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 8 de junio 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 William Kinnick - DMHOA Devon Valdesere – Pine Haven Sam Saunders – Donovan Smith HOA Carol Parsons – Donovan Smith HOA

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.e

II. Revisión y aprobación del acta:

Se presentó una moción y se secundó la aprobación del acta de la reunión del 11 de mayo de 2023. La moción fuee aprobada con 5 votos a favor y 0 en contra.

III. Informe de la Presidencia:

- e El Sr. Crane asistió a una reunión de la Donovan Smith HOA en Lewes hace unas dos semanas. Entre lose asistentes se encontraban miembros de la junta directiva de la Donovan Smith HOA, el senador estatal Huxtable,e un miembro del consejo del condado, un representante del DNREC y miembros de la comunidad. El senadore Huxtable y el Sr. Crane recorrieron la comunidad con el representante del DNREC, quien aclaró algunas de lase cuestiones de seguridad planteadas por los residentes de Donovan Smith.e
- e El Sr. Crane declaró que esperaba que otras HOA invitaran a miembros de la junta de DEMHRA a asistir a suse reuniones para que pudieran conocer de primera mano las preocupaciones de los residentes.e
- e El Sr. Crane sigue recibiendo consultas de los legisladores sobre interpretaciones y sugerencias de cambios al SBe 317. Expresó su interés en convocar una reunión con los legisladores, la junta de DEMHRA, representantes dee las comunidades, y propietarios de viviendas, para responder a preguntas y opinar sobre qué cambios pueden sere necesarios. Se hará un seguimiento de esta cuestión con los legisladores.e

IV. Informe del Director Ejecutivo:

- e Se descubrió que el número de teléfono del Presidente es incorrecto según aparece en el sitio web dee DEMHRA. El número se ha corregido.e

- u Hemos recibido una carta de Staples en la que se nos comunica que nuestra tarjeta de crédito se cerrará elu 31/07/23, ya que Citibank dejará de gestionar su cuenta. El Sr. Strine o el Sr. Shopa (signatarios de nuestrau cuenta del WSFS) tendrán que solicitar la tarjeta de crédito del WSFS. El Sr. Sutton preparará una carta parau su firma para emitir la tarjeta de crédito. Según el Sr. Crane, no es necesario votar, ya que esto se discutió en lau reunión de hoy y es suficiente.u

V. Informe de la Asesoría Jurídica:

- u Los asuntos que siguen en litigio activo son Hecker Properties, Kam Properties (antiguo propietario) y Bon Ayre.u
- u Asuntos que han sido archivados y resueltos a medida que han puesto sus cuentas al día: Sussex Manor (nuevou propietario), Changing Fates y County Seat Gardens.u
- u Cartas de reclamación enviadas desde la última reunión:u

  Delaware City: Sin respuesta. La Sra. Rhoads informó que técnicamente tienen hasta el 10 de junio para cumpliru con su carta. Dado que solo faltan dos días, el Sr. Crane sugirió dar su aprobación preliminar para demandar siu no cumplen antes del 10 de junio. Se propuso y apoyó una moción para presentar una demanda si no cumplen enu esa fecha. La moción fue aprobada con 5 votos a favor y 0 en contra. La Sra. Rhoads enviará un correou electrónico a la junta con el estado del pago.u

  Glasgow Court: Respondió inmediatamente y va a pagaru

  M&S MHP: Pagóu

  Oak Grove Estates: Pagóu

  Village of Grand View: Pagóu

  Crossings at Oak Orchard: En proceso de creación de una cuenta en líneau

  Minquadale: Por su abogado, que será el envío de su pago en el día de hoyu

  Blue Beach Bungalow está estableciendo su cuenta para que puedan empezar a hacer pagos. Siguen protestandou por ser un parque de temporada. Serán responsables de los pagos atrasados de aquellos que no se impugnanu ahora pero que entran dentro del Capítulo 70. La protesta es que nunca se les debería haber permitido teneru inquilinos todo el año en el pasado. El Sr. Crane añadió que la protesta debería resolverse en los tribunales; de lou contrario, se toma debida nota de la protesta.u
- u La preocupación es que con las viviendas no reubicables y las casas rodantes no móviles, puede haber unau solicitud de financiamiento de los beneficios de demolición por parte del propietario. Otorgar beneficios deu demolición a una comunidad que no se ha registrado o no ha pagado sus cuotas de evaluación podría ser unu problema.u
- u Oakway: La Sra. Rhoads hará un seguimiento con su abogado.u

VI. Aprobación de asuntos financieros:

A. Informe y actividad financiera reciente:

No se ha recibido el informe financiero de mayo. El Sr. Sutton lo enviará por correo electrónico a la Junta tras suu recepción.u

B. Aprobación de facturas:

No se ha recibido la factura de la asesoría jurídica del mes de mayo.u

CIT Lease Rental por el alquiler de nuestra fotocopiadora por un monto de $187.89.u

CIT Lease Rental por el alquiler de nuestra fotocopiadora por un monto de $90.77u

L&W Insurance por la póliza de compensación para trabajadores por un monto de $233.00u

L&W Insurance por la póliza de responsabilidad profesional por un monto de $2,291.00u

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.

De nota, de ahora en adelante de acuerdo con el Sr. Crane, las facturas de los acuerdos o contratos con un proveedor sobre una base mensual se puede pagar sin ratificación en una reunión de la junta. El Sr. Strine y el Sr. Meldrum aprobarán otras facturas recibidas que no puedan pagarse puntualmente antes de la siguiente reunión del consejo y las enviarán a nuestro contador para su pago. Los que no sean urgentes pueden presentarse para su ratificación en la próxima reunión del consejo.

VII.aInformes:a

A.aAsuntos de cumplimiento (Director Ejecutivo):a

1. **Informe del investigador de cumplimiento:a**
   Este mes se asignaron once (11) órdenes de trabajo a nuestros investigadores de cumplimiento, las cualesn fueron completadas. No se observaron deficiencias ni anomalías.n
2. **Actualización del registro de propietarios de la comunidad:a**
   Todos los parques que no entregaron sus formularios de inscripción anual han sido auditados. El Sr. Suttonn informó a la Sra. Jen Allen de la situación. Ahora haremos auditorías aleatorias.n

3.aInforme sobre la morosidad de los parques:a

A todos los parques que tenían un trimestre de retraso en el informe de la División de Ingresos con fechan 18/05/23 se les envió un correo electrónico recordándoles que se consideran morosos un trimestre y que debenn enviar su pago. Todos los parques con más de dos trimestres de retraso han sido remitidos a nuestro abogadon para que emprenda acciones legales.n

Una moción fue hecha y secundada para remitir a la acción legal contra los parques que tenían más de dosn trimestres de retraso. La moción fue aprobada con 5 votos a favor y 0 en contra.n

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

Nos comunicamos con los abogados para que nos informen antes de las reuniones de la junta.n

Expediente 04-2019, Wild Meadows HOA vrs. Wild Meadows LLC: Sobreseídon

Expediente 04-2020, Wild Meadows HOA vrs. Wild Meadows LLC: Actualización prevista en junion

Expediente 01-2021, Shady Park HOA vrs. Shady Park MHC: Estará en los tribunales durante meses yn CLASI ofrecerá información actualizadan

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

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

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

El Sr. Crane pidió aclaraciones sobre los dos expedientes de Wild Meadows. La Sra. Rhoads supuso que eln expediente 04-2019 podría haberse suspendido a la espera de una decisión sobre uno de estos otros asuntos. Eln expediente 04-2020 puede estar en el Tribunal Superior y ella también hará un seguimiento al respecto.n

C.aSolicitudes de certificación de aumento de alquiler (mayo):a

El Sr. Crane solicitó un informe sobre el número de avisos de aumento de alquileres recibidos en mayo paran determinar cómo afecta a nuestra carga de trabajo. En el mes de mayo hubo 43 solicitudes de aumento deln alquiler. El Sr. Sutton explicó que dos empleados a tiempo parcial y él mismo dedican mucho tiempo a tramitarn las solicitudes de aumento del alquiler. Cuando se reciben solicitudes de aumento del alquiler, se revisan paran comprobar su exactitud. Se envía al propietario de la comunidad una carta de infracción (una certificación firmadan de que no existen infracciones de seguridad). Una vez recibida, la carta de certificación del IPC-U es preparada yn firmada por el Director Ejecutivo. La carta de certificación se devuelve al propietario de la comunidad. No puedenn notificar a sus inquilinos el aumento del alquiler hasta transcurridos al menos 20 días desde la fecha de envío de lan solicitud a la DEMHRA, de acuerdo con el Código. Pueden poner una fecha preliminar en la carta modelo,n siempre que no se envíe antes de los 20 días. Los propietarios de la comunidad pueden solicitar un aumento deln alquiler con 90 días de anticipación, pero no más de 120 días. Para los aumentos de alquiler debe utilizarse el IPC-U publicado más reciente.n

En relación con la cuestión de la carta de violación, el Sr. Crane añadió que las violaciones se discutieron en lan reunión de Donovan Smith HOA con DNREC. Se puede emitir una infracción, aunque no sea firme, y se deben informar a la DEMHRA. Se ha redactado un proyecto de ley que también exige que todas las agencias estatales yn subdivisiones políticas que emitan infracciones estén obligadas a notificarlo al DOJ y a la DEMHRA. Éln presentará una actualización del proyecto de ley, pero no espera que se debata hasta el año que viene.n

El Sr. Sutton recibió una llamada telefónica de un residente de Fox Point Village MHP, afirmando que sun aumento de alquiler se basó en el IPC-U de marzo, sin embargo, la notificación del aumento de alquiler fuen fechada el 31 de mayo. El 14 de mayo se publicó un nuevo IPC-U. El Sr. Sutton se comunicó con la asesoran jurídica de la comunidad para tratar este asunto y su opinión fue que, puesto que el IPC-U inicial se aprobó enn

marzo, se puede utilizar ese IPC-U. El Sr. Sutton explicó que debe utilizarse el IPC-U de mayo. Su abogado se puso en contacto con el DOJ para conocer su opinión. El Sr. Crane abordó esta cuestión con el Sr. Sutton y éste coincidió con su interpretación. A menos que tengamos interpretaciones instructivas del DOJ o de nuestro abogado, esto es lo que vamos a hacer.

VIII.oAsuntos pendientes:o

A.oActualización de los parques en venta:o

Bay City: Vendido a Lake Shore Properties el 01/06/23n

Country Acres: Carta ROFO enviada el 09/05/22. No hay información actualizada según la abogada Fariesn

Daltons MHP: Carta ROFO enviada el 01/06/23. Será manejada por la abogada Fariesn

Silver Oaks: Carta ROFO enviada el 12/11/20

B.oActualización sobre los parques en proceso de cambio de uso:o

1.nTimberlane: 117 inquilinos afectados, 90 solicitudes aprobadas. Al corriente de la carta de notificación de 3n mesesn

2.oLynch's MHP: 12 inquilinos afectados, 1 solicitud aprobada. Al corriente de la carta de notificación de 3n mesesn

3.oPine Haven: 38 inquilinos afectados, 3 nuevas solicitudes para aprobación en esta reunión. El Sr. Devonn Valdesere fue reconocido por el Presidente y declaró que descubrió que no lo teníamos listado como residente.n Tenía copias de documentos que probaban su residencia, ya que no tiene título de propiedad de su casan rodante. Como tenía documentación que acreditaba la residencia, la Junta aceptó la documentación y pueden aprobar el beneficio por reubicación. El procedimiento a seguir cuando no haya título se incorporará a nuestrasn políticas y procedimientos.n

El Sr. Kinnick fue reconocido por el Presidente y declaró que el nuevo propietario de Pine Haven, Blue Beach Bungalows, no ha pagado al Fondo Fiduciario. El Sr. Crane declaró que la Junta era consciente de que la comunidad aún no se había registrado debido a la nueva titularidad. Con la interpretación liberal del Código, la Junta no va a penalizar a los propietarios. La Junta está siguiendo el consejo del Defensor del Pueblo del DOJ para compensar a los propietarios de casas rodantes que viven en el parque pasando por el cambio de uso que de otro modo cumplirían. A partir de ahora, las futuras comunidades que se encuentren en esta situación tendrán que registrarse para que se les pueda pagar.

4.oParadise Cove: No se han recibido solicitudes. Se convertirán en un parque de temporada y probablemente non habrá reubicaciones. Cuatro inquilinos fueron protegidos y se les dio la opción de permanecer todo el año. Eln Sr. Malone añadió que a otros inquilinos se les ofrece residencia a tiempo completo. El acuerdo final es eln mismo que el borrador entregado anteriormente a DEMHRA.n

C.o Aprobación de las solicitudes:o

1.oTimberlane: ningunan

2.oLynch's: ningunan

3.oPine Haven:o

Aaron Brumbley, 22444 Sandra Drive, Lincoln, DE 19960o

Beneficios de reubicación de casas rodantes por un monto de $3,000.n

Devon Valdesere, 22511 Corey Drive, Lincoln, DE 19960o

Beneficios de reubicación de casas rodantes por un monto de $3,000.n

Jeremy Suloff, 8688 Nelson Drive, Lincoln, DE 19960o

Beneficio reubicable por un monto de $12,000 a pagar a Marshall & Baileyn

Se presenta una moción y se secunda la aprobación de los beneficios de reubicación de arriba de forma colectiva. La moción fue aprobada con 4 votos a favor, ninguno en ausencia y una abstinencia.

IX. Asuntos nuevos:

A.aInstrucciones para crear una cuenta de proveedor para pagar a los miembros de la junta por su asistencia aa reuniones y actualización de políticas y procedimientos para incluirlas:a

El Sr. Sutton se puso en contacto con la oficina del tesorero del estado y recibió instrucciones detalladas para quea los miembros de la junta se inscribieran. Como no son empleados del Estado, deben registrarse como proveedores ya crear una cuenta de proveedores. Como se les exige el número de Seguro Social, deben inscribirse ellos mismos. Sea creará una hoja de asistencia separada que el Sr. Sutton enviará a la oficina del tesorero después de cada reunión dela consejo. El Sr. Crane sugirió que las cuentas se establecieran lo antes posible, ya que esto entra en vigor el 1 dea julio. El Sr. Sutton enviará por correo electrónico a los miembros de la Junta las instrucciones para cumplimentar laa inscripción. Esto se incorporará a nuestras políticas y procedimientos.a

B.aNueva Orientación vía Zoom y Actualización de Políticas y Procedimientos para Incluirla:a

Al Sr. Sutton le gustaría trabajar con el DOJ, la Sra. Jen Allen (FMSHA) y la Sra. Christine Hambleton (DOR) paraa desarrollar una reunión informativa por medio de Zoom para los nuevos propietarios en la que se aborden susa funciones.a

Los temas de discusión incluirían: la creación de la cuenta del fondo fiduciario con el DOR; pagos de fondos fiduciarios y las instrucciones para completar los Formularios de Impuestos del MHR y los pagos en línea; registro de la comunidad con DEMHRA; aumentos de alquiler basados en el IPC-U, etc. El Sr. Sutton pidió la opinión de la junta y se sugirió que los abogados que representan a las comunidades también deben ser invitados, así como los posibles compradores de las comunidades, así como los actuales propietarios.

C.aArrendamiento de fotocopiadora HP (Impuesto sobre el uso del arrendatario):a

Nos cobran impuestos mensualmente por el alquiler de nuestra fotocopiadora HP. Según el artículo 4302 dela capítulo 30 del Código de Delaware, el impuesto sobre el uso del arrendatario es un impuesto sobre los ingresosa brutos que grava los arrendamientos de bienes muebles tangibles y se considera un impuesto sobre el uso por ela privilegio de utilizar los bienes dentro del Estado de Delaware. Estos arrendamientos están sujetos a un impuesto dea arrendamiento del 1.9914%. El arrendatario (DEMHRA), es responsable del impuesto sobre el uso, pero ela arrendador recauda y remite estos pagos al DOR de Delaware en nombre del arrendatario. El Sr. Dunn preguntó pora qué no compramos una fotocopiadora en lugar de alquilarla y se le recordó que la Junta aprobó la solicitud del Sr.a Sutton en una reunión anterior de la Junta. El Sr. Sutton declaró que hizo la solicitud de arrendar una fotocopiadoraa debido al hecho de que la fotocopiadora anterior comprada en 2017 costó más de $1,200.00 y los costos dea mantenimiento superaron los $ 400.00 al año durante los últimos 5 años. Alquilar esta copiadora durante 24 mesesa es más barato a largo plazo que comprar otra fotocopiadora.a

D.aConsiderar el aumento de la remuneración del Abogado y del Director Ejecutivo:a

Nuestro abogado lleva cuatro años trabajando con nosotros y nuestro Director Ejecutivo acaba de regresar. Noa recibió un aumento como compensación antes de irse. La Junta ha debatido esta cuestión fuera de línea. Se presentóa una moción y se secundó para aumentar sus compensaciones. La moción fue aprobada con 5 votos a favor y 0 ena contra.a

X.aComentarios del público:a

El Sr. Kinnick se dio cuenta de que, cuando Pine Haven inició su cambio de uso del suelo con los nuevos propietarios,a los residentes de Blue Beach Bungalows que vivían en casas rodantes fueron incluidos en la notificación. Sea programaron reuniones con su asesora jurídica, la Sra. Faries, que se reunió con los residentes que vivían en casasa rodantes y casas prefabricadas, para ofrecerles $5,000 si desalojaban el parque en un plazo de 30 días, y $2,000 si loa hacían en un plazo de 90 días. El Sr. Kinnick opina que los inquilinos que viven en casas rodantes no deberían tener derecho a la ayuda de reubicación, ya que no han pagado al fondo fiduciario. El Sr. Crane discrepó, señalando que nada de lo dispuesto en el capítulo 70 exime a los residentes de casas rodantes de recibir ayudas para la reubicación y observando que el DOJ estaba de acuerdo con esta postura.

XI.aSesión ejecutiva:a

La Junta Directiva noase reunió en sesión ejecutiva.a

XII. Próxima reunión:

Acta de la reunión del 8 de junio de 2023 (FINAL)

La próxima reunión se celebrará el jueves 13 de julio de 2023 a la 1:30 p.m.

XIII. Se levanta la sesión:

Se levanta la sesión a las 2:36 P.M.d

Respetuosamente presentado,

Gregory Sutton
Director Ejecutiva

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.