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

Acta de la reunión de la Junta Directiva del 7 de diciembre de 2023

ASISTENTES:

Autoridad:	Andy Strine (Presidente en funciones) Richard Hrycyshyn William Dunn Jerome Rogers Gregory Sutton (Director Ejecutivo) Jane Sabo (Asistente del Director Ejecutivo)
Otros:	Jen Allen - FSMHA Dietmar Panzig - Comunidad Southern Meadow

I. Apertura de la sesión - 1:30 p.m.
El Sr. Strine aperturó la sesión a las 1:30 p.m. El Sr. Meldrum no asistió. Había quórum.

II. Revisión y aprobación del acta:
Se revisó el acta del 31 de octubre de 2023. Se propuso y apoyó la aprobación del acta. Se aprobó por 4-0, con una ausencia. El acta se publicará en el sitio web de DEMHRA.

III. Informe del Presidente:

- El Sr. Strine informó de que más adelante en la reunión debatiremos el papel del Sr. Rogers como presidente.

IV. Informe del Director Ejecutivo:
Desde la última reunión, se ha producido lo siguiente:

- Se entregó a la Junta un documento con los datos de contacto de la Junta actual y otro con las fechas de nacimiento de la Junta y el personal de DEMHRA. El Sr. Sutton reconoció a las personas que cumplen años en octubre, noviembre y diciembre.
- Las cartas de registro anual de la comunidad se enviaron el 1 de diciembre de 2023. Las cartas incluían información sobre el registro anual y la venta de parques (derecho de primera oferta), así como el formulario de registro anual de 2024. En la carta se informaba a los propietarios de la comunidad de que les enviaremos un paquete de orientación con información sobre los procedimientos a seguir en relación con los pagos del fondo fiduciario, el cambio de uso, el derecho de primera oferta y los aumentos de alquiler. Esta cuestión se debatirá más adelante en la reunión.
- La unidad compartida de nuestras computadoras es inaccesible porque la licencia de la empresa que gestionaba este software ya no es válida. Se perdieron muchos documentos. Se creó una unidad de recuperación y se recuperó la mayoría. El informático que utilizábamos antes ya no puede prestar sus servicios de asistencia. El Sr. Sutton propuso ponerse en contacto con el departamento informático de Delaware para determinar si podemos suscribir un contrato de servicios con ellos para que se encarguen de nuestro soporte informático. El Sr. Sutton trabajará con nuestro asesor jurídico para preparar los documentos propuestos si esto puede lograrse. El pago de los servicios de apoyo informático saldría del Fondo Fiduciario. Además, el personal de la oficina no puede imprimir desde la fotocopiadora HP. Esto no está cubierto por nuestro contrato de alquiler de la fotocopiadora, y habría costado $150 por cada 15 minutos para resolver este problema. Se trata de un problema de software y requiere asistencia informática.

V. Informe del Asesor Jurídico:

La Sra. Rhoads reportó que todos los asuntos legales que se le habían remitido se habían resuelto, excepto el de Countryside Mobile Estates. El propietario de la comunidad ha estado trabajando con la Sra. Hambleton en la División de Ingresos para configurar su cuenta en línea.

VI. Aprobación de asuntos financieros:

A. Informe y actividad financiera reciente:

El informe de noviembre fue revisado por el Sr. Sutton. Este informe, de carácter meramente informativo, se publicará en el sitio web de la DEMHRA.

B. Aprobación de facturas:

El Sr. Sutton presentó las siguientes facturas a la Junta para su aprobación:

Tighe & Cottrell por los servicios jurídicos de octubre y noviembre por un monto de $1.050,00 y $910,00 respectivamente.

Factura de The Spanish Group por servicios de traducción por un monto de $268,40.

Factura de Moore & Rutt por servicios de arbitraje para Ridgewood Manor por un monto de $450,00.

Se propuso y apoyó una moción para aprobar de forma colectiva las facturas anteriores. La moción se aprueba por 4-0, con una ausencia.

El Sr. Rogers discutió la posibilidad de que DEMHRA utilice un software para hacer las traducciones al español en lugar del proveedor actual que se encarga de ello por nosotros. Después de un debate, se determinó que no sería factible que DEMHRA asumiera esta responsabilidad, ya que no habría garantía de exactitud.

VII. Informes:

A. Asuntos de cumplimiento (Director Ejecutivo):

1. **Informe del investigador de cumplimiento:**

   Nada que comunicar.

2. **Informe sobre la morosidad de los parques:**

   A partir del 1 de diciembre de 2023, las siguientes comunidades acumulan dos trimestres de retraso: Bowers Beach, Changing Fates Equine Rescue, County Seat Gardens, Lakeside Homes, Laurel Village y Sussex Manor. Se presentó y apoyó una moción para remitir estas comunidades y tomar acciones legales. La moción se aprueba por 4-1, con una ausencia.

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

Expediente 04-2019 (Wild Meadows): Al 30/11/23, seguimos esperando la decisión del Tribunal Superior a la espera de los resultados de la apelación de Shady Park 2021.

Expediente 04-2020 (Wild Meadows): Al 30/11/23, el caso está completamente informado, y los argumentos se celebraron ante el Tribunal Superior el 22/09/23. El asunto se encuentra en fase de alegaciones.

Expediente 01-2021 (Shady Park): Al 16/11/23, el Tribunal Supremo confirmó la decisión del árbitro y se denegó el aumento del alquiler. Este arbitraje está cerrado.

Expediente 02-2021 (Ridgewood Manor): Al 16/11/23 los abogados recomendaron al árbitro que pidiera claridad al tribunal sobre el alcance de la devolución. El árbitro sugirió que ambas partes se consultaran mutuamente sobre los pasos a seguir en el procedimiento y que le informaran al respecto. Se pidió a la Sra. Rhoads que explicara lo que esto significa. Ella aclaró que se remitió al Tribunal Supremo y se tomó la decisión de que tenía que volver para una audiencia real ante el árbitro. El árbitro que se encargó inicialmente del caso ya no estaba disponible y se asignó un nuevo árbitro. Aparentemente, en este punto todavía es necesario que el tribunal aclare qué cuestiones jurídicas debe abordar el árbitro en la audiencia.

Expediente 03-2021 (Canterbury Crossing): Al 01/12/23, el caso sigue en el Tribunal Superior con sesiones informativas programadas de enero a junio de 2024. La Sra. Rhoads añadió que este proceso lleva tiempo y que podría prolongarse durante meses.

Expediente 04-2021 (Pot-Nets Lakeside): Al 01/12/23, el caso está en el Tribunal Superior con sesiones informativas programadas de enero a junio de 2024. La Sra. Rhoads añadió que este proceso lleva tiempo y que podría prolongarse durante meses.

El Sr. Strine añadió que los arbitrajes mencionados tienen entre 4 y 5 años de antigüedad. No se nos notifican las decisiones judiciales, ya que son de dominio público y cualquiera puede consultarlas. Añadió que, en algunos casos, los aumentos de alquiler se dejaron en suspenso, a la espera de una decisión definitiva. Una vez apelado un arbitraje, el monto del aumento del alquiler se mantiene hasta que se alcance una decisión definitiva. Si los tribunales deniegan el aumento del alquiler, éste debe anularse, y el dinero que los propietarios pagaron por ese aumento del alquiler les sería devuelto. Los expedientes abiertos siguen bajo nuestra competencia a la espera de decisiones definitivas.

Los arbitrajes que quedaron en suspenso a la espera de la decisión arbitral de Shady Park ya pueden seguir adelante.

C. Solicitudes de certificación de aumento de alquiler:

En noviembre hubo 29 cartas de infracción y certificaciones de alquiler. La Sra. Rhoads observó que Winterset Farms no tenía una marca de verificación en ninguna de las dos columnas que indican lo certificado. Esto se corregirá. El Sr. Strine añadió que las dos opciones reflejan que el aumento es inferior al tope del 7% y están dentro de los límites de la ley.

El Sr. Sutton explicó que, cuando se certifican aumentos de alquiler de conformidad con el capítulo 70042A, el propietario de la comunidad no puede fechar la notificación a sus residentes hasta 20 días después de la fecha en que se notifica a DEMHRA. La carta de certificación incluye ahora esa fecha. El Sr. Sutton fue contactado por el propietario de una comunidad indicando que no podían cumplir con la fecha de notificación a sus residentes dentro del plazo de 20 días. En consecuencia, decidieron renunciar al aumento del alquiler hasta el año que viene.

El Sr. Strine añadió que, desde un punto de vista operativo, y para aquellos propietarios de comunidades con un gran número de inquilinos afectados, el tiempo que conlleva la preparación de las notificaciones de aumento del alquiler en el plazo previsto es inmanejable. Es posible que no pueda cumplirse el plazo de 90 días para notificar el aumento del alquiler ni el plazo de 20 días. DEMHRA devuelve las cartas de certificación (normalmente en un plazo de dos días hábiles). Si se justifica una acción correctiva en la ley relativa a los aumentos de alquiler, propondría que los 20 días desde la notificación inicial a DEMHRA, se reduzcan a 10 días, lo que daría tiempo suficiente para procesar las cartas de aumento de alquiler.

A partir de ahora, el Sr. Sutton notificará a las comunidades por correo electrónico cada vez que se publique un nuevo IPC-U. De este modo, dispondrán de uno o dos días antes para iniciar el proceso de aumento de los alquileres.

VIII. Asuntos pendientes:

A. Actualización sobre parques en venta:

Country Acres: Sin cambios de estado

Daltons MHP: Sin cambios de estado

B. Actualización sobre los parques que están experimentando un cambio de uso:

1. **Timberlane:** No se han recibido nuevas solicitudes, quedan 18 que pueden presentarse.
2. **Lynch's MHP**: El propietario ha decidido no cobrar el alquiler del lote a dos de los cuatro inquilinos restantes. Los otros dos están siendo desalojados, dejando 0 restantes después de que se completen los desalojos.
3. **Pine Haven**: Se ha recibido una nueva solicitud. Quedan 26, 7 de las cuales son casas rodantes.

C. Aprobación de solicitudes:

1. **Timberlane:** Ninguna
2. **Pine Haven:**

Lynda Christine Lucido, B-23 Weakfish Drive, Lincoln, DE 19971

Casa rodante no reubicable.

Se propuso y aprobó una moción para aprobar los beneficios de casas rodantes no reubicables en la cantidad de $3.000. La moción se aprobó por 4-0, con una ausencia.

D. Actualización de la orientación a los nuevos propietarios de comunidades:

Las cartas de inscripción comunitaria anual y los formularios de inscripción 2024 se enviaron el 1 de diciembre de 2023. En la carta se informaba a los propietarios de la comunidad de que recibirán un paquete de orientación con información sobre los procedimientos a seguir en relación con el derecho de primera oferta, el cambio de uso de tierra y los aumentos de alquiler. A sugerencia del Sr. Strine, en el paquete de orientación se

citarán, en su caso, las secciones correspondientes del Capítulo 70. Esta información se añadirá a nuestras Políticas y Procedimientos.

IX. Nuevos asuntos:

A. Actualización del IPC-U:
El IPC-U del 14 de noviembre de 2023 es del 5,623%. El Sr. Strine aclaró que la media de dos años dividida por dos más el 3,5% es la fórmula utilizada para llegar al 6,2%.

B. Actualización de la política y los procedimientos FOIA:
El Sr. Sutton asistió recientemente a un taller sobre la FOIA. Según la legislación estatal, como entidad pública DEMHRA, estamos obligados a tener un coordinador FOIA, un registro FOIA y políticas y procedimientos FOIA. Añadió que no es necesario un formulario formal de solicitud FOIA. Se aceptan solicitudes por correo electrónico. Además, no es obligatorio que DEMHRA tramite solicitudes FOIA de otros estados. Nuestras Políticas y Procedimientos se actualizarán para incluir esta información y se publicarán en el sitio web de DEMHRA.

C. Nuevo nombramiento para el Sr. Strine y el Sr. Rogers:
El Sr. Strine fue reelegido para un nuevo mandato que expira el 16 de noviembre de 2025. El Sr. Rogers fue nombrado para un mandato de 2 años que expira el 29 de septiembre de 2025. También recibimos el nuevo nombramiento del Sr. Dunn, que expira el 1 de diciembre de 2025. Nuestro sitio web se actualizará con los nuevos nombramientos.

D. Calendario para la elección del Presidente Permanente:
El Sr. Strine y el Sr. Sutton se reunieron con el Sr. Rogers en numerosas ocasiones para proporcionarle una visión general de DEMHRA y de las funciones del presidente. El Sr. Strine confía en que el Sr. Rogers se sienta cómodo asumiendo la presidencia. El Sr. Strine pidió una moción para nominar al Sr. Rogers como presidente permanente. Se propuso y apoyó una moción para hacer que el Sr. Rogers se convirtiera en presidente permanente. La moción se aprobó por 4-0, con una ausencia. Esto se hará efectivo en la próxima reunión.

E. Orientación para nuevos miembros de la Junta:
Esto ya se discutió anteriormente.

X. Comentarios del público
No hubo comentarios del público.

XI. Sesión ejecutiva:
Al no haber puntos que tratar, la Junta no convocó sesión ejecutiva.

XII. Próxima reunión:
La Junta fijó la próxima reunión para el jueves 25 de enero de 2024, a las 1:30 p.m.

XIII. Se levanta la sesión:
Se levanta la sesión a las 2:17 p.m.

Respetuosamente presentado,

Gregory Sutton
Director Ejecutivo

De conformidad con el Título 29 del Código de Delaware, Sección 10004(e), este orden del día puede modificarse 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.