AUTORIDAD DE REUBICACIÓN DE CASAS PREFABRICADAS DE DELAWARE (DEMHRA)
1979 S. State Street
Dover, DE 19901

Acta de la reunión de la Junta Directiva del 11 de mayo de 2023

ASISTENTES:

Autoridad:	Mitch Crane William Dunn Andy Strine George Meldrum Richard Hrycyshyn Patrick Malone (Miembro sin derecho a voto) Gregory Sutton (Director Ejecutivo) Jane Sabo (Asistente del Director Ejecutivo)
Asesoramiento jurídico:	Melissa Rhoads
Otros:	Jen Allen (FSMHA) Paul Kiefer (DE Public Media) Henry (Rick) Klum (DMHOA)

I. Llamada al orden – 1:30 P.M.

El Sr. Crane declaró abierta la sesión a la 1:30 p.m. Todos los miembros estaban presentes. Había quórum.

II. Revisión y aprobación del acta:

Se presentó una moción y se secundó la aprobación del acta de la reunión del 30 de marzo de 2023. La moción fue aprobada con 5 votos a favor y 0 en contra.

III. Informe de la Presidencia:

- HB 61 fue firmado por el gobernador Carney el 26/04/23. A partir del 1 de julio de 2023, los miembros de la junta directiva con derecho a voto recibirán $100,00 por cada reunión a la que asistan. Dado que los fondos saldrán del Fondo General del Estado, el Sr. Crane le pidió al Sr. Sutton que se comunicara con la oficina del Tesorero del Estado para que le orientaran sobre cómo se pagará a los miembros de la junta directiva.
- El Sr. Crane recibió consultas de cuatro legisladores en relación con las quejas de los inquilinos preocupados por el proyecto de ley HB 317, que suspende temporalmente la justificación de los alquileres y establece una nueva fórmula para calcular los aumentos de los alquileres. Dejó claro que no se consultó a la DEMHRA cuando se redactó el proyecto de ley. Afirmó que, aunque la intención era de buena fe, para reducir el número de arbitrajes, nadie podía prever que la inflación haría subir las tasas de interés. El proyecto de ley SB 317 impuso un tope máximo del 7% del IPC-U a la cantidad permitida de aumento del alquiler, o el IPC-U actual. El IPC-U está ahora por encima del 7% y los propietarios están fijando los aumentos de los alquileres en la cantidad máxima que pueden, lo que está dentro de la ley, por lo que los inquilinos se están quejando a sus legisladores.
- El Sr. Crane recibió muchas preguntas de los legisladores sobre el programa de ayuda al alquiler. DEMHRA no tiene nada que ver con el programa de ayuda al alquiler. Tiene entendido que existe un programa de ayuda al alquiler gestionado por los propietarios de las comunidades de casas prefabricadas. El Sr. Strine confirmó que la ayuda con el alquiler que pagan los propietarios se basa en los criterios proporcionados por la Autoridad de Vivienda del Estado de Delaware, DSHA. Las solicitudes suelen producirse cuando hay una pérdida de ingresos. La ley pretendía ayudar a los inquilinos a largo plazo a llegar a una cantidad que pudieran pagar. El Sr. Crane

añadió que cree que la intención de los legisladores era estudiar la creación de algo que permita la asistencia en general a las personas que reúnan los requisitos, y que sea administrado por una agencia estatal que utilice el fondo fiduciario de DEMHRA. No se ha elaborado ningún proyecto de ley, por lo que la Junta no abordará esta cuestión por el momento.

- Otro proyecto de ley añade las casas rodantes (RV por sus siglas en inglés) para poder optar a los beneficios de realojamiento cuando se produce un cambio de uso en condiciones limitadas. El Código no contiene definiciones ni normas, y ahora la DEMHRA se encarga de elaborarlas. Una vez más, la DEMHRA no fue consultada cuando se redactó este proyecto de ley. Hay supresiones y omisiones en el proyecto de ley, y las casas rodantes están excluidas en varios lugares. El Sr. Strine hablará de ello más adelante en la reunión.
- Estamos recibiendo quejas de comunidades de propietarios que han sido absorbidas por su HOA, y creen que están exentos de pagar lo que exige el Capítulo 70. El Capítulo 70 establece que las comunidades de propietarios solo están exentas de un subcapítulo, el relativo a la justificación de alquileres. No están exentos de nada más. A diferencia de otros estados que han abordado la cuestión de las comunidades de propietarios residentes, Delaware no las define. En una reunión anterior se propuso que las comunidades de propietarios se convirtieran en cooperativas. Una cooperativa es propiedad de cada individuo. Las HOA no son residentes. Son una corporación registrada independiente o LLC, y Delaware le permite a una HOA comprar una comunidad. Por lo tanto, son arrendadores y, como tales, técnicamente podrían vender la propiedad. Hemos definido esto de forma muy imprecisa y en algún momento habrá que aclararlo. El Sr. Crane preparó una documentación, aprobada por nuestro abogado, relativa a las comunidades de propietarios que se enviará a las HOA y/o cooperativas.
- El Sr. Crane presentará su renuncia al Gobernador después del 30 de junio. Añadió que la presidencia requiere interpretar la ley y estar disponible para responder a las preguntas del director ejecutivo de DEMHRA, el personal de DEMHRA, el asesor jurídico de DEMHRA y otros miembros de la junta directiva de DEMHRA. Se trata de un cargo designado y el presidente no puede tener ningún interés en las casas prefabricadas (ni como propietario ni como inquilino). El Sr. Strine pide que el Sr. Crane permanezca hasta el final de su mandato para disponer de tiempo suficiente para encontrar un sustituto adecuado. El Sr. Crane declaró que estaría dispuesto a quedarse para responder a las preguntas durante un tiempo razonable.

IV. Informe del Director Ejecutivo:

- Hubo un problema con la reposición de la cuenta operativa el mes pasado. Cuando el anterior director ejecutivo dejó el cargo, se cerró la cuenta corriente y se abrió una nueva; sin embargo, la información de contacto de la cuenta anterior no estaba actualizada y las nóminas y determinados gastos corrían el riesgo de no pagarse. Mientras tanto, Falcidian, nuestro contador contratado, ingresó en nuestra cuenta operativa suficiente dinero de su cuenta para cubrir esos gastos. El Sr. Sutton actualizó la información de contacto con el departamento de finanzas del Estado y esto se resolvió. El manual interno y nuestras políticas y procedimientos se actualizarán con instrucciones específicas a seguir para evitar que esto vuelva a ocurrir.
- Hemos superado en más de 400 el número de copias permitido por el contrato de alquiler de nuestra fotocopiadora y se nos ha facturado un exceso de $7,90. En el futuro, haremos copias a doble cara siempre que sea posible y utilizaremos la fotocopiadora de reserva siempre que sea posible para poder mantenernos por debajo de las 2.000 copias mensuales.
- Dos residentes de Pine Haven visitaron nuestra oficina solicitando ayuda para llenar sus solicitudes de ayuda con el realojamiento. El Sr. Sutton les ayudó a llenar sus solicitudes y se aseguró de que toda la documentación requerida estuviera en regla.

V. Informe de la Asesoría Jurídica:

- Se presentaron seis denuncias:
  1. Hecker Properties: Sin respuesta
  2. Sussex Manor (nuevo propietario): Están trabajando en la configuración de su cuenta.
  3. Kamm Properties (antiguo propietario de Sussex Manor): Sin respuesta

     Bon Ayre: Se pusieron en contacto con la Sra. Rhoads y están trabajando en ello. Ella hará un seguimiento con ellos.
  4. Changing Fates: Pagaron, pero hubo un error de cálculo y están trabajando para corregirlo. La Sra. Rhoads hará un seguimiento con ellos.

5. County Seat Gardens: Tuvieron problemas con los cupones y el pago no coinciden y los cheques devueltos. La Sra. Rhoads no ha tenido noticias suyas y se pondrá en contacto con ellos.
6. Minquadale: Su abogada, la Sra. Faries, ha estado trabajando con ellos para resolver esto. No se han emprendido acciones legales, ya que están cerca de la resolución y solo deben una pequeña cantidad. Christine Hambleton, Nicole Faries y nuestra abogada, Melissa Rhoads, mantuvieron una conferencia telefónica para resolver esta cuestión. Saben exactamente lo que se debe y se resolverá.

- El Sr. Sutton le pidió a la Sra. Rhoads que hiciera el seguimiento con el nuevo propietario de J & J Mobile Home Park. Todavía no han creado su cuenta en la División de Ingresos.

VI. Aprobación de asuntos financieros:

A. Informe y actividad financiera reciente:

El Sr. Sutton habló de los informes de marzo y abril. Esto era solo para fines informativos y se publicará en el sitio web de DEMHRA. El Sr. Crane añadió que la vida del Fondo Fiduciario se ha ampliado hasta 2029. El tope de $15.000.000,00 sigue siendo el mismo.

B. Aprobación de facturas:

Factura de asesoría jurídica de marzo por un monto de $3.851,05
Excel Business Systems por tóner por un monto de $20,74 $
Excel Business Systems por la configuración inicial de la impresora y fotocopiadora por un monto de $149,00
Excel Business Systems por exceder la asignación de copias por arrendamiento en la cantidad de $7,90
The Spanish Group por la traducción del acta del 02/03/23 por un monto de $231,57
The Spanish Group por la traducción del acta del 19/01/23 por un monto de $208,17

Se presentó una moción y se secundó la aprobación de todas las facturas anteriores de forma colectiva. La moción fue aprobada con 5 votos a favor y 0 en contra.

VII. Informes:

A. Asuntos de cumplimiento (Director Ejecutivo):

1. **Informe del investigador de cumplimiento:**
   Los investigadores visitaron varios parques que no habían enviado sus formularios de registro anual.
2. **Actualización del registro de propietarios de la comunidad:**
   Se prevé que en las próximas semanas concluyan todas las auditorías de los parques que no hayan enviado sus formularios de registro anual.
3. **Informe sobre la morosidad de los parques:**
   Al 05/05/23, los siguientes parques llevan dos trimestres de retraso: Delaware City (cuarto trimestre de 2022 y primer trimestre de 2023); Glasgow MHP (cuarto trimestre de 2022 y primer trimestre de 2023); M&S Park (cuarto trimestre de 2022 y primer trimestre de 2023); Oak Grove Estates (cuarto trimestre de 2022 y primer trimestre de 2023); The Crossings at Oak Orchard (cuarto trimestre de 2022 y primer trimestre de 2023); The Village of Grandview (cuarto trimestre de 2022 y primer trimestre de 2023).
   Se presentó una moción y se secundó para referir a acciones legales. La moción fue aprobada con 5 votos a favor y 0 en contra.

B. Arbitraje (Actualización del estado de los expedientes abiertos):

La mayoría de los expedientes abiertos se encuentran en el Tribunal Superior.

Expediente 04-2019, Wild Meadows HOA vs Wild Meadows LLC: Aplazado por el Sr. Valihura

Expediente 04-2020, Wild Meadows HOA vs Wild Meadows LLC: Actualización prevista en junio

Expediente 01-2021, Shady Park HOA vs Shady Park MHC: CLASI proporcionará información actualizada tras la recepción

Expediente 02-2021, Ridgewood Manor: A la espera de la decisión del juez

Expediente 03-2021, Canterbury Crossing: - Actualización prevista en julio

Expediente 04-2021, Pot-Nets Lakeside HOA vrs. Lakeside Community: Actualización prevista para otoño

VIII. Asuntos pendientes:

A. Actualización de los parques en venta:

Bay City: Bajo contrato

Country Acres: No hay novedades según la Sra. Faries

Silver Oaks: Llamada el 04/05/23: Sin correo de voz. Correo electrónico el 04/05/23: Sin respuesta

B. Actualización sobre los parques en proceso de cambio de uso:

1. **Timberlane:** No se han recibido solicitudes. Hay al menos 30 más para solicitar beneficios
2. **Lynch's MHP:** No se han recibido nuevas solicitudes
3. **Pine Haven:** Tres nuevas solicitudes para su aprobación en esta reunión. El Sr. Malone, DOJ, añadió que se ha presentado un caso contra los nuevos propietarios de Pine Haven.

El cambio de uso está en suspenso y la audiencia está prevista para dentro de dos semanas.

4. **Paradise Cove:** Están en conversaciones con el DOJ y su abogado para llegar a un acuerdo basado en lo que se discutió en la última reunión durante la sesión ejecutiva. El Sr. Crane le envió un correo electrónico al propietario de Paradise Cove y a su abogado, pero no ha recibido respuesta.

C. Aprobación de las solicitudes:

1. **Timberlane:** ninguna
2. **Lynch's:** ninguna
3. **Pine Haven**:

David Johnson, Jr., 8647 Nelson Drive, Lincoln, DE 19960

Beneficio no reubicable por un monto de $2.200 (incluye el reembolso de $200 por tasación)

Carta de renuncia firmada para pagar los impuestos adeudados al condado de Sussex por un monto de $481.15

El monto total del beneficio una vez pagados los impuestos es de $1.718.85

Brenda Moffett, 8670 Nelson Drive, Lincoln, DE 19960

Beneficio no reubicable por un monto de $6.900 (incluye el reembolso de $200 por tasación)

Barbara Biederman, 22509 Corey Drive, Lincoln, DE 19960

Beneficio no reubicable por un monto de $7.700 (incluye el reembolso de $200 por tasación)

IX. Asuntos nuevos:

A. Criterios para la concesión de beneficios por reubicación de casas rodantes (informe del Sr. Strine):

Se pidió al Sr. Strine que informara al respecto en la última reunión de la junta directiva. Afirmó que, de acuerdo con la ley federal, no hay manera de discernir fácilmente la diferencia entre casas rodantes y casas prefabricadas. Si una casa rodante puede trasladarse, no tiene derecho a los beneficios de no reubicación/demolición. Si una casa rodante no se puede mover, no tiene valor y no requeriría una tasación. Tendría derecho a beneficios como no reubicable. Por lo general, desmontar y transportar una casa rodante a un vertedero es más fácil que demoler una casa móvil unifamiliar. Sugirió aumentar el actual beneficio por abandono de $1.500 a $2.500. Aunque esos inquilinos nunca hayan cotizado al Fondo Fiduciario, este beneficio saldría del Fondo Fiduciario. El monto del beneficio tiene por objeto proporcionarle al inquilino fondos para hacer frente al pago inicial de otra vivienda y ser justo y razonable. Después de un nuevo debate, el Sr. Strine se muestra dispuesto a aceptar el aumento del beneficio máximo a $3.000. Una moción fue hecha y secundada para aumentar este beneficio de $1.500 a $3.000 para casas prefabricadas y casas rodantes. Esto se basaría en una base de caso por caso.

El Sr. Malone preguntó qué ocurre si el propietario de una casa rodante no puede presentar el título. Algunos inquilinos de Pine Haven no tienen títulos de propiedad de sus viviendas. El Sr. Strine añade que una casa prefabricada que se instala en un lugar permanente necesita un permiso y paga impuestos. Las casas rodantes no necesitan permisos y no pagan impuestos. Para las casas rodantes con un contrato de arrendamiento de temporada, se debe presentar un título en el momento de la solicitud. Si no hay título de propiedad, el inquilino debe aportar pruebas de que ha estado pagando el alquiler (contrato firmado o cheques cancelados). A los inquilinos de Pine Have que viven en casas rodantes no se les envió la notificación de cambio de uso y no sabemos si tienen títulos o

no. No podemos permitir que los inquilinos obtengan beneficios si no tienen pruebas de la propiedad o de que vivían allí en el momento en que se produjo el cambio de uso. El Sr. Crane sugirió que se trataran caso por caso. Una moción fue hecha y secundada sobre que la prueba de propiedad debe ser cumplida y si no hay título, se manejará caso por caso. La moción fue aprobada con 5 votos a favor y 0 en contra.

B. Actualización de las Políticas y Procedimientos y del Manual del Director Ejecutivo:
Un legislador le indicó al Sr. Crane que no incluyera en las políticas y procedimientos la cantidad de $100 que se paga a los miembros de la junta por asistir a las reuniones. Las políticas y procedimientos se actualizaron eliminando cualquier referencia al monto de la remuneración de los miembros de la junta directiva. También se pidió a la DMHOA que hiciera lo mismo.

C. Debate sobre el aumento o no de los beneficios por reubicación a una propiedad privada:
El Sr. Sutton fue contactado por un inquilino que quería trasladar su casa a un terreno privado, pero el presupuesto era superior al beneficio de reubicación permitido de $12.000 para una casa móvil unifamiliar. Nuestro abogado investigó la ley y no hay nada que impida trasladar viviendas a un terreno privado. El Sr. Strine añadió que trasladarse a un terreno privado sería más caro, puesto que las comunidades existentes ya disponen de carreteras, fontanería, alcantarillado y conexiones eléctricas construidas in situ. La postura de la Junta fue que el beneficio de reubicación sigue siendo el mismo, independientemente del lugar al que se traslade la vivienda.

D. Renovación del Seguro de Responsabilidad Civil y de Prácticas Laborales de Funcionarios Públicos (L&W Insurance):
El Sr. Sutton llenó y devolvió el formulario a L&W Insurance.

X. Comentarios del público:
El Sr. Kiefer, de DE State Media, preguntó cuál sería la mediana del pago inicial para una casa móvil unifamiliar en la parte baja de los condados de Kent y Sussex. El Sr. Strine le informó que una casa antigua que necesite obras y se venda por $10.000 puede requerir un pago inicial de $4.000 más el primer mes de alquiler. Afirma que se pueden encontrar viviendas habitables por menos de $15.000 con más metros cuadrados que una casa rodante, que suele tener 400 pies cuadrados.

XI. Sesión ejecutiva:
La Junta Directiva no se reunió en sesión ejecutiva.

XII. Próxima reunión:
La próxima reunión se celebrará el jueves 8 de junio a la 1:30 p.m.

XIII. Se levanta la sesión:
Al no haber más asuntos que tratar, se levanta la sesión a las 2:46 p.m.

De conformidad con el Título 29 del Código de Delaware, Sección 10004(e)(2), este Orden del Día puede ser modificado para incluir puntos adicionales (incluyendo sesiones ejecutivas) o la supresión de puntos (incluyendo sesiones ejecutivas) que surjan en el momento de la reunión de la Autoridad.