AUTORIDAD DE REUBICACIÓN DE CASAS PREFABRICADAS DE DELAWARE
1979 S. State St.
Dover, DE 19901

De conformidad con el 29 Código de Del. 10004, la Junta Directiva de la Autoridad de Reubicación de Casas Prefabricadas de Delaware convocó una reunión híbrida el **19 de mayo de 2022**, comenzando a la **1:30 P.M.** en 1979 S. State Street, Dover, Delaware 19901

Acta de reunión de la Junta Directiva del 19 de mayo de 2022

ASISTENCIA:

Autoridad:	Mitch Crane Richard Hrycyshyn George Meldrum William Dunn Gregg Sutton (Director Ejecutivo) Jane Sabo (Asistente de Oficina de DEMHRA)
Asesor Legal:	Melissa Rhoads
Otros:	Dietmar Panzig, Southern Meadow Community
A través de Zoom:	Jen Allen, Autoridad en Vivienda del Estado de Delaware Pamela Scott, Mason-Dixon Community

I. Apertura:

El Sr. Crane dio apertura a la reunión híbrida de Zoom a la 1:32 p.m. Todos asistieron excepto el Sr. Strine y el Sr. Malone. Había quórum presente.

II. Revisión y aprobación de actas:

Se hizo y secundó una moción para aprobar las actas del 17 de marzo de 2022 y del 19 de abril de 2022. La moción fue aprobada por 4:0.

III. Informe del Presidente:

- El Sr. Crane asistió recientemente a una reunión organizada por el Abogado de Bienes Raíces que representa a la propiedad de Glasgow Court para discutir la última fase del cambio de uso de Glasgow Court. Todas las casas serán removidas y se construirán apartamentos y casas unifamiliares. Se anticipa que el proceso comenzará en 3 o 4 meses. Son aproximadamente trescientas viviendas las que se verán afectadas por el cambio de uso.

- Se llevó a cabo una sesión de trabajo el 12 de noviembre de 2020 con la asistencia de todos los miembros actuales de la junta de DEMHRA. Además, asistieron el Sr. Kinnick de DMHOA y el Sr. Mark Tunnel en representación de los propietarios de la comunidad. Se discutieron los proyectos de ley que requieren acción. El Sr. Crane se comunicó con los presidentes de los dos Comités Legislativos y todos los miembros del Senado y la Cámara que estaban en dichos comités, indicando que teníamos propuestas

que eran de naturaleza legislativa y agradecemos la oportunidad de presentarlas en cualquier momento. Solo una legisladora, Ruth Briggs-King, respondió y solicitó una reunión de lo cual no hubo respuesta. En ese momento no se hizo nada. La representante Medina Wilson-Anton se comunicó con el Sr. Crane y él le dio un resumen de todos los proyectos de ley que habíamos acordado y de los que deberían tomarse medidas. La Sra. Wilson-Anton se reunió con el Presidente John Kowalko, quien se puso en contacto con el Sr. Crane e informó al Sr. Crane que estaban interesados en varios de esos proyectos de ley y que se pondrían a discusión.

- Uno de los proyectos de ley propuestos era para compensar a los Miembros de la Junta de DEMHRA con $100 por reunión. Esto está en línea con lo que se paga a sesenta y ocho de las Juntas de Comisiones Estatales. Hay algunas a las que no se les paga. Este proyecto de ley fue presentado y programado para el comité. El Sr. Sutton y el Sr. Strine asistieron a la sesión en ausencia del Sr. Crane. El proyecto de ley se pospuso. El Sr. Crane preguntó por qué, y le dijeron que no había suficiente apoyo para que estuvieran presentes todos los elementos que se suponía que estaban detrás del proyecto de ley. DMHOA se opuso al proyecto de ley, y uno de los propietarios de la comunidad se opuso al proyecto de ley. La posición de DMHOA es que la junta no debe pagarse con dinero del Fondo Fiduciario, y que el Estatuto establece que la junta no debe pagarse. El proyecto de ley es para modificar eso. El representante de los propietarios de la comunidad también se opuso al proyecto de ley. El resultado final fue que el proyecto de ley se pospuso porque algunas personas se preguntan si, por representación, todos los elementos que estaban a favor de esto no eran ciertos. El Sr. Strine también ha hecho un seguimiento por medio de correos electrónicos. No ha habido respuesta.
- El proyecto de ley propuesto para enmendar el estatuto con respecto al derecho de primera oferta que se enviará a los inquilinos y a la HOA (Asociación de Propietarios) (si hay alguna) para incluir cualquier entidad que pueda responder con una oferta si pudiera obtener el dinero. Lo actual requiere que una HOA cumpla con ciertas condiciones, y es casi imposible que se forme una HOA durante el período asignado. Un ejemplo de otras entidades son las personas físicas, una LLC o LLP. Este proyecto de ley fue redactado y no ha se ha actuado en consideración.
- Otro proyecto de ley que tuvo cierto apoyo fue el relacionado con el tema de las comunidades de casas prefabricadas que no son comunidades por definición porque están en parcelas individuales propiedad de diferentes personas, o una persona posee varias parcelas y solo hay una casa en cada parcela. El código establece que debe haber más de una casa en una parcela para estar bajo el Capítulo 70. Después de la discusión sobre cambiar la cantidad de casas por parcela, se propuso cambiar la cantidad de casas en cada parcela de una o más a cinco o más. Ese proyecto de ley fue redactado, y no ha habido respuesta.

IV. Informe del Director Ejecutivo:

Desde la última reunión ordinaria del 17 de marzo de 2022, ha ocurrido lo siguiente:

- Se contrató a otro Investigador de Cumplimiento porque necesitamos más visibilidad en el norte del Condado de Kent y el Condado de New Castle.
- La auditoría anual se recibió de R. F. Book. El informe solo cubre la auditoría de nuestros estados financieros. Al Sr. Sutton le gustaría proponer expandir el contenido de las auditorías para incluir mejores prácticas, políticas y procedimientos, revisión de seguros y costo de los mismos. Antes de enviar la carta de compromiso el próximo mes, el Sr. Sutton preparará una propuesta para que la Junta la revise y a su vez apruebe que la auditoría incluya más que solo los estados financieros.
- El Sr. Sutton se reunió con el abogado de bienes raíces de Glasgow Court el 2 de mayo de 2022. Timberlane también tuvo una representante en esta reunión que es bilingüe y se ofreció como voluntaria para ayudar a interpretar para los hispanohablantes cuando Glasgow Court pase por el cambio de uso.
- El Sr. Sutton hará todo lo posible para garantizar que Glasgow Court proporcione la documentación requerida y correcta con respecto a la reubicación/demolición durante el proceso de cambio de uso.
- En la reunión con Glasgow el 2 de mayo de 2022, se le preguntó al Sr. Sutton sobre las empresas de mudanzas. Reybold es la única empresa de mudanzas disponible en el condado de New Castle. El Sr.

Sutton se comunicará con las empresas de mudanzas del condado de Cecil, Maryland. Los legisladores se acercaron al Sr. Crane con respecto a la escasez de empresas de mudanzas y evaluadores. DEMHRA hará todo lo posible para tratar de encontrar más. El Sr. Crane sugirió que es posible que deba cambiarse la cantidad que pagamos para que podamos atraer a más empresas de mudanzas.

V. Informe del Asesor Legal:

- Actualmente hay seis casos en el Tribunal de Primera Instancia por pago atrasado de evaluaciones: Fishhook, Laws MHP, Pine Haven, THP, LLC, Dackerg MP y County Seat Gardens. Están todos pendientes. Algunos están trabajando con Christine Hambleton de la División de Ingresos para resolver problemas relacionados con pagos atrasados, cupones que no se completaron correctamente, etc., para que puedan resolverse el próximo mes. La Sra. Allen se ofreció como voluntaria para llegar a estas comunidades para tratar de que paguen. Dijo que la información está incluida en sus boletines.
  Oakway fue demandada y sigue en mora. La abogada Nicole Faries ahora representa a esta comunidad. Ella se ha cerciorado de que hay ocho contratos de arrendamiento por escrito. Le gustaría proponer que la Junta de DEMHRA acuerde que, si hacen el pago atrasado, esto se resolverá. El Asesor Legal informará a la Sra. Faries que, en el futuro, la comunidad debe cumplir y remitir los pagos de manera oportuna. El Sr. Sutton solicitó los nombres y direcciones de esos ocho inquilinos y enviará un investigador de cumplimiento para verificar que solo hay ocho casas ocupadas.
- Problemas estacionales de parques:
  Paradise Cove - algunos inquilinos tienen residencias principales en otros lugares. Una pequeña porción de ellos son residentes de tiempo completo. El DOJ (Departamento de Justicia) ahora está investigando esto y estamos esperando una resolución. Todavía no han llegado al punto de involucrar a la Junta de DEMHRA. El Sr. Crane solicitó un informe escrito del Departamento de Justicia, pero aún no ha recibido una respuesta.
  Mason-Dixon – Hay dos partes diferentes en Mason-Dixon, una se denomina el anexo. La parte con treinta casas está siendo representada por Michael Morton. Varias veces se hicieron solicitudes a Michael Morton que nos proporcionara los contratos de arrendamiento para determinar si se trata de arrendamientos de temporada. Nuestro investigador de cumplimiento fue enviado a auditar el parque y descubrió que había vehículos estacionados afuera de varias casas. Esto está en curso y en algún momento la acción legal es una posibilidad. Discutiremos la posibilidad de emprender acciones legales en la Reunión de la Junta de junio. La otra parte de Mason-Dixon solo tiene seis casas y está representada por Pam Scott. Ella le ha proporcionado a DEMHRA todos los contratos de arrendamiento y todos siguen el Capítulo 70 con respecto a lo que debe incluirse en un contrato de arrendamiento de temporada. Nuestro investigador de cumplimiento no vio ningún automóvil estacionado allí después de que el parque estuvo cerrado por la temporada. La recomendación del asesor legal es que esta parte del parque se excluya del Capítulo 70 con base en todas las pruebas presentadas. La Sra. Scott está de acuerdo con esta decisión. El Sr. Crane propuso votar para que la porción del parque de la Sra. Scott se incluya como una comunidad estacional y se elimine de la Cuenta del Fondo Fiduciario. Se hizo una moción y fue secundada. La moción se aprobó por 4:0. El Sr. Crane ordenó al Asesor Legal que enviara una carta a la Sra. Scott confirmando la determinación de DEMHRA de que su parte del parque es estacional. Se realizará una auditoría semestral con el fin de verificar que el parque permanezca estacional. El Sr. Sutton se comunicará con la División de Ingresos para informar a la Sra. Hambleton que ya no se requiere que la parte del parque de la Sra. Scott pague al Fondo Fiduciario.

V1. Aprobación de asuntos financieros:

1. **Informe y actividad financiera reciente (solo con fines informativos):**
   Se revisaron los informes financieros de marzo y abril de 2022 y se publicaron en el sitio web de DEMHRA.

2. **Aprobación de facturas de Asesoría Jurídica:**
La Junta revisó las Facturas de marzo y abril por montos de $2.830 y $1.560 respectivamente. Se hizo una moción y se secundó para aprobar las facturas. La moción se aprobó por 4:0.

3. **Aprobación de otras facturas:**
Se hizo una moción y se secundó para aprobar la factura del R.F. Book por valor de $9.700. La moción se aprobó por 4:0.

Se hizo una moción y se secundó para aprobar la Factura de Compensación Laboral de Hartford Insurance por la cantidad de $246,00. La moción se aprobó por 4:0.

VII. Informes:

A. Asuntos de cumplimiento (Director Ejecutivo):

1. **Informe del Investigador de Cumplimiento:**
Se realizaron auditorías en Ridgeway Manor y Glasgow Court. El Sr. Sutton acompañó a la nueva Investigadora de Cumplimiento en su auditoría para mostrarle el procedimiento de auditoría.

2. **Informe de parques morosos:**
Los parques referidos para acciones legales no están incluidos en este informe. El primer trimestre apareció en el informe por primera vez. A aquellos parques que mostraban que no se había pagado el primer trimestre se les envió correos electrónicos o cartas notificándoles que tenían un trimestre de retraso. El pago se solicita dentro de los 10 días siguientes y, si no recibimos el pago, pueden ser referidos para acciones legales. Una vez que el parque tiene dos trimestres de retraso, se envían correos electrónicos o cartas, ahora son dos trimestres de tierra y, si no se realiza el pago dentro de los diez días siguientes, serán remitidos para acciones legales. Los correos electrónicos o las cartas brindan información sobre cómo obtener asistencia si es necesario para completar los formularios de MHR-Tax. Si se realizó el pago, se les indica que se comuniquen con Christine Hambleton para darle el número de comprobante de pago que se encuentra en el reverso de su cheque.

Minquadale aún está en mora, pero se debe a que no completó correctamente el formulario MHR-Tax. Se le pidió a la Sra. Rhoads que enviara al Sr. Sutton el Acuerdo de Resolución.

Si las comunidades están atrasadas en los pagos al Fondo Fiduciario, no son elegibles para recibir beneficios de demolición si están pasando por un cambio de uso. Esta información se incluirá en la lista de verificación interna de DEMHRA para los beneficios de reubicación y se le dará seguimiento para verificar los pagos antes de que se paguen los beneficios de demolición.

B. Asuntos de arbitraje:

1. **Actualización sobre el estado de los costos del árbitro para expedientes abiertos:**

Wild Meadows HOA vs. RHP Properties/Wild Meadows MHC (Expediente 07-18):
El Árbitro falló a favor del propietario de la comunidad. La HOA ha apelado al Tribunal Superior. Se recibió una citación y el Sr. Sutton llevó personalmente los documentos solicitados a la Oficina del Protonotario del Condado de Kent el 4 de mayo de 2022.
Wild Meadows HOA vs. RHP Properties/Wild Meadows LLC (Expediente 04-2019):
Apelado ante el Tribunal Superior por el propietario de la comunidad. Se recibió una citación del Tribunal Superior y el Sr. Sutton llevó personalmente los documentos solicitados a la Oficina del Protonotario del Condado de Kent el 14 de mayo de 2022.

Winterset Farms HOA vs. Winterset Farms MHC (Expediente 01-2020):
Apelación fallada a favor de los propietarios de las comunidades que fue confirmada por el Tribunal Superior. El asunto no fue apelado por ninguna de las partes. Este expediente ahora está cerrado.
Wild Meadows HOA vs. RHP Properties/Wild Meadows LLC (Expediente 04-2020):
El Árbitro falló a favor del propietario de la comunidad. Pendiente apelación dentro de los 30 días siguientes de la decisión arbitral.
Shady Park HOA vs. Shady Park MHC LLC (Expediente 01-2021):
Moción para presentar sellada con anexos enviada el 18 de enero de 2022. Todos los documentos elaborados y enviados al Tribunal Superior el 20 de enero de 2022. Está sellada. Bajo sello significa que los gastos monetarios del propietario de la comunidad no se pueden ver, y si se solicita una solicitud de FOIA, se puede redactar si está en el Tribunal Superior.
Ridgewood Manor HOA vs Ridgewood Manor II MHC, LLC (Expediente 02-2021):
Decisión esperada en las próximas 5 a 6 semanas.
Canterbury Crossing HOA vs Canterbury Crossing MHP (Expediente 03-2021):
El Árbitro falló a favor del aumento de la renta de mercado y se negó el aumento del CPI-U. La citación de la apelación se recibió el 2 de mayo de 2022. Se recibió un aviso para presentar bajo sello. Decisión del Tribunal Superior pendiente.
Pot Nets Lakeside HOA vs Pot Nets Communities (Expediente 04-2121):
Audiencia celebrada el 20 de abril de 2022. Pendiente en espera de decisión del árbitro.
Dover Air Park vs Inquilinos afectados (Daphne Carmen) vs Willow Tree Properties (Expediente 05-2021):
Esto ha sido descartado. Este caso ya está cerrado.

VIII. Asuntos pendientes:

A. Notificaciones de cambio de uso:

1. **Pine Point Park:**
Hay una solicitud más y se incluirá junto con las solicitudes de Timberlane para su aprobación.

2. **Timberlane:**
Hay al menos 20 a 30 aplicaciones más. Hay una prórroga de 2 meses que dará a los inquilinos hasta octubre en lugar de agosto de este año para solicitar los beneficios.

3. **MHP de Ford:**
Se contactó a la Sra. Faries, que es la abogada de esta comunidad, y se le recordó que envíe cartas de notificación de recordatorio cada tres meses.

B. Actualización de registro de propietario de la comunidad:
Las comunidades tienen hasta el 31 de diciembre de cada año para completar y devolver el formulario de registro anual. Aquellos que no hayan enviado su formulario son auditados por el investigador de cumplimiento. De 180 comunidades, 117 han devuelto el formulario y sesenta y tres no lo han hecho.

C. Anexo Mason-Dixon: Esto se discutió anteriormente.

D. Actualización de CPI-U (Índice de Precios al Consumidor para todos los Consumidores Urbanos):
El nuevo CPI-U es 3,942%. El Sr. Sutton ha notificado a todos los abogados que tienen tráfico de correo electrónico sobre el nuevo CPI-U para ayudarlos cuando preparen avisos de aumento de alquiler.

E. Aprobación de beneficios de reubicación:

Solicitudes de aprobación – Pine Point Park:

Edith Wilson, 6 Pine Point Park, Millsboro, DE 19966
Beneficio de reubicación no reubicable por un monto de $12.000 + $200 (Tarifa de Avalúo).

Solicitudes de aprobación - Timberlane:

Hector Cueva/Brian Cuevas – 177 Sassafras Tree Circle, Newark, DE 19702
Pago de reubicación por ancho normal por un monto de $16.000.

Claudio Garcia-Martinez/Alondria Oriano-Catalon, 185 Thistle Way, Newark, DE 19702
Pago no reubicable por ancho normal por un monto de $6.000.

Gary McConologue, Sr./Gary McConologue, Jr., 32 Elm Tree Circle Newark, DE 19702
Pago de reubicación por ancho normal por un monto de $12.000.

Danielle Osborne, 153 Oak Tree Circle Newark, DE 19702
Pago no reubicable por un ancho normal por un monto de $10.400.

Jose Ramirez, 64 Willow Tree Lane, Newark, DE 19702
Pago no reubicable por ancho normal por un monto de $6.500.

Dominic Scatasi, 20 Persimmon Tree Drive, Newark, DE 19702
Pago no reubicable por ancho normal por un monto de $12.200.

Se hizo y secundó una moción para aprobar colectivamente los beneficios anteriores. La moción se aprobó por 4:0.

IX. Nuevos negocios:

El Sr. Crane cuestionó por qué los parques en venta no estaban en la agenda. Se le notificó que se habían vendido Sussex East, Sussex West y Sussex Manor, y se le preguntó si el Sr. Sutton estaba informado de esto. Se notificó al Sr. Sutton que estas comunidades se vendieron a RHP Properties.

A. Auditoría de R. F. Book:
Esto fue discutido anteriormente.

B. L&W Liability Insurance:
Esto fue discutido anteriormente.

C. Esto fue discutido anteriormente:

1. Estipendio de vivienda provisional de $70 a $100 por día:
Esto fue aprobado previamente por la Junta. Al Sr. Sutton le gustaría agregar este cambio a nuestras Políticas y Procedimientos, eliminando los $70 por día y reemplazándolos con $100 por día con un máximo de hasta $1.000.

2. Comprobante de envío de notificación de aumento de alquiler:

Un residente le envió un correo electrónico al Sr. Sutton con respecto a un aviso de aumento de alquiler. Solicitaba un mes adicional desde que se cuestionó la fecha en que recibió la notificación. Se le informó que la fecha a usar era la fecha de envío, no la fecha de recepción. Al Sr. Sutton le gustaría agregar esto a nuestras Políticas y Procedimientos, indicando que se requiere un aviso con un periodo de 30 días y que la notificación debe enviarse como prueba de envío.

3. Criterios para avalúos de viviendas no reubicables:
Esto fue previamente aprobado por la Junta y en ese momento se le pidió al Sr. Sutton que enviara esta información a todos los evaluadores, lo cual hizo.

Se hizo una moción y se secundó para aprobar los cambios anteriores a nuestras Políticas y Procedimientos. La moción se aprobó por 4:0.

D. Derecho de primera oferta de Winterset Farms:
Esta comunidad está a la venta. Hay una HOA y el abogado envió una notificación de derecho de primera oferta.

E. Derecho de primera oferta de Country Acres:
No había HOA. Cuando su abogado nos notificó, se enviaron cartas a cada inquilino notificándoles de la venta y que tienen treinta días para formar una HOA.

X. Comentarios públicos:
Ninguno

XI. Sesión Ejecutiva:
Como no había temas para discutir, la Junta no entró en Sesión Ejecutiva.

XII. Próxima reunión – Aplazamiento:
La Junta fijó la fecha de la próxima reunión para el 16 de junio de 2022 a las 13:30 horas.