

ESTADO DE ARIZONA

ORDEN EJECUTIVA

PROHIBIENDO DESALOJOS DE PEQUEÑAS EMPRESAS

Orden Ejecutiva 2020-21

CONSIDERANDO que se declaró un Estado de Emergencia de Salud pública en Arizona el 11 de marzo de 2020 para prepararse y responder al brote del nuevo coronavirus de 2019 (COVID-19); y

CONSIDERANDO, el presidente de los Estados Unidos declaró una emergencia nacional el 13 de marzo de 2020 debido a las implicaciones sanitarias y económicas del virus COVID -19; y

CONSIDERANDO, la enfermedad causada por COVID-19 es contagiosa y puede ser fatal, resultando en que la Organización Mundial de la Salud declaró una pandemia global; y

CONSIDERANDO, el Estado de Arizona ha experimentado la propagación comunitaria de COVID-19 en todos los condados a medida que continúa extendiéndose por todo el país y el estado, lo que representa una amenaza creciente para la salud pública y tiene un impacto devastador en la economía; y

CONSIDERANDO, el estado ha tomado medidas críticas para proteger la salud y la seguridad públicas, lo que resultará en consecuencias económicas directas para las empresas en todo el estado de Arizona que brindan empleo a muchos arizonenses; y

CONSIDERANDO que, a medida que el estado trabaja para mitigar los efectos de COVID-19, es necesario asegurar que las funciones esenciales del sector público y privado no sean interrumpidas para garantizar la salud pública, la seguridad y el bienestar de nuestros ciudadanos; y

CONSIDERANDO, que muchos propietarios comerciales han tomado medidas de manera proactiva para garantizar que no haya interrupción de las funciones esenciales al informar a los inquilinos comerciales que no se tomarán medidas contra ellos durante los próximos sesenta a noventa días si se debe a los efectos de COVID-19, el comercial el inquilino no puede pagar el alquiler según lo prometido; y



CONSIDERANDO que, aunque tales esfuerzos han brindado tranquilidad a varias entidades públicas y privadas, todavía hay propietarios comerciales que han indicado que se tomarán medidas que interrumpirán las funciones esenciales durante esta pandemia, y

CONSIDERANDO que, de conformidad con la Ley Federal de Ayuda y Seguridad Económica de Coronavirus (CARES) y las directivas federales anteriores, muchas propiedades residenciales han tenido un período temporal de suspensión en relación con los desalojos y ejecuciones hipotecarias implementadas; y

CONSIDERANDO que, los impactos económicos de COVID-19 en las empresas de Arizona han sido significativos; y

CONSIDERANDO que, durante esta emergencia pública, los desalojos comerciales y ejecuciones hipotecarias desestabilizan las economías locales y amenazan a las empresas y operaciones esenciales designadas; y

CONSIDERANDO que, un período de pagos de renta suspendidos, pero no perdonados, para inquilinos comerciales proporcionaría alivio financiero temporal durante esta pandemia sin precedentes; y

CONSIDERANDO, un período de tolerancia proporcionará una pausa y permitirá tiempo para encontrar soluciones sensatas entre prestatarios y prestamistas de bienes raíces comerciales; y

CONSIDERANDO que, aunque muchos propietarios comerciales ya han tomado medidas para retrasar o diferir los alquileres, sin acción, las entidades públicas y privadas que brindan funciones esenciales como atención médica, alimentos y medicamentos corren el riesgo de ser bloqueadas y sus operaciones interrumpidas; y

CONSIDERANDO, sin acción, el impacto económico de COVID -19 tendrá un mayor impacto por un período de tiempo más largo

AHORA, POR LO TANTO, yo Douglas A. Docey, Gobernador del Estado de Arizona, en virtud de la autoridad que me confieren la Constitución y las leyes de este estado, específicamente A.R.S. 26-303, ordena de la siguiente manera:

- 1. A menos que un tribunal determine, por moción de una de las partes, que es contrario al interés de la justicia, se suspenderá temporalmente una acción de desalojo comercial que incluya el bloqueo, aviso de desalojo o cualquier otro intento de inhibir las operaciones de un negocio. para adolescentes que no pueden pagar el alquiler debido a dificultades financieras causadas por la pandemia COVID-19.**
- 2. Los propietarios comerciales considerarán diferir o ajustar los pagos de alquiler para inquilinos comerciales que no pueden pagar el alquiler debido a dificultades financieras causadas por la pandemia COVID-19.**
- 3. Se alienta a los propietarios comerciales a que trabajen con los inquilinos para renunciar a los recargos por multas, multas e intereses asociados con el pago tardío del alquiler y desarrollar planes de pago de alquiler para aquellos inquilinos que no pueden pagar el alquiler debido a dificultades financieras por la pandemia COVID-19.**
- 4. Un inquilino comercial está sufriendo cualquiera de las circunstancias anteriores y busca un retraso en el desalojo, el bloqueo, otra inhibición de las operaciones, y las solicitudes de reducción del aplazamiento de los pagos de la renta deberán notificar por escrito al arrendador del propietario de la propiedad lo antes posible. cualquier documentación de respaldo disponible de su incapacidad para pagar el alquiler debido a dificultades financieras temporales y reconocer que los términos contractuales del contrato de arrendamiento siguen vigentes.**
- 5. Cualquier inquilino comercial que reciba asistencia financiera de programas públicos diseñados para ayudar a las empresas que sufren dificultades de COVID-19 aplicará una parte de la asistencia elegible a las rentas vencidas o vencidas. Los terratenientes no pueden exigir que los inquilinos comerciales apliquen porcentajes específicos o montos de asistencia financiera a la renta comercial.**
- 6. Un inquilino comercial se define como cualquier tipo de negocio que sea elegible para el Programa federal de protección de sueldos. Esto generalmente incluye negocios con menos de 500 empleados en las siguientes categorías:**

- a. Propietario único
- b. Sociedad
- c. Corporación C
- d. Corporación S
- e. Compañía de responsabilidad limitada
- f. Contratista independiente
- g. Individuo independiente
- h. Organizaciones 501 (c) (3)
- i. Organizaciones 501 (c) (19)
- j. Negocios tribales

7. Los prestamistas que han otorgado a los prestatarios de bienes raíces comerciales un préstamo hipotecario comercial para una propiedad en el Estado de Arizona considerarán la posibilidad de una indulgencia para cualquier prestatario de bienes raíces comercial que haya suspendido cualquier acción bajo las disposiciones descritas en esta orden.

8. Ninguna disposición contenida en esta Orden Ejecutiva se interpretará como una exención a cualquier individuo o empresa de la obligación de pagar el alquiler, o cumplir con cualquier otra obligación que una empresa pueda tener en virtud de un contrato de arrendamiento o contrato de alquiler.

9. Ninguna disposición contenida en esta orden se interpretará para prohibir la continuación de cualquier acción de desalojo o probar antes del 11 de marzo de 2020 Estado de emergencia de salud pública

10. Esta orden vencerá el 31 de mayo de 2020

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, he puesto mi mano aquí y he hecho que se coloque el Gran Sello del Estado de Arizona

GOBERNADOR

HECHO en el Capitolio de Phoenix el sexto día de abril del año dos mil veinte y de la independencia de los Estados Unidos de América doscientos cuarenta y cuatro

DAR FE:

Secretario de Estado