renta correspondiente a [INSERTAR MES(ES)], debido a la(s) razón(es) que se detallan a continuación: Mi negocio [INGRESAR EL NOMBRE DEL NEGOCIO], UBICADO EN [INGRESAR DIRECCIÓN], SAN FRANCISCO, CA [CÓDIGO POSTAL], SE HA VISTO FORZADO A [INGRESE UNA RAZÓN OBJETIVA Y VERIFICABLE. EJEMPLO, HORAS DE OPERACIÓN LIMITADA/ HA EXPERIMENTADO UNA DISMINUCIÓN DE INGRESOS SUBSTANCIAL DEBIDO A LA PANDEMIA Y ORDEN DE REFUGIARSE EN CASA/ NO ES UN "NEGOCIO ESENCIAL" COMO SE DEFINE EN LA DISPOSICIÓN 10 DE LA ORDEN DEL DEPARTAMENTO DE SALUD PÚBLICA]. Como resultado de lo anterior, me vi forzado a cerrar mi negocio del _____ al _____ [INGRESAR LOS RANGOS DEL CIERRE MANDATORIO U OTROS], un periodo total de [INGRESAR LA TOTALIDAD DEL TIEMPO DE CIERRE EN DÍAS O MESES], mi negocio ha estado operando a una capacidad limitada [DAR DETALLES DE COMO SU NEGOCIO HA ESTADO OPERANDO A UNA CAPACIDAD LIMITADA DESPUÉS DE QUE SE LEVANTO LA ORDEN DE REFUGIARSE EN CASA], lo cual ha resultado en una disminución significativa de mis ingresos.

Bajo mi contrato de arrendamiento [INGRESAR EL NOMBRE DEL DOCUMENTO DE ARRENDAMIENTO], con fecha [INGRESAR FECHA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO], Debo pagar [INGRESE MONTO DE RENTA] al mes en concepto

de renta. Por este medio le escribo para solicitar su aceptación del plan de pago de la renta adeudada con las fechas que a continuación se detallan: [INGRESE PROPUESTA DE CUANTO USTED CREE QUE PUEDE PAGAR CADA MES A FIN DE AMORTIZAR LA RENTA ADEUDADA, Y LA RENTA FUTURA DE AQUÍ EN ADELANTE] Adicionalmente, en cuanto a los apoyo económico relacionados al COVID-19, por medio de subsidios y asistencia gubernamental podría estar disponible antes de que finalice el periodo de pago, pero esta propuesta represente lo que yo tengo la capacidad de pagar mientras tanto, con la esperanza que usted este de acuerdo a reducir la cantidad que usted espera que pague debido a las circunstancias no previstas de la pandemia.

Yo comprendo que la pandemia probablemente impacta sus ingresos y obligaciones financieras, y yo quisiera mantener líneas de comunicación abierta de aquí en adelante para intentar llegar a una resolución mutuamente beneficiosa en cuanto al pago de la renta pendiente y futura.

Aprecio su comprensión y disponibilidad de trabajar juntos para encontrar una solución, así como acostumbrarnos a esta nueva normalidad, y trabajar para juntos respondes ante esta crisis global.

Gracias por considerar la presente carta; esperando con entusiasmo su respuesta a la misma.

Atentamente,

[Nombre del dueño del negocio
Nombre de la empresa
Dirección
Ciudad, Estado, Código Postal]

Acuerdo del Plan de pago de la Renta Diferida

ESTE ACUERDO DE PLAN DE PAGO DE RENTA DIFFERIDA es suscrito el día _____ del mes _____, 2021 (la “fecha de vigencia”) entre [_____] [INGRESE NOMBRE DEL INQUILINO] (“Inquilino”) y [_____] [INGRESE NOMBRE DEL ARRENDADOR] (“Arrendador”).

CONSIDERANDOS:

- A. CONSIDERANDO, que el Inquilino alquilo una propiedad bien raíz ubicada en [_____] [INGRESE DIRECCIÓN] al suscribir el [_____] [INGRESAR EL NOMBRE DEL DOCUMENTO DE ARRENDAMIENTO] (“Contrato de Arrendamiento”) con el Arrendador el [_____] [INGRESE FECHA DE SUSCRIPCIÓN];
- B. CONSIDERANDO, que la expansión desenfrenada y rápida del COVID-19 tuvo como resultado múltiples y prolongados cierres de actividades comerciales mandatorios emitidos por el gobierno comenzando en marzo del 2020, requiriendo que negocios operaran a una capacidad disminuida y previniendo que varios negocios operaran del todo, por lo tanto, disminuyendo o eliminando sus ingresos.
- C. CONSIDERANDO, que el 16 de marzo del 2020, el Gobernador de California Gavin Newsom emitió la Orden Ejecutiva N-28-20, la cual, entre otras cosas, (i) permite que el gobierno local adopte regulaciones para detener los desalojos de los inquilinos comerciales debido a la falta de pago de renta durante la pandemia del COVID-19 y (ii) ha sido prorrogada hasta el 30 de septiembre del 2021;
- D. CONSIDERANDO, que el alcalde de San Francisco emitió ordenes y la Junta de Supervisores aprobó una ordenanza protegiendo a los inquilinos de negocios comerciales de ser desalojados basados en su incapacidad de pagar renta;
- E. CONSIDERANDO, que la Ordenanza les proporciona a inquilinos comerciales elegibles la habilidad de pagar menos o nada de renta, siempre y cuando la ordenanza este vigente y establezca los plazos después de que la ordenanza venza o se termine, en los cuales los inquilinos deben pagar la renta adeudada acumulada entre el 17 de marzo del 2020 al fecha de vencimiento o terminación de la ordenanza, la cual actualmente se establece que su vencimiento es 30 de septiembre del 2021.

F. CONSIDERANDO, que el inquilino no tenía la capacidad de pagar la totalidad de la renta debido a la pandemia del COVID-19 durante los siguientes meses:
 [INGRESE MES Y AÑO PARA CADA MES EN QUE NO SE PAGÓ RENTA, CUALQUIER PAGO PARCIAL, Y EL MONTO DE RENTA PENDIENTE]

<u>Mes y año (eje. Marzo 2020)</u>	<u>Monto de Renta Pagado</u>	<u>Monto de Renta Pendiente</u>
Mes y año	Monto de Renta Pagado \$	Monto de Renta Pendiente \$
Mes y año	Monto de Renta Pagado \$	Monto de Renta Pendiente \$
Mes y año	Monto de Renta Pagado \$	Monto de Renta Pendiente \$
Mes y año	Monto de Renta Pagado \$	Monto de Renta Pendiente \$
Mes y año	Monto de Renta Pagado \$	Monto de Renta Pendiente \$
Mes y año	Monto de Renta Pagado \$	Monto de Renta Pendiente \$
Mes y año	Monto de Renta Pagado \$	Monto de Renta Pendiente \$
Mes y año	Monto de Renta Pagado \$	Monto de Renta Pendiente \$
Mes y año	Monto de Renta Pagado \$	Monto de Renta Pendiente \$
Mes y año	Monto de Renta Pagado \$	Monto de Renta Pendiente \$
Mes y año	Monto de Renta Pagado \$	Monto de Renta Pendiente \$

- G. CONSIDERANDO, que el monto total de la renta adeudada por el inquilino tal como se describe en el Párrafo E anterior asciende a [\$______][INGRESE EL MONTO TOTAL DE LA RENTA ADEUDAD]("Renta adeudada");
- H. considerando, que el arrendador acordó reducir el monto de renta adeudado por el inquilino en [\$______] [INGRESAR EL MONTO TOTAL DE LA REDUCCIÓN ACORDADA POR EL ARRENDADOR] ("Concesión"); y
- I. CONSIDERANDO, que el inquilino le debe al arrendador [\$______][INGRESAR EL MONTO TOTAL ADEUDADO DE RENTA ESTABLECIDO EN EL PÁRRAFO F ANTERIORMENTE MENOS CUALQUIER REDUCCIÓN O CONDONACIÓN DE PARTE DEL ARRENDADOR ESTABLECIDO EN EL PÁRRAFO G ANTERIORMENTE] en renta pendiente de pago, menos la concesión otorgada por el arrendador ("renta diferida")
- J. CONSIDERANDO, que el inquilino es elegible para la protección por desalojo bajo las Órdenes y Ordenanzas, y como inquilino de Nivel [insertar el número del nivel], deberá pagar la renta adeudada dentro de [INSERTAR EL PLAZO DE PAGO QUE LE CORRESPONDE DE ACUERDO AL NIVEL DEL NEGOCIO];

AHORA, POR LO TANTO, por una contraprestación válida y susceptible de apreciación pecuaria, cuya recepción y suficiencia se reconocen por la presente, el Arrendador y Inquilino por este medio acuerdan lo siguiente:

- El inquilino acuerda pagar \$[INGRESAR EL MONTO TOTAL ADEUDADO DE RENTA, MENOS CUALQUIER REDUCCIÓN O CONDONACIÓN] en concepto de renta adeudada;
- El inquilino acuerda pagar \$[INGRESE EL MONTO DE PAGO MENSUAL] al mes durante el periodo de aplazamiento seguido del vencimiento o terminación de la ordenanza, por medio de pagos adeudados al arrendador los [INGRESAR EL DIA CONVENIENTE DE PAGO] de cada mes;
- El inquilino acuerda pagar \$[INGRESAR EL NUEVO MONTO MENSUAL ADEUDADO MENSUALMENTE, SÍ ES DIFERENTE AL MONTO ESTABLECIDO EN SU CONTRATO DE ARRENDAMIENTO] de renta mensual, tomando en consideración que mi negocio aún está operando a capacidad limitada, hasta [INGRESE FECHA EN QUE EL ACUERDO DE PAGAR MENOS DE RENTA MENSUAL VENGE].
- El arrendador acuerda no iniciar ningún procedimiento legal en contra del inquilino por renta adeudada, siempre y cuando el inquilino efectuó los pagos

mensuales a oportunamente para amortizar el total del monto adeudado de renta, al fin del periodo de aplazamiento;

- El inquilino acuerda que una vez su plan de pago este formalizado entre las partes, cualquier adenda o prorroga en el plazo de pago de la renta adeudada debe ser mutuamente acordado por escrito por el inquilino y arrendador.
- A excepción de lo que está expresamente establecido en el presente documento, los términos y condiciones del contrato del arrendamiento no serán modificados y se mantienen en pleno vigor y vigencia.

[FIRMAS A CONTINUACIÓN]

EN FE DE LO CUAL, el Arrendador e Inquilino suscriben el presente Acuerdo De Plan de Pago de Renta Diferida el cual entrara en vigencia a partir de su firma.

INQUILINO

ARRENDADOR

[Firme en señal de acuerdo a plan de pago anterior]

[Firme en señal de acuerdo a plan de pago anterior]

Nombre del Inquilino

Nombre del Arrendador

Nombre del Propietario del Negocio,
Nombre del Negocio del Inquilino

Dirección del arrendador
Ciudad, Estado, Código postal

Dirección
Ciudad, Estado, Código postal