AUTORIDAD DE REUBICACIÓN DE VIVIENDAS PREFABRICADAS DE DELAWARE
1979 S. State Street
Dover, DE 19901

Acta de la reunión de la Junta Directiva del 31 de octubre de 2023

ASISTENTES:

Autoridades:
Andy Strine (Presidente en funciones)
George Meldrum
Richard Hrycyshyn
William Dunn
Jerome Rogers
Patrick Malone (Miembro sin derecho a voto)
Gregory Sutton (Director Ejecutivo)
Jane Sabo (Asistente del Director Ejecutivo)

Otros:
Jen Allen - FSMHA
Dietmar Panzig – Comunidad de Southern Meadow

I. Apertura de la sesión – 1:30 P.M.

El Sr. Strine dio comienzo a la reunión a la 1:30 PM. Todos los miembros de la junta estaban presentes. La consejera de DEMHRA, Melissa Rhoads, estaba ausente, pero envió su informe.

II. Revisión y aprobación del acta:

El Sr. Rogers señaló que había un error en la página 1, Informe del Presidente, segundo punto, donde su nombre de pila se escribió Jeremy. Se ha corregido a "Jerome", y en la página 3, B. Arbitraje, la penúltima línea dice: "se enviaron diez", y debe decir "se enviaron". Se determinó que el Sr. Rogers estaba leyendo de una versión del acta que se le envió por correo electrónico y se corrigió su nombre. Se presenta y apoya una moción para aprobar el acta con las correcciones recomendadas. La moción fue aprobada por 5-0. El acta se corregirá antes de publicarla en el sitio web de DEMHRA.

III. Informe del Presidente:

- El Sr. Strine informó de que el Sr. Sutton y su personal están elaborando un paquete informativo para los nuevos y actuales propietarios de comunidades, con el fin de minimizar los errores que a veces se producen. El paquete informativo contendrá información e instrucciones sobre cómo presentar las cuotas trimestrales del fondo fiduciario, explicará el proceso de certificación del aumento de la renta, los pasos que hay que dar para realizar un cambio en el uso del suelo y el Derecho de Primera Oferta (ROFO), en un formato claro y fácil de entender. Pediremos a la Sra. Jen Allen que revise el paquete antes de presentarlo a la Junta para su aprobación.

IV. Informe del Director Ejecutivo:

Desde la última reunión, ha ocurrido lo siguiente:

- Recibimos placas con el nombre para el escritorio de todos los miembros de la junta.
- El Sr. Sutton tuvo problemas para obtener una tarjeta de crédito de M&T. Como hace poco recibió una tarjeta de crédito del banco WSFS, él y el Sr. Strine discutieron y acordaron que se cancelara la cuenta operativa del fondo fiduciario con el banco M&T y se reabriera la cuenta del WSFS.
- Se reabrió la cuenta del WSFS y se ha vuelto a introducir la información de la cuenta corriente en el portal de proveedores de la División de Contabilidad.
- El Sr. Sutton asistió a una clase de formación para coordinadores de la FOIA de 2 horas de duración el 25 de octubre de 2023. Le pareció muy informativo. La presentación también incluía información sobre la celebración de reuniones abiertas y la celebración de sesiones ejecutivas. Elaborará un documento para los miembros de la junta sobre el papel del Coordinador de la FOIA.

- Un residente de una comunidad de casas móviles de Ellendale se puso en contacto con el Sr. Sutton para hablar acerca de su elevado alquiler. Por indicación del Sr. Strine, el personal investigó la propiedad y se descubrió que hay 18 casas, cada una en parcelas fiscales separadas; por lo tanto, no entran dentro del Capítulo 70.

V. Informe del Asesor Jurídico:

En ausencia de la Sra. Rhoads, el Sr. Sutton habló de su informe.

- Se han presentado demandas para Countryside MHP, Dove Estates y Stage Village. Se remitieron para acción legal en la reunión de la junta del 28 de septiembre de 2023. Ella proporcionará una actualización en la próxima reunión.
- La Sra. Rhoads ha estado en contacto con Dackerg MHP, Driftwood Village y THP MHP. Los tres han prometido pagar. Se pondrá en contacto con la Sra. Hambleton antes de la próxima reunión para obtener información actualizada.
- Si siguen sin pagar antes de la próxima reunión de la junta, recomienda que se emprendan acciones legales.

VI. Aprobación de asuntos financieros:

A. Informe y actividad financiera reciente:

El informe de septiembre fue revisado por el Sr. Sutton. Este informe sólo tenía fines informativos. De igual modo, se publicará en el sitio web de DEMHRA.

B. Aprobación de facturas:

El Sr. Sutton presentó las siguientes facturas a la Junta para su aprobación: La factura de septiembre del asesor jurídico, por importe de $2.180,35; la factura de The Spanish Group por la traducción del acta de la reunión de la junta de agosto de 2023, por importe de $173,49; la factura del Sr. Crane por honorarios de consultoría, por importe de $400,00; y la factura de Hartford Insurance por la renovación de la póliza de seguro de responsabilidad civil general, por importe de $631,00 (frente a los $596,00 del año pasado). El Sr. Hrycyshyn añadió que en una reunión reciente de la DMHOA surgió una pregunta sobre de dónde saldría el dinero para pagar al Sr. Crane sus servicios de consultoría. Se le recordó que en la reunión de la junta del 28 de septiembre de 2023 se aprobó que el Sr. Crane prestara servicios de consultoría, pero no se dijo de dónde saldría el dinero para pagarle. Se aclaró que no procedería de los fondos del Estado de Delaware, sino de la cuenta operativa mantenida por DEMHRA, y que sus servicios no durarían más de seis (6) meses. Se presentó y apoyó una moción para aprobar que se pague al Sr. Crane por sus servicios de consultoría con cargo a la cuenta operativa y que sus servicios no excedan de 6 meses. La moción fue aprobada por 5-0.

VII. Informes:

A. Cuestiones de cumplimiento (Director Ejecutivo):

1. Informe del Investigador de Cumplimiento:

El Sr. Sutton envió a nuestro investigador de cumplimiento para verificar que se habían trasladado dos viviendas. Se verificó y recibimos la cédula de habitabilidad.

2. Informe de Parques en Mora:

No ha habido cambios desde el informe de septiembre, y los parques de ese informe que llevaban dos trimestres de retraso fueron remitidos a la vía judicial.

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

Expediente 04-2019 (Wild Meadows): El caso permanece suspendido en el Tribunal Superior a la espera de la resolución del Tribunal Supremo de DE en el recurso de Shady Park 2021.

Expediente 04-2020 (Wild Meadows): A fecha 24/10/23, el caso está completamente instruido y se presentaron alegaciones ante el Tribunal Superior el 22/10/23. El asunto está ahora en trámite.

Expediente 01-2021 (Shady Park): A fecha 24/10/23, el caso sigue a la espera de una decisión del Tribunal Supremo

Expediente 02-2021 (Ridgewood Manor): A partir del 24/10/23, el caso tiene un nuevo árbitro, James Sharp. El Sr. Sutton añadió que el abogado Sherlock se jubiló, por lo que hubo que nombrar a un nuevo árbitro para que se hiciera cargo del caso. El Sr. Hrycyshyn preguntó por qué se devolvió este caso al árbitro. El Sr. Sutton declaró que la CLASI le informó de que el Tribunal Superior había revocado la decisión del árbitro. Tras presentar una notificación de recurso ante el Tribunal Supremo, éste dictaminó que dicho recurso sería interlocutorio porque las decisiones no eran definitivas. Por tanto, se devolvió al árbitro. Dado que el árbitro de registro se había jubilado, se asignó este expediente a Jamie Sharp.

Expediente 03-2021 (Canterbury Crossing): A la fecha 24/10/23, el caso está suspendido por el Tribunal Superior hasta que el Tribunal Supremo emita su decisión en el recurso Shady Park 2021.
Expediente 04-2021 (Pot-Nets Lakeside): A la fecha 24/10/23, el caso está programado para que se celebre una vista informativa sobre la apelación ante el Tribunal Superior a partir de enero de 2024.
El Sr. Strine aclara que dos de los expedientes relacionados con Shady Park están a la espera de una decisión del tribunal. Los otros son independientes de Shady.

C. Solicitudes de certificación de aumento de renta:
En septiembre se hicieron 58 cartas de infracción y certificaciones de alquiler. El Sr. Sutton explicó que los aumentos de renta no se pueden certificar hasta que firmemos la carta de violación certificada de que no hay violaciones según el código. El Sr. Strine preguntó cómo se llegó al número de solicitudes de certificación y si una comunidad que tiene inquilinos que pagan diferentes cantidades de renta recibiría más de una carta de certificación. Se aclaró que, siempre que todos estuvieran incluidos en la misma opción de la carta de certificación, una sola carta de certificación los cubriría a todos.

VIII. Asuntos pendientes:

A. Actualización sobre Parques en Venta:
Country Acres: No hay noticias del propietario según el abogado Faries
Daltons MHP: Sin cambios según el abogado Faries
Law's MHP: El nuevo propietario está en proceso de crear una cuenta fiduciaria con la Sra. Hambleton. Será responsable del pago de las tasas de evaluación a partir de la fecha de compra.

B. Información actualizada sobre los parques que están experimentando un cambio de uso:
1. Timberlane – 104 inquilinos afectados, 86 solicitudes recibidas. De ellas, 15 eran reubicables, 64 no reubicables, 7 abandonadas, y el número restante es de 18. Recibimos una factura de hotel para el subsidio de alojamiento provisional de un residente, pero ninguna solicitud. Se notificó a Reybold que no podemos hacer nada hasta que recibamos una solicitud.
2. Lynch's MHP – 8 inquilinos afectados, se recibieron 4 solicitudes. De ellas, 4 eran reubicables, 0 fueron abandonadas y el número restante es de 4. Todos los inquilinos restantes fueron notificados por el propietario de Lynch's de que ya no tienen que pagar el alquiler del lote ni al fondo fiduciario. Ya no se les aplica el Capítulo 70 y ya no son responsables de los informes trimestrales.
El Sr. Dunn plantea una pregunta sobre las casas prefabricadas que tienen números VIN. El Sr. Strine explicó que hay una calcomanía del HUD, pero no tiene número VIN. Está en el certificado de origen del fabricante de la casa y eso se transfiere al título del DMV. Ese número único sólo está en un papel, no en la casa. Una vez que la casa se coloca en el lote, toda esa información se facilita al DMV, que rastrea el número. Ese es el rastro de papel que se sigue cuando la casa se traslada o se derriba. A menos que el cambio de propietario se registre en el DMV, es difícil determinar quién es el propietario de la casa. Cuando los residentes no hacen lo que se supone que deben hacer, la junta toma una decisión sobre si se aprobarán las prestaciones.
3. Pine Haven – 37 inquilinos afectados (una vendió su casa, pero el nuevo propietario no tiene derecho a las prestaciones de realojamiento), por lo que quedan 36. Se recibieron 6 solicitudes, de las cuales 6 son no reubicables y 0 abandonadas. El Sr. Shearn se había mudado antes de la notificación de cambio de uso.
El Sr. Shearn pagó el traslado de su propio bolsillo. Quedan 29. El Sr. Strine añade que probablemente recibirán una actualización de 3 meses la próxima vez que toque.

C. Aprobación de solicitudes:
1. Pine Haven – Jeremy Suloff, 8688 Nelson Drive, Lincoln, DE
La casa unifamiliar no reubicable se tasó en $6.000. El Sr. Suloff pidió que se le reembolsaran los $200 que pagó de honorarios de tasación. También firmó una renuncia por la que autorizaba a DEMHRA a deducir los impuestos pendientes de pago por valor de $352,12, quedando un pago de $5.842,88 para el Sr. Suloff. Se presentó y apoyó una moción para pagar al Sr. Suloff $5.842,88 y pagar a la oficina de impuestos del condado de Sussex $352,12, el dinero deducido de los beneficios de no reubicación del Sr. Suloff. La moción fue aprobada por 5-0.
2. Pine Haven – Kenneth Shearn, 8646 Luella Drive, Lincoln, DE

Vivienda unifamiliar reubicable. El Sr. Shearn pagó a la empresa de mudanzas $9.156,91 antes de la notificación de cambio de uso. El Sr. Malone, del Departamento de Justicia, añadió que Blue Beach Bungalows (nuevo propietario) está siendo demandado por desalojar ilegalmente a los inquilinos.
Si hubieran seguido el proceso correcto, el Sr. Shearn no habría tenido que pagar a la empresa de mudanzas. Como no fue culpa suya, quiere que se le reembolsen los $9.156,91. Toda la documentación está en orden y se presenta y apoya una moción para aprobar los beneficios por valor de $9.156,91. La moción se aprueba por 5-0.

Según el Sr. Malone, se presentó un escrito el 30 de octubre de 2023 para los alegatos finales. Es probable que Blue Beach Bungalows recurra una decisión desfavorable. Según el Sr. Sutton, en la última reunión se le pidió que facilitara el número de vehículos recreativos y casas móviles. Esta información le fue facilitada por el abogado Faries y quedan 7 vehículos recreativos y 29 casas móviles.

D. Actualización de la orientación para nuevos propietarios de comunidades:
Esto se discutió previamente. El personal trabajará en un paquete informativo que se enviará a la Sra. Jen Allen para que lo revise.

IX. Asuntos nuevos:

A. Actualización de políticas y procedimientos:

1. **Artículo III – Director Ejecutivo:**
   La opción de evaluación del empleado de insatisfactorio se ha cambiado a necesita mejorar.
2. **Artículo IV – Asistente del Director Ejecutivo:**
   Se trata de un nuevo puesto que se creó cuando dimitió el Sr. Sutton. El Sr. Sutton repasó las funciones del puesto indicando la diferencia entre este puesto y el de Asistente de Demhra.
3. **Artículo IV (A) – Asistente de Demhra:**
   El Sr. Sutton repasó las funciones del puesto.
4. **Fondo para Abogados de Propietarios:**
   El Sr. Sutton recibió una llamada telefónica de un propietario que quería una interpretación del Fondo del Abogado. Explicó que la Sección 7046 del Capítulo 70 explica para qué sirve el fondo. Esto se incorporará a nuestras políticas y procedimientos. **La Junta determinó que no era necesario votar para aprobar estas nuevas entradas en las políticas y procedimientos.**

X Comentarios del público:
No hubo comentarios del público.

XI. Sesión ejecutiva:
Como no había temas que tratar, la Junta no convocó una sesión ejecutiva.

XII. Próxima reunión:
La Junta fijó la próxima reunión para el jueves 7 de diciembre de 2023 a la 1:30 PM.

XIII. Se levanta la sesión:
Se levanta la sesión a las 2:34 PM.

Respetuosamente presentado,

Gregory Sutton

Gregory Sutton
Director Ejecutivo

De conformidad con el artículo 29, sección 10004(e) del Código de Delaware, este orden del día puede modificarse para incluir puntos adicionales (incluidas las sesiones ejecutivas) o la supresión de puntos (incluidas las sesiones ejecutivas) que surjan en el momento de la reunión de la Autoridad.