



Decreto Ejecutivo 2020-72 Preguntas frecuentes

P: ¿Cuál es el objetivo del Decreto Ejecutivo 2020-72?

R: El [Decreto Ejecutivo 2020-72](#), en su forma enmendada y reemitido en el [Decreto Ejecutivo 2020-74](#), [Decreto Ejecutivo 2021-01](#), y reemitido mediante el [Decreto Ejecutivo 2021-04](#), continúa protegiendo a muchos individuos del desalojo. El Decreto Ejecutivo dispone las siguientes protecciones:

Para los inquilinos que no pueden efectuar el pago total del alquiler: si el inquilino cumple con la definición de “persona cubierta” y devuelve un formulario de declaración firmado, su arrendador no podrá iniciar ni continuar ningún desalojo en su contra, a menos que apliquen ciertas excepciones en materia de salud y seguridad. Si el inquilino no cumple con los criterios de “persona cubierta”, se puede presentar una acción de desalojo en su contra por la falta de pago del alquiler.

Para los inquilinos que no deben el pago del alquiler: si el inquilino está al día con el pago del alquiler, su arrendador no podrá presentar una acción de desalojo en su contra, a menos que apliquen ciertas excepciones en materia de salud y seguridad.

Para todos los inquilinos: el Decreto Ejecutivo (Executive Order, EO) prohíbe ejecutar órdenes de desalojo por las fuerzas de seguridad para todos los inquilinos, a no ser que el tribunal determine que el inquilino representa una amenaza directa a la salud y seguridad de otros inquilinos o un riesgo inmediato y grave a la propiedad. Conforme a las leyes de Illinois, solo los organismos de orden público pueden hacer cumplir órdenes de desalojo.

P: ¿A quién se considera como “persona cubierta” en virtud del Decreto Ejecutivo?

R: Una “persona cubierta” es cualquier inquilino, arrendatario, subarrendatario o residente de una propiedad residencial que le proporciona a su arrendador, el dueño de la propiedad residencial u otra persona o entidad el derecho legal de entablar una acción de desalojo en su contra con una declaración bajo pena de perjurio afirmando lo siguiente:

1. la persona (i) espera ganar no más de \$99,000 en ingresos anuales para el año calendario 2020 (o no más de \$198,000 si presenta una declaración de impuestos conjunta), (ii) no estaba obligada a declarar ningún ingreso en 2019 al Servicio de Impuestos Internos de los EE. UU., o (iii) recibió un Pago por Impacto Económico en virtud de la Sección 2001 de la Ley de Ayuda, Alivio y Seguridad



Económica por Coronavirus (Coronavirus Aid, Relief and Economic Security Act, CARES Act) (es decir, cheque de incentivo);

2. la persona no puede realizar el pago total del alquiler o la vivienda debido a una dificultad relacionada con la COVID-19 que incluye, entre otros, una pérdida sustancial de ingresos, la pérdida de horas de trabajo compensables o salarios o un aumento en los gastos de desembolso directamente relacionados con la pandemia de COVID-19;
3. la persona está haciendo todo lo posible para efectuar pagos parciales oportunos que sean lo más parecidos al pago total cuando las circunstancias de la persona se lo permitan, teniendo en cuenta otros gastos no discrecionales; y
4. es probable que el desalojo dejaría a la persona sin hogar, o la obligaría a mudarse y vivir en espacios reducidos en un nuevo entorno de vivienda institucional o compartida, debido a que la persona no dispone de otras opciones de vivienda.

Si bien las personas que están al día con el pago del alquiler no entran en la definición de “persona cubierta”, también están protegidas por este Decreto Ejecutivo. (Consulte las preguntas a continuación).

P: Soy un inquilino mensual que está al día con el pago de su alquiler, ¿estoy protegido del desalojo?

R: Sí, está protegido si no debe el pago del alquiler y ha permanecido en su unidad más allá de su contrato de alquiler o si tiene un alquiler mensual. Si este es su caso, no está obligado a entregar un formulario de declaración a su arrendador.

En este caso, su arrendador no podrá presentar una acción de desalojo en su contra, salvo que represente una amenaza directa a la salud y seguridad de otros inquilinos o un riesgo inmediato y grave a la propiedad.

P: ¿Puede mi arrendador desalojarme por una violación menor al contrato de arrendamiento si no debo el pago del alquiler?

R: Si no debe el pago del alquiler, su arrendador no podrá presentar una acción de desalojo en su contra por una violación menor al contrato de arrendamiento que no representa una amenaza directa a la salud y seguridad de otros inquilinos o un riesgo inmediato y grave a la propiedad.

P: ¿Qué se considera como gasto no discrecional?

R: Los gastos no discrecionales incluyen alimentos, servicios públicos, acceso a Internet y telefonía, útiles escolares, ropa para clima frío, gastos odontológicos, gastos médicos, gastos ópticos, cuidado infantil y costos de transporte, incluidos los pagos del automóvil, mantenimiento y el seguro, entre otros.



P: Como arrendador, ¿qué medidas debo tomar antes de iniciar una acción de desalojo por falta de pago del alquiler?

R: Un arrendador, propietario de una propiedad residencial o cualquiera que tenga el derecho legal de promover una acción de desalojo, debe suministrarle el formulario de declaración de 2 páginas a cada inquilino, arrendatario o subarrendatario y a otros residentes de la propiedad que son firmantes del contrato de arrendamiento antes de iniciar una acción de desalojo por falta de pago del alquiler.

El formulario de declaración debe entregarse al menos cinco días antes de que el arrendador emita un aviso de finalización del alquiler. La entrega por parte del arrendador de la declaración a los residentes debe cumplir con los requisitos de entrega de avisos de finalización contemplados en la Ley de Desalojo [Eviction Act] (735 ILCS 5/9-211).

P: ¿Dónde puedo encontrar una copia del formulario de declaración?

R: El formulario de 2 páginas estará disponible en la página web de la [Autoridad de Desarrollo de Vivienda de Illinois](#). A pesar de que el Decreto Ejecutivo exige que los arrendadores les entreguen a sus inquilinos una copia del formulario de declaración antes de iniciar un procedimiento de desalojo, los inquilinos podrán enviar un formulario de declaración completo y firmado a sus arrendadores en cualquier momento.

P: Soy un inquilino indocumentado, ¿estoy protegido por este Decreto Ejecutivo?

R: Cualquier persona que: (1) se ajuste a la definición de “persona cubierta” o (2) no deba el pago del alquiler, está protegida por este Decreto Ejecutivo, sin importar la situación migratoria.

P: Si soy una persona cubierta, ¿sigo debiéndole el pago del alquiler al arrendador?

R: Sí, ninguna parte de este Decreto Ejecutivo exime a las personas de su obligación de pagar el alquiler o de cumplir con cualquier otra obligación que surja de su contrato de arrendamiento o alquiler. Aun si usted está protegido contra un desalojo, sigue estando obligado a pagar todos los alquileres adeudados. Es importante que quienes puedan pagar lo hagan, pues esto permite ser flexibles con los que no pueden hacerlo.

P: Mi inquilino creó un entorno inseguro para otros inquilinos del edificio, ¿qué opciones tengo como arrendador?

R: En virtud del [Decreto Ejecutivo 2020-72](#), los arrendadores pueden continuar presentando pedidos de desalojo contra un inquilino que represente una amenaza directa a la salud y seguridad de otros inquilinos o un riesgo inmediato y grave a la propiedad. Los oficiales de las fuerzas de seguridad pueden hacer cumplir pedidos de desalojo si se determina que el inquilino representa estas amenazas.



P: ¿Cuánto tiempo deben proporcionarles los arrendadores a los inquilinos para revisar el formulario de declaración antes de emitir un aviso de finalización del alquiler?

R: El Decreto Ejecutivo exige que los arrendadores entreguen el formulario de declaración a los inquilinos al menos cinco días antes de emitir un aviso de finalización del alquiler. El arrendador no podrá entablar ningún procedimiento de desalojo hasta tanto no transcurra el período de notificación.

Si el inquilino, arrendatario, subarrendatario o residente de un inmueble residencial presenta su formulario de declaración firmado después del inicio de una acción de desalojo residencial, el arrendador no podrá continuar la acción de desalojo, a no ser que el inquilino represente una amenaza directa para la salud y la seguridad de otros inquilinos o un riesgo inmediato y grave a la propiedad.

P: Si solicito asistencia para alquileres, ¿esto se considera hacer “todo lo posible” para efectuar los pagos?

R: Solicitar asistencia para alquileres puede considerarse “hacer todo lo posible para efectuar pagos parciales oportunos”. Sin embargo, el hecho que un inquilino no solicite asistencia para alquileres no debe considerarse un indicio de no “hacer todo lo posible”.

P: ¿Qué se considera una dificultad relacionada con la COVID-19?

R: Una dificultad relacionada con la COVID-19 puede incluir, entre otros, una pérdida sustancial de ingresos, la pérdida de horas de trabajo o salarios compensables, o un aumento en los gastos de bolsillo directamente relacionados con la pandemia de la COVID-19. Otros ejemplos incluyen las personas que han tenido que abandonar sus empleos para cuidar de un menor que recibe educación en línea o a distancia y las personas que ya no reciben manutención infantil debido a que una pareja anterior ha experimentado una dificultad financiera relacionada con la COVID-19.

P: ¿Qué recursos están disponibles para los inquilinos que no pueden pagar su alquiler?

R: El Departamento de Servicios Humanos (Department of Human Services, DHS) opera el [Programa de Prevención de Personas sin Hogar](#), con ayuda de proveedores locales. Este programa asiste en temas de vivienda, como pagos de alquiler/hipoteca, a las personas que cumplen con los requisitos que tienen riesgo de desalojo y tienen riesgo de convertirse en personas sin hogar, o que actualmente no tienen hogar. Para encontrar a su proveedor local, [haga clic aquí](#).

A finales de diciembre de 2020, el presidente promulgó la Ley de Asignaciones Consolidadas, que proporciona \$25 mil millones en fondos de ayuda para el alquiler a los estados de todo el país. Se prevé que Illinois reciba aproximadamente \$834 millones en fondos de asistencia para el alquiler, divididos entre varios condados y el estado. En las



próximas semanas, la Autoridad de Desarrollo de la Vivienda de Illinois (Illinois Housing Development Authority, IHDA) pondrá en marcha un programa estatal en auxilio de los hogares que se han retrasado en el pago del alquiler debido a la pandemia de la COVID-19.

P: ¿A dónde puedo acudir si necesito asistencia jurídica?

R: El Despacho del Fiscal General de Illinois tiene información sobre los proveedores de asistencia jurídica en [su sitio web](#). El sitio incluye los proveedores disponibles para asistirle, dependiendo de la zona de Illinois en la que reside.

P: Soy un arrendador que obtuvo una orden de desalojo contra mi inquilino antes del decreto de quedarse en casa emitido en marzo; ¿esas órdenes proceden?

R: Todas las órdenes de desalojo, incluidas aquellas que fueron presentadas antes del 20 de marzo de 2020, pueden ser ejecutadas por las fuerzas de seguridad solo si se determina que el inquilino representa una amenaza directa a la salud y seguridad de otros inquilinos o un riesgo inmediato y grave a la propiedad.

Última actualización: 8 de marzo de 2021