



Descripción General

AVISO DE EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD

La presente publicación proporciona un asesoramiento general únicamente y no debería ser interpretada como asesoría legal. La legislación sobre los temas discutidos en este paquete es muy específica en cuanto al contexto. Algunas organizaciones podrán estar sujetas a leyes y reglamentos que no son discutidas específicamente en el presente recurso.

Enhorabuena por haber recibido un subsidio del programa de Subsidios de Arrendamientos para Negocios Pequeños del Condado de LA (*Small Business Rent Relief*). Con el fin de maximizar la capacidad de este subsidio para ayudarle a resolver su situación, por favor revise los documentos de este paquete antes de pagar cualesquier fondos del subsidio a su arrendador.

Conozca sus derechos

En virtud de que su pequeño negocio calificó para el programa de Subsidios de Arrendamiento, es probable que Usted cuente con las siguientes protecciones de conformidad con la [Resolución de Protecciones a los Arrendatarios del Condado de LA](#):

- **Más tiempo para realizar el pago⁶:** Los negocios elegibles con 9 o menos empleados tendrán hasta un año para pagar el monto total de las rentas vencidas que fueron incapaces de pagar debido al COVID-19. Los negocios elegibles con 10-99 empleados tienen hasta 6 meses para pagar las rentas vencidas. Los plazos de un año y de 6 meses comienzan el 31 de enero de 2022 – de forma tal que los negocios con 9 o menos empleados tendrán hasta el 31 de enero de 2023 para amortizar las rentas vencidas; y los negocios con 10-99 empleados tendrán hasta el 31 de julio de 2022.

NÚMERO DE EMPLEADOS	PLAZO PARA LA AMORTIZACIÓN	REQUISITOS DEL PLAN DE AMORTIZACIÓN
Nueve o menos (≤ 9)	Hasta el 31 de enero de 2023	Ninguno
Diez a noventa y nueve (10-99)	Hasta el 31 de julio de 2022	Pagos a plazos equivalentes, salvo que se acuerde otra cosa

- **Protección contra desalojo:** Los negocios elegibles no pueden ser desalojados por incumplimiento de pago de la renta comercial relacionada con el COVID-19 (devengada entre el 2 de marzo de 2020 y el 31 de enero de 2022)⁷. Sin embargo, al momento en que finalice el plazo

⁶ Para ser elegible para esta protección, los negocios deberán cumplir con los requisitos de la Resolución de Protecciones a los Arrendatarios del Condado de LA VI(C)(2).

⁷ Resolución de Protecciones a los Arrendatarios del Condado de LA County VI(C)(4). https://dcba.lacounty.gov/wp-content/uploads/2022/02/Resolution_1.25.2022.pdf

de amortización correspondiente, podrán adoptarse acciones contra Usted para cobrar cualquier renta pendiente de pago devengada entre el 2 de marzo de 2020 y el 31 de enero de 2022. Asimismo, en caso de que Usted no se encuentre al día en los pagos de las rentas que venzan después del 31 de enero de 2022, Usted podrá quedar sujeto a una acción de desalojo salvo que su Ciudad mantenga protecciones contra desalojo.

- **Protección contra una prohibición de acceso:** Su arrendador no podrá prohibirle el acceso a su propiedad en este momento, salvo que su arrendador haya presentado y vencido en un caso de desahucio contra Usted ante un tribunal. En caso de que su arrendador amenace a Usted de prohibirle el acceso sin una orden de tribunal válida, **por favor contacte a un abogado inmediatamente.**
- **Prohibición de Acoso:** Su arrendador no podrá acosarle, y podrá ser multado por hacerlo. Acoso incluye, sin limitación, una amenaza de dar por terminado el arrendamiento y/o el desalojo, amenaza de notificar y/o notificar un aviso de terminación o desalojo, demandando el pago de la renta que aún no se encuentra vencida, corte de servicios públicos, prohibición de acceso al arrendatario, o amenaza verbal o física al arrendatario (véase la Sección VII de la Resolución de Protecciones a los Arrendatarios del Covid-19 del Condado de Los Ángeles para ejemplos específicos adicionales de acoso)⁸.
- En caso de que Usted tenga 9 o menos empleados, un arrendador no podrá ejecutar una garantía personal en su contra por pago de rentas vencidas relacionadas con el COVID (desde antes del 31 de enero de 2022) hasta el 31 de diciembre de 2022⁹.
- Para información adicional, véase la Sección de Preguntas Frecuentes aquí: (<https://dcba.lacounty.gov/noevictions/>)

Trate de resolver todos sus problemas relacionados con el arrendamiento comercial con su arrendador usando los fondos de su subsidio.

- Usted podrá ser capaz de negociar un “historial limpio” con su arrendador antes de usar los fondos de su subsidio. Pagarle a su arrendador con los fondos de este subsidio **sin resolver otros problemas** no es recomendable en la mayoría de los casos. Por ejemplo, en caso de que Usted no obtenga una “liberación de reclamaciones” por escrito, el arrendador podría más tarde interponer alguna acción contra Usted por las rentas pendientes de pago o reclamar la recepción de cualesquier montos que Usted haya pagado al arrendador. Para proteger a Usted y a su negocio, por lo general es recomendable negociar un acuerdo por escrito con su arrendador, en el cual su arrendador acuerde renunciar/desistirse de todas las demás rentas y reclamaciones relacionadas con el arrendamiento a cambio de su pago de las rentas vencidas usando los fondos del subsidio. Véase “Recomendaciones para Negociar” en este paquete.
- Consulte a un abogado para asegurarse de que cualquier asunto que Usted haya negociado es razonable y resuelva por completo las rentas adeudadas y otros problemas relacionados con el arrendamiento. Podrá estar disponible asistencia legal gratuita para los negocios pequeños

⁸ El 25 de enero de 2022, la Junta de Supervisores del Condado de Los Ángeles votó en favor de prorrogar la Resolución de Protecciones a los Arrendatarios del COVID-19 hasta el 31 de diciembre de 2022, salvo que sea derogada o prorrogada posteriormente por la Junta. Como parte de estas protecciones extendidas, la junta votó para extender las protecciones contra el acoso y de represalias, así como la protección de garantía personal para arrendatarios comerciales pequeños (0-9 empleados).

⁹ El 25 de enero de 2022, la Junta de Supervisores del Condado de los Ángeles, Resolución de Prórroga de las Protecciones a los Arrendatarios del COVID-19 (<https://dcba.lacounty.gov/noevictions/>)

elegibles (véase más adelante). Véase al final del presente documento para un ejemplo de convenio de liquidación y transacción (*settlement agreement*).

Asistencia Legal y Otros Recursos

Gracias al programa de Asistencia Legal para Negocios Pequeños del Condado de LA, los arrendatarios de negocios pequeños elegibles podrán recibir asistencia legal gratuita de una de las siguientes organizaciones:

Public Counsel

www.publiccounsel.org

<https://form.jotform.com/210536876192057>

cdp@publiccounsel.org

(213) 385-2977, ext. 200

Bet Tzedek Servicios Legales

<https://www.bettzedek.org/>

<https://www.bettzedek.org/smallbusiness>

SBLhelp@bettzedek.org

(323) 549-5856

En caso de Usted desee recibir información adición al sobre el programa de Asistencia Legal para Negocios Pequeños del Condado de LA, por favor llame a la **Línea Telefónica Gratuita: 866 375 9511**, y en caso de que Usted esté interesado en recibir asistencia legal gratuita, por favor llene [este formulario](#) para determinar si Usted califica para los servicios legales gratuitos.



AVISO DE LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDAD

La presente publicación proporciona una asesoría general únicamente y no debería ser interpretada como asesoría legal.

RECOMENDACIONES PARA NEGOCIAR UNA TRANSACCIÓN

El Subsidio de Rentas para Negocios Pequeños del Condado de LA proporciona una nueva herramienta para Usted para ayudar a resolver su situación. Permite que Usted pague una parte o la totalidad de su renta pendiente de pago de forma anticipada a la que Usted podría ser capaz o estaría obligado de otra forma de conformidad con al Resolución de Protecciones a los Arrendatarios del Condado de LA. En virtud que su arrendar se encuentra recibiendo ahora un pago que de otra forma no habría recibido, Uste debería tratar de asegurarse de resolver todos problemas posibles, tanto de su deuda pendiente de pago, así como de su responsabilidad. Usted particularmente querrá asegurarse de que se encuentre protegido contra futuras reclamaciones.

El COVID-19 impidió que diversos negocios pequeños obtuvieran los ingresos que los arrendadores y los arrendatarios de negocios pequeños esperaban al fijar la renta. Diversos arrendadores comerciales han acordado dispensar una parte de la deuda pendiente de pago en reconocimiento de esta realidad y con el fin de conservar a un “buen” arrendatario.

Ya sea que Usted tenga o no a un abogado, por favor revise las sugerencias que se encuentran en el presente para negociar una solución a su situación de arrendamiento comercial. Mantenga registros (*v.gr.* facturas de servicios sanitarios, estados de cuenta, comprobantes de pago, etc.) de forma que Usted pueda mostrar una pérdida de ingresos o un incremento en los gastos relacionados con el COVID-19 que prueben que Usted no era capaz de pagar la renta; esta documentación es importante no sólo para asegurar que Usted obtendrá el beneficio de la Resolución de Protecciones a los Arrendatarios del Condado, sino también en virtud de que podría ser útil en la negociación con su arrendador y para solicitar diversos programas de ayuda y de subsidios.

Disposiciones importantes a tener en consideración:

- En caso de que el monto del subsidio no cubra la totalidad de su monto pendiente de pago de rentas, su arrendador aún podría tratar de presentar alguna acción en su contra por los montos pendientes de pago, salvo que el arrendador acuerde renunciar a la deuda restante. Cualquier convenio de liquidación y transacción deberá ser registrado por escrito e incluir, en caso de que sea posible, una renuncia total a todas las rentas vencidas y reclamaciones relacionadas con el arrendamiento.

- En caso de que Usted haya firmado una garantía personal (o de otra forma haya acordado pagar la renta y las deudas relacionadas de forma personal por su negocio pequeño), trate de negociar una liberación de dicha obligación. En caso de que Usted tenga 9 o menos empleados, el arrendador no podrá ejecutar una garantía personal en su contra en este momento por las rentas adeudadas relacionadas con el COVID¹⁰. Sin embargo, Usted aún querrá negociar una liberación de las garantías personales en caso de que alguna persona trate de ejecutar la garantía personal si o después de que la protección de las garantías personales venza. Incluya tanto la denominación social de su negocio (o DBA) como su nombre individual en cualquier convenio de liquidación y transacción para asegurarse de que las reclamaciones en su contra de forma personal también sean renunciadas.
- Asegúrese de que su negociación toma en consideración cualquier otra cosa de valor relevante, incluyendo:
 - Su depósito en garantía
 - Mejoras que Usted haya realizado a las instalaciones (tales como aire acondicionado, pintura, reparación de muros, etc.)
 - Las costas judiciales y los gastos de retraso debido a procedimientos ante un tribunal que el arrendador habría evitado acordando un convenio de liquidación y transacción.
- Asegúrese de que Usted entienda las posibles consecuencias fiscales de liquidar menos que el monto total debido. La deuda cancelada podrá ser considerada un ingreso que podría ser gravable. En caso de que Usted no esté de acuerdo con respecto al monto de la deuda, debería asegurarse de incluir en el convenio de liquidación y transacción una declaración de que la deuda está siendo disputada. La cancelación de deudas disputadas no siempre se considera un ingreso (sin embargo, esto depende de sus circunstancias concretas). Véase la “Sección 6, Consecuencias fiscales”, en el modelo de Convenio de Liquidación y Transacción.

Notas de Advertencia:

- En caso de que Usted se obligue a realizar pagos futuros como parte de un convenio de liquidación y transacción negociado, sea muy cuidadoso acerca de 1) únicamente acordar pagar lo que Usted de forma realista pueda pagar (tanto en cuanto al monto y el cronograma en el cual Usted realizará los pagos), y 2) lo que Usted acuerde en caso de incumplir con un pago (por ejemplo, en algunas ocasiones los arrendatarios de forma no intencional acuerdan una redacción que los compromete a pagar la deuda total inmediatamente en tanto se omita cualquier pago).
- Tenga cuidado de cualquier convenio que establezca que renuncia a sus derechos de conformidad con las Protecciones a los Arrendatarios del Condado, en virtud de que esto no está permitido de forma general. Véase la Sección XVI “Renuncia Prohibida” de la Resolución de Protecciones a los Arrendatarios del Covid-19 del Condado de Los Ángeles.

¹⁰ 25 de enero de 2022, Resolución de Prórroga de las Protecciones a los Arrendatarios del COVID-19 de la Junta de Supervisores del Condado de Los Ángeles. (<https://dcba.lacounty.gov/noevictions/>)



AVISO DE LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente formato no debería ser interpretado como asesoría legal. Por favor contacte a un abogado para asesoría legal acerca de la situación específica de su organización. No se recomienda utilizar este formato “tal y como se encuentra” sin asesoría legal. Sugerimos estas disposiciones como una redacción modelo con términos importantes que deberían ser incluidos en un convenio que ayudarían a proteger a Usted y a su organización, dependiendo de los hechos de su caso particular, pero cada situación es muy específica en cuanto al contexto, y cualesquiera de estas disposiciones recomendadas debería ser revisada cuidadosamente frente a su situación antes de usarlas.

[MODELO]

Convenio de Liquidación y Transacción

Programa de Subsidios de Renta para Pequeños Negocios del Condado de Los Ángeles

DENOMINACIÓN DEL ARRENDADOR/PROPIETARIO LEGAL (POR FAVOR INSERTE):
INFORMACIÓN DE CONTACTO DEL ARRENDADOR:

DENOMINACIÓN DEL ARRENDATARIO:

Ref.: Arrendamiento de fecha _____ (el “Arrendamiento”) entre _____ (el “Arrendador”) y _____ (el “Arrendatario”) (conjuntamente, las “Partes”) de la propiedad ubicada en _____ (la “Propiedad”).

7. **Pago de Liquidación.** Debido a las consecuencias económicas del COVID-19, el Arrendatario no fue capaz de pagar la renta completa establecida en el Arrendamiento por el siguiente periodo de tiempo: _____. El Arrendador afirma que el monto total de esta renta pendiente de pago a la fecha es \$ _____. El Arrendatario en este acto acuerda pagar, y el Arrendador acuerda aceptar, \$ _____ en liquidación de toda la deuda pendiente de pago de conformidad con el Arrendamiento (el “Pago de Liquidación”). Las Partes acuerdan que la presente liquidación y transacción *no constituye* y no deberá ser considerada como una admisión de responsabilidad, incluyendo cualquier acto, omisión o daños de cualquier parte.
8. **Liberación de Reclamaciones.** En consideración por el Pago de Liquidación, el Arrendador en este acto renuncia y libera cualquier reclamación (incluyendo, sin limitación, mora en el arrendamiento, cargos por pago tardío o posesión) contra el Arrendatario, y cada uno de los avales del Arrendatario, si los hubiera, que surja del incumplimiento de cualquier obligación del Arrendamiento devengada desde el 4 de marzo de 2020 hasta [_____]. El Arrendador deberá desistirse con pérdida de derecho a nuevo juicio a cualquier desalojo pendiente vigente o

acción de cobro contra el Arrendatario por dicho incumplimiento de pago y no deberá iniciar cualesquier acciones futuras de desalojo o de cobro por dicho incumplimiento de pago.

9. **Ejecución.** Cualquiera del Arrendador o del Arrendatario podrán ejecutar judicialmente el presente Convenio.
10. **Ausencia de Cesión Anterior.** El Arrendador declara que no ha enajenado previamente, de cualquier forma, las reclamaciones liberadas de conformidad con el presente y que tiene plenas facultades para celebrar el presente Convenio y para liberar todas las reclamaciones según se establece en el presente.
11. **Sucesores y Cesionarios.** El presente Convenio y cada una de sus disposiciones serán vinculantes para los herederos, albaceas, dependientes, administradores, sucesores y cesionarios, incluyendo sin limitación, cualesquier sociedades (*partnerships*), sociedades anónimas (*corporations*) u otras personas morales en las cuales cualquier parte del presente pueda tener una participación o posición mayoritaria. Sin embargo, ninguna disposición contenida en la presente sección deberá ser interpretada como un consentimiento a las cesiones o la delegación por cualquier parte de los derechos y las obligaciones respectivas de dicha parte creadas por las disposiciones del presente Convenio.
12. **Consecuencias Fiscales.** Las partes acuerdan que el presente Convenio resuelve la impugnación de una responsabilidad que fue disputada de buena fe, y no constituye una liberación o cancelación de cualquier deuda para efectos del 26 U.S.C. 61(a)(11). El Arrendador, por consiguiente, acuerda que no emitirá una notificación ISR 1099-C al Arrendatario. Ni el Arrendador ni el Arrendatario afirmarán que cualquier disposición del presente Convenio constituye una liberación del endeudamiento. Sin perjuicio de lo anterior, la presente Sección no constituye una asesoría legal o fiscal relativa a las consecuencias del Convenio.

ARRENDADOR/PROPIETARIO LEGAL (POR FAVOR INSERTE):

FIRMA DEL ARRENDADOR/PROPIETARIO LEGAL:

FECHA:

ARRENDATARIO (POR FAVOR INSERTE):

FIRMA DEL ARRENDATARIO:

FECHA: