

Adoptado  
06/09/20  
Brotman/Kassakhian  
En contra: Devine  
Abstenciones: Najarian

## RESOLUCIÓN Núm. 20-82

### **A RESOLUTION OF THE CITY COUNCIL OF THE CITY OF GLENDALE, CALIFORNIA, MODIFYING A PRIOR RESOLUTION ISSUING PUBLIC ORDERS RELATING TO A MORATORIUM ON COMMERCIAL EVICTIONS UNDER THE CITY OF GLENDALE EMERGENCY AUTHORITY REGARDING COVID-19; AND FOR OTHER RELATED AND LAWFUL PURPOSES**

**Considerando que,** las autoridades sanitarias y gubernamentales internacionales, nacionales, estatales y locales están respondiendo a un brote de enfermedad respiratoria causada por la enfermedad del coronavirus 2019 (COVID-19), una enfermedad respiratoria aguda grave causada por un nuevo coronavirus. Los síntomas del virus incluyen fiebre, tos y dificultad para respirar, y las personas infectadas han experimentado una variedad de resultados, desde enfermedad leve hasta enfermedad grave y muerte; y

**Considerando que,** el 4 de marzo de 2020, el Gobernador del Estado de California declaró un estado de emergencia para poner a disposición recursos adicionales, formalizar acciones de emergencia que ya están en marcha en múltiples agencias y departamentos estatales, y ayudar al Estado a prepararse para una propagación más amplia de COVID-19; y

**Considerando que,** el 4 de marzo de 2020, la Junta de Supervisores del Condado de Los Ángeles y el Departamento de Salud Pública declararon una emergencia de salud pública y local en respuesta a una mayor propagación del coronavirus en todo el país; 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 a prevenir la propagación y abordar los efectos de COVID-19; y

**Considerando que,** el 16 de marzo de 2020, el Consejo Municipal de la Ciudad de Glendale, de conformidad con el Capítulo 2.84 del Código Municipal de Glendale, declaró la existencia de una emergencia local y ordenó el cierre y la limitación del acceso a ciertos establecimientos públicos; y

**Considerando que,** el 18 de marzo de 2020, el Director de Servicios de Emergencia emitió la Orden Pública No. 3, que impuso una moratoria que prohíbe el desalojo de cualquier inquilino residencial y comercial que no pueda pagar el alquiler debido a una razón relacionada con COVID-19, y tal orden del 24 de marzo de 2020 fue enmendada, ratificada y extendida por el Consejo Municipal y agregó una disposición de notificación por escrito de 14 días sobre la moratoria de desalojo; y

**Considerando que,** el 27 de marzo de 2020, el Gobernador emitió una Orden Ejecutiva (N-37-20), que extiende el tiempo para que un inquilino residencial responda a una queja de desalojo si el inquilino notifica por escrito al arrendador antes de que se venza la renta o a más tardar siete días después de la fecha de vencimiento de que el inquilino no puede pagar la renta debido a COVID-19. En virtud de la Orden del Gobernador, el inquilino solo debe proporcionar documentación al propietario del motivo relacionado con COVID-19 en el momento del pago de la renta atrasada, que tiene el efecto legal de reemplazar el requisito de notificación por escrito de 14 días de la Ciudad; y

**Considerando que, el 6 de abril de 2020,** el Consejo Judicial de California (CJC), la autoridad administrativa sobre los tribunales estatales, emitió una orden de emergencia que prohíbe la emisión de una citación para una acción de desalojo hasta 90 días después de que el Gobernador declare que se levanta el estado de emergencia relacionado con la pandemia de COVID-19, a menos que el desalojo sea necesario para la salud y la seguridad y también continúe cualquier caso existente por al menos 60 días; y

**Considerando que,** el 8 de abril de 2020, el Director de Servicios de Emergencia emitió la Orden Pública No. 6, que modificó las Órdenes de Moratoria de los Desalojos al someterlas a la Orden Ejecutiva del Gobernador sobre desalojos residenciales y la orden del Consejo Judicial de California que retrasa los procedimientos de desalojo y también prohíbe a los arrendadores aplicar o cobrar cargos por demoras, tarifas o intereses sobre la renta no pagada, o participar en cualquier comportamiento de acoso en un intento de cobrar la renta diferida; y

**Considerando que,** el 14 de abril de 2020, el Consejo Municipal mediante la Resolución No. 20-41, ratificó y amplió la Orden Pública No. 6 al extender el período de pago de la Moratoria de Desalojo de 6 meses a 12 meses y extendió la orden pública de la Moratoria de Desalojo hasta el 31 de mayo de 2020.

**Considerando que,** tales condiciones de peligro continúan existiendo, y requieren extender los plazos de vencimiento de resoluciones y órdenes públicas anteriores y adoptar protecciones adicionales para la preservación de la salud y seguridad públicas.

#### **EL CONSEJO MUNICIPAL DE GLENDALE RESUELVE QUE:**

SECCIÓN 1. La Orden Pública de Emergencia que impone una moratoria a los desalojos comerciales, según lo autorizado por la Orden Pública Núm. 3, y ampliado y modificado por la Resolución Núm. 20-33, la Orden Público Núm. 6 y las Resoluciones Núm. 20-41, 20-54 y 20-61 (colectivamente, la "Orden de desalojo comercial anterior") se modifica de la siguiente manera:

- A.** Para los propósitos de la Orden de Imposición de una Moratoria al Desalojo Comercial, un Inquilino Comercial Calificado significa un negocio que: Empleaba a 99 empleados o menos en la ciudad de Glendale a fecha 16 de marzo de 2020, o: Es un Negocio de Fórmula.
- B.** Para propósitos de la Orden de Imposición de una Moratoria al Desalojo Comercial. Para los propósitos de esta Orden, un Inquilino Comercial No Calificado significa un negocio que: (i) empleaba a 100 o más empleados en la ciudad de Glendale a fecha 16 de marzo de 2020, o: Es un Negocio de Fórmula.
- C.** Como se usa en esta Orden, "Negocio de Fórmula" se refiere a un tipo de negocio, como un restaurante o una cadena minorista, que tiene once o más locales en operación, o con derechos de uso o permiso de terrenos locales ya aprobados, ubicados en cualquier lugar del mundo. Además de once establecimientos, ya sea en operación o con derechos de uso o permiso de terrenos locales ya aprobados para la operación, un Negocio de Fórmula mantiene dos o más de las siguientes características: una gama estandarizada de mercancías, una fachada estandarizada, una decoración y combinación de colores estandarizados, indumentaria uniforme, señalización estandarizada, una marca comercial o una marca de servicio.

SECCIÓN 2. Si alguna disposición de esta Orden Pública o su aplicación se declara inválida por un tribunal de jurisdicción competente, dicha invalidez no afectará a otras disposiciones, secciones o aplicaciones de las Órdenes o esta Resolución que puedan tener efecto sin la disposición o aplicación inválida, y para este fin cada frase, sección, oración o palabra se declara separable.

SECCIÓN 3. Cualquier infracción de las Órdenes Públicas anteriores se puede remitir a la Oficina del Fiscal de la Ciudad para su enjuiciamiento bajo el Capítulo 1.20 del Código Municipal de Glendale, que establece multas que no excedan los \$1,000 o encarcelamiento que no exceda los seis meses. Cada funcionario individual debe usar su discreción para hacer cumplir esta orden y siempre tener presente la intención de la orden. Las infracciones también se pueden hacer cumplir mediante las disposiciones del Capítulo 1.24 del Código Municipal de Glendale, que proporcionará, junto con otros mecanismos de cumplimiento establecidos en el mismo, multas de \$400 por la primera citación, \$1,000 por la segunda citación y \$2,000 por la tercera citación.

SECCIÓN 4. Esta Resolución y las órdenes correspondientes no reemplazan ninguna limitación más estricta impuesta por el Condado de Los Ángeles o el Estado de California.

Adoptado por el Consejo Municipal de Glendale el 9 de junio de 2020.

DA FE:

\_\_\_\_\_  
[FIRMA]

Alcalde

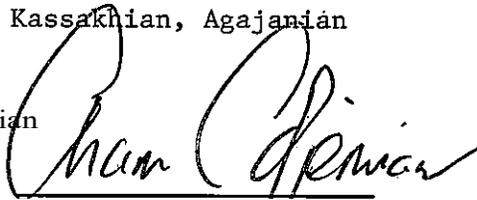
\_\_\_\_\_  
[FIRMA]

Secretario de la Ciudad

ESTADO DE CALIFORNIA            )  
CONDADO DE LOS ANGELES        )     SS.  
CUIDAD DE GLENDALE             )

Yo, Aram Adjemian, Secretario de la Ciudad de la Ciudad de Glendale, certifico que la Resolución Núm. 20-82 anterior fue adoptada por el Consejo Municipal de Glendale, California, en una reunión especial celebrada el 9 de junio de 2020, y que la misma fue aprobada en la siguiente votación:

A favor: Brotman, Kassakhian, Agajanián  
En contra: Devine  
Ausentes: Ninguno  
Abstenciones: Najarian



Secretario de la Ciudad

APROBADO EN CUANTO A FORMA

\_\_\_\_\_  
[FIRMA]

FISCAL DE LA CIUDAD

FECHA 6/30/2020





**CIUDAD DE GLENDALE, CALIFORNIA  
INFORME AL CONSEJO MUNICIPAL**

**ÍTEM DE AGENDA**

---

Informe: Reconsideración del requisito de que los inquilinos comerciales tengan menos de cinco locales para ser elegibles para un período de reembolso de seis meses bajo la moratoria al desalojo comercial.

1. Resolución que modifica la moratoria al desalojo comercial

**ACCIÓN DEL CONSEJO**

---

**Tipo de ítem:** Ítem de acción

**Aprobado para** 9 de junio, 2020 **calendario**

**ACCIÓN ADMINISTRATIVA**

---

**Presentado por:**

Michael J. Garcia, Fiscal de la Ciudad

Philip S. Lanzafame, Director de Desarrollo Comunitario

**Preparado por:**

Michael J. Garcia, Fiscal de la Ciudad

Philip S. Lanzafame, Director de Desarrollo Comunitario

**Revisado por:**

Michele Flynn, Director de Finanzas

Roubik R. Golanian, P.E., Asistente del Administrador de la

Ciudad Michael J. Garcia, Fiscal de la Ciudad

**Aprobado por:**

Yasmin K. Beers, Administrador de la Ciudad

**RECOMENDACIÓN**

---

Que el Consejo considere enmendar la Moratoria al Desalojo Comercial en relación con el requisito de que los inquilinos comerciales tengan menos de 5 locales u oficinas para ser elegibles para el período de reembolso de la renta más largo de seis (6) meses.

## **ANTECEDENTES / ANÁLISIS**

---

Después de la adopción por parte del Consejo de la Moratoria al Desalojo Comercial revisada en la reunión del 2 de junio de 2020 que establece que las empresas con 5 o más locales no son elegibles para el período de reembolso más largo de seis meses, el alcalde, los miembros del consejo, el administrador de la ciudad y el personal recibieron comentarios adicionales de los dueños de negocios. En consulta con el alcalde, el administrador de la ciudad ha puesto este asunto en la agenda para su consideración adicional.

Al adoptar una política sobre los desalojos de inquilinos relacionados con la emergencia del Coronavirus, el Consejo buscó dar alivio en el pago de la renta a pequeñas empresas que pueden no tener los recursos para capear la pérdida de ingresos durante un período prolongado de tiempo otorgándoles un "respiro" de seis meses para pagar la renta. Esto permitiría a las pequeñas empresas negociar arreglos de pago de la renta y buscar financiación comercial para financiar los costos de la renta atrasada y la reapertura. Por el contrario, se esperaría que las empresas más grandes utilicen los recursos de reserva existentes para pagar de forma completa a los propietarios comenzando a pagar la renta atrasada tan pronto como termine la emergencia; la política exige que una gran empresa en mora reembolse al menos el 33% de la cantidad adeudada cada mes para reembolsar el total de la renta atrasada en tres meses.

Al adoptar esta política, el Consejo buscó dar ventaja donde era necesario y esperar que se usara el excedente para cumplir con las obligaciones existentes como un medio para equilibrar la equidad entre los inquilinos comerciales y los arrendadores. Al determinar la división de aquellos que necesitan ayuda y aquellos que pueden resistir la tormenta, el Consejo estableció estándares basados en si la empresa cotizaba públicamente, el número de empleados que tenía en Glendale y el número total de locales de en una sola propiedad. Se determinó que cinco o más locales reflejaban una gran empresa que se suponía que tenía reservas suficientes para cumplir con sus obligaciones actuales y seguir siendo viable en el futuro durante la recuperación.

Tras la adopción de esas normas por parte del Consejo, el personal se enteró de que varias empresas medianas locales que tienen más de cinco ubicaciones pero que, como entidad única, no tienen suficientes reservas para cumplir con las obligaciones actuales. Esta es la naturaleza de las empresas de márgenes bajos, especialmente las de la industria de servicios de alimentos (restaurantes). Estos márgenes estrechos se exacerbaban cuando la entidad propietaria sigue siendo una entidad corporativa y se compromete a un estándar de salario mínimo, empleados asalariados, cuidado de salud para todos los empleados y otros beneficios asociados con el empleo corporativo. A menudo, los operadores se ven obligados a abrir varias unidades en las proximidades para obtener economías de escala entre más unidades, no porque tengan demasiado

efectivo disponible, sino para preservar el nivel de beneficios y salarios que proporcionan. Mantener este nivel de compensación durante una emergencia como COVID-19 puede ser devastador cuando no hay ingresos durante un período prolongado de tiempo. En el caso actual, los disturbios civiles que han afectado a nuestra nación intensifican la situación obligando a las empresas a permanecer cerradas cuando de lo contrario podrían haber comenzado a reabrir. Para aquellos ubicados en un centro comercial u otra propiedad con múltiples inquilinos, tienen poco control sobre su capacidad de operar fuera de las limitaciones impuestas por otros a su negocio. Si la propiedad es un Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria (REIT) u otra entidad corporativa grande, pueden tener una relación débil o inexistente con su arrendador, especialmente si esa entidad se encuentra fuera de la región.

Hay muchos ejemplos de empresas medianas en Glendale que son inquilinos familiares y de larga data que no tienen reservas suficientes para cumplir con sus obligaciones actuales en un período de tiempo relativamente corto. La preocupación es que estas entidades se verían obligadas a cerrar y ser reemplazadas por propietarios independientes no probados o por una cadena nacional, los inquilinos de crédito erosionando la singularidad de los minoristas, restaurantes y negocios locales. En la industria alimentaria donde esta situación es probablemente más frecuente, las empresas medianas de Glendale incluyen:

- Massis Kabob (6 ubicaciones)
- Desantis Restaurant Concepts (antiguamente Original Pete's Pizza) (7 ubicaciones)
- Zankou Chicken (8 ubicaciones)
- Stone Oven (8 ubicaciones)
- Porto's Bakery (5 ubicaciones)

Un ejemplo de la aplicación de la orden de Glendale se puede demostrar con Massis Kabob. Massis Kabob es uno de los primeros inquilinos minoristas/de alimentos de Glendale Galleria que se estableció a principios de la década de 1970. Han permanecido de forma constante en el centro comercial durante casi 50 años, donde actualmente emplean a 30-40 personas y tienen una renta actual de \$40,000 por mes. Con su éxito ha llegado el crecimiento, aunque modesto, en otras ubicaciones. La corporación matriz de propiedad privada, International Grill, es propiedad y está controlada por tres miembros de la familia. Dada su expansión a lo largo de los años, la orden de Glendale los clasifica como una gran empresa con la presunta capacidad de cumplir con sus obligaciones actuales y seguir siendo viables en el futuro. Esas obligaciones incluyen \$40,000 por mes de renta, salarios continuos de seis gerentes y beneficios para sus más de 135 empleados en total. En un período de cuatro meses (julio - octubre), Massis tendría que tener reservas de efectivo excedentes de al menos \$500,000 para gastar en esos cuatro meses solo para cumplir con sus obligaciones de Glendale con la renta como el mayor

gasto. Si experimentaran alguna variación de esto en las seis ubicaciones, necesitarían reservas de efectivo de \$2- \$3 millones solo para reabrir y operar durante el próximo trimestre. Como un negocio de bajo margen, Massis Kabob no tiene ese tipo de recurso de reserva de efectivo con el cual operar.

Si el Consejo desea revisar su orden para proporcionar también cierta protección a estas empresas medianas, el personal sugeriría modificar el requisito de número de ubicaciones a un número mayor, como 11 o más, o eliminarlo por completo. Si el Consejo desea mantener los requisitos de número de ubicación, el personal también aconseja excluir los negocios que son de "fórmula" o negocios de franquicias como cadenas de restaurantes o minoristas de la siguiente manera: "Negocio de fórmula significa un tipo de negocio, como un restaurante o una cadena minorista, que tiene once o más ubicaciones en operación, o con derechos de uso de tierras locales o permisos ya aprobados, ubicados en cualquier parte del mundo. Además de tener once o más ubicaciones en operación o con derechos de uso de tierras locales o permisos ya aprobados para la operación, un negocio de fórmula mantiene dos o más de las siguientes características: una variedad estandarizada de mercancías, una fachada estandarizada, una decoración y combinación de colores estandarizados, vestimenta uniforme, señalización estandarizada, una marca comercial o una marca de servicio".

## **IMPACTO FISCAL**

---

No hay impacto fiscal asociado con este ítem.

## **ALTERNATIVAS**

---

1. El Consejo podría enmendar la Moratoria al Desalojo Comercial modificando o eliminando el requisito de que los inquilinos comerciales tengan menos de cinco oficinas o ubicaciones para ser elegibles para el período de reembolso de 6 meses de la moratoria.
2. El Consejo podría optar por no modificar la moratoria.
3. El Consejo podría elegir otra alternativa no seleccionada por el personal.

## **DIVULGACIÓN DE CAMPAÑA**

---

N/A.

## **PRUBAS DOCUMENTALES**

---

1. Ninguna