

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

Actas de la Reunión de la Junta del 9 de mayo de 2024

Autoridad: Jerome Rogers
Richard Hrycyshyn
George Meldrum
William Dunn
Andy Strine

Asesor Jurídico: Melissa Rhoads

Gregory Sutton – Director Ejecutivo
Jane Sabo (Asistente del Director Ejecutivo)

Otros: Dietmar Panzig – Comunidad Southern Meadow
Lynda Lucido - Pine Haven
Joy Kaiser – Pine Haven

I. Llamado al Orden:

El Sr. Rogers llamó a la reunión al orden a la 1:30 p.m. Hubo quórum. El Sr. Malone (miembro sin derecho a voto) estuvo ausente.

II. Revisión y Aprobación de las Actas:

Se revisaron las actas del 4 de abril de 2024. El Sr. Hrycyshyn propuso aceptar las actas tal como fueron redactadas y el Sr. Dunn secundó la moción. La moción fue aprobada 5-0.

III. Informe del Presidente:

- El personal de DEMHRA ha estado ocupado desde la última reunión.
- Hedgerow Hollow MHP y Mt. Pleasant MHP están a la venta.

IV. Informe del Director Ejecutivo:

Desde la última reunión, ha ocurrido lo siguiente:

- R. F. Book, nuestro auditor, se ha fusionado con otra empresa y se han creado dos entidades. Savant Tax Consultants se encargará de la gestión patrimonial y las inversiones, y Atlantic Blue Advisors continuará proporcionando servicios de auditoría.
- Cada tres años, DEMHRA solicita ofertas de al menos dos auditores. El Sr. Sutton enviará las cartas este mes a Atlantic Blue Advisors y otro auditor. En los últimos ocho años, siempre hemos utilizado los servicios de R. F. Book, ya que siempre fueron el postor más bajo.

Recibimos un correo electrónico de Atlantic Blue Advisors preguntando si deseamos que nuestra auditoría se prepare de acuerdo con los procedimientos de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (GAAP, por sus siglas en inglés). Habría un costo adicional de \$400-\$800 por esto. El Sr. Sutton revisó nuestras regulaciones y en ninguna parte se indica que DEMHRA deba usar los procedimientos GAAP en nuestra auditoría. El Sr. Rogers opinó que no veía la necesidad de gastar el dinero extra para este servicio. El Sr. Strine añadió que esto se investigó hace años y en ese momento se decidió que no valía la pena el costo adicional. El Sr. Strine hizo una moción que fue secundada por el Sr. Hrycyshyn para no preparar nuestra auditoría de acuerdo con los procedimientos GAAP. La moción fue aprobada. El Sr. Sutton notificará a nuestro auditor.

- Hay dos parques a la venta, Hedgerow Hollow y Mt. Pleasant. Dado que ninguno tiene HOA's, es responsabilidad de DEMHRA enviar las cartas de notificación del Derecho de Primera Oferta (ROFO, por sus siglas en inglés) a los

Acta de la reunión (FINAL) 9 de mayo de 2024

inquilinos. Las cartas fueron enviadas a Hedgerow Hollow el 7 de mayo de 2024. La notificación de Mt. Pleasant se recibió hoy y las cartas del Derecho de Primera Oferta se enviarán antes de fin de semana. El Sr. Strine sugirió que el vendedor proporcione las etiquetas de envío para reducir el tiempo involucrado en el proceso de notificación del ROFO.

V. Informe del Asesor Jurídico:

La Sra. Rhoads no presentó un informe escrito este mes y declaró que todo lo que se le había asignado previamente se había resuelto.

VI. Aprobación de Asuntos Financieros:

A. Actividad Financiera Reciente e Informe:

El Sr. Sutton revisó el informe de abril. Este informe es solo para fines informativos y se publicará en el sitio web de DEMHRA. El fondo de caja chica se reabasteció para alcanzar nuevamente los \$500.

El Sr. Dunn añadió que el fondo fiduciario está limitado a \$15,000,000 y se debería considerar reducir la cantidad de tasas de evaluación cobradas a propietarios e inquilinos en \$1.00 cada uno para retrasar alcanzar esa cantidad.

El Sr. Strine sugirió que si se decide seguir adelante con esta iniciativa, tiene sentido comenzar a trabajar en ello ahora para que los propietarios puedan ser notificados del cambio en julio, con una fecha de vigencia del 1 de enero de 2025.

El Sr. Strine pidió al Sr. Sutton que compilara un informe para la próxima reunión comparando los ingresos/gastos actuales de las evaluaciones y proyectando lo que sería con la reducción propuesta. Sugirió usar un agregado de 12 meses de ingresos y gastos totales, dividiéndolo en cuatro trimestres, luego dividiéndolo por los \$4.50 que se reciben ahora y cambiar ese número a la reducción propuesta de \$2.00 para comparar las recaudaciones brutas. También añadió que DEMHRA no necesita aprobación legislativa para esto. Esto se incluirá en la agenda de la próxima reunión.

B. Aprobación de Facturas:

Se presentaron las siguientes facturas para aprobación:

Tighe & Cottrell por servicios legales de abril por un monto de \$2,145.35.

The Spanish Group por la traducción de las actas de febrero por un monto de \$199.58.

Moore & Rutt por servicios legales para el Expediente 2021-A, Ridgewood Manor, por un monto de \$255.00.

El Sr. Strine hizo una moción que fue secundada por el Sr. Dunn para aprobar las facturas mencionadas colectivamente. La moción fue aprobada 5-0.

VII. Informes:

A. Asuntos de Cumplimiento (Director Ejecutivo):

1. Informe del Investigador de Cumplimiento:

Como se discutió previamente en la última reunión de la junta, según la sugerencia del Sr. Strine, los investigadores de cumplimiento solo auditarán aquellos parques que no hayan completado un formulario de registro anual en dos años. Se enviará un informe por correo electrónico a los miembros de la junta mostrando los registros anuales no devueltos hasta la fecha.

2. Informe de Parques Morosos:

No hubo nuevos parques morosos para referir a acciones legales.

3. Formularios de Registro Anual de Propietarios de Comunidades Devueltos:

Se ha compilado un informe que muestra el número de comunidades que no están obligadas a contribuir al fondo fiduciario (comunidades propiedad de residentes, comunidades en parcelas fiscales separadas y comunidades de uso estacional y mixto). Esto se discutirá en la próxima reunión.

El Sr. Strine discutió la posibilidad de enmendar la ley para algunas cosas que no funcionan bien desde un punto de vista operativo. Un ejemplo es el formulario de registro anual de la comunidad y la necesidad de que las comunidades los envíen anualmente. En su opinión, parece que implica demasiado trabajo, ya que esta información es proporcionada trimestralmente por las comunidades cuando remiten sus evaluaciones.

El Sr. Rogers añadió que el tiempo empleado en enviar formularios a las comunidades y rastrear aquellos que no devuelven los formularios a tiempo puede no valer la pena el esfuerzo.

El Sr. Strine propuso consultar a la Sra. Rhoads para determinar qué funciones podrían simplificarse desde un punto de vista operativo antes de presentarlo a los legisladores. Se consultaría a los residentes y propietarios de tierras para asegurarse de que funcione para ellos. Una vez logrado esto, se presentaría a los legisladores para su consideración.

Añadió que, como junta, debemos funcionar lo más suave y eficientemente posible. El Sr. Rogers añadió que vale la pena perseguirlo. Le gustaría que se presentara una lista de temas para discusión en la próxima reunión, que incluya formularios de registro anual, aumentos de renta, aclaración de diferentes tipos de comunidades (definición de propiedad comunitaria, estacional, mixta), etc. El Sr. Sutton sugirió que se revisen los temas presentados a los legisladores hace unos años y que no se actuaron sobre ellos. Esto se incluirá en la agenda de la próxima reunión.

B. Arbitraje:

Expediente 04-2019 (Wild Meadows HOA contra Wild Meadows LLC):

En el Tribunal Superior. Al 30 de abril, se ha completado el briefing. Las argumentaciones están programadas para el 11 de junio de 2024.

Expediente 04-2020 (Wild Meadows HOA contra Wild Meadows LLC):

En el Tribunal Superior. Al 30 de abril, se ha completado el briefing y las argumentaciones, y el asunto está ahora bajo revisión.

Expediente 02-2021 (Ridgewood Manor contra Ridgewood Manor II LLC):

En el Tribunal Superior. Se recibió un correo electrónico del Abogado Sharp el 20 de marzo de 2024, indicando que las partes están preparando la totalidad del expediente, incluyendo la transcripción, para su revisión.

Expediente 03-2021 (Canterbury Crossing):

En el Tribunal Superior. Al 30 de abril de 2024 no hay cambios.

Expediente 04-2021 (Pot-Nets Lakeside HOA contra Lakeside Community):

En el Tribunal Superior. Al 30 de abril de 2024 no hay cambios en el estado y se ha completado el resumen.

C. Solicitudes de Certificación de Aumento de Alquiler (Abril):

Hubo 39 certificaciones de aumento de alquiler en el mes de abril.

VIII. Asuntos Pendientes:

A. Actualización sobre Parques en Venta:

Se discutió previamente que las comunidades de Hedgerow Hollow y Mt. Pleasant están a la venta.

Dalton's MHP sigue en venta. El Sr. Strine añadió que habrá pasado más de un año para la próxima reunión de la junta. El Sr. Sutton verificará lo que exige el código y, si es necesario, se contactará a Dalton's para informarles que el Derecho de Primera Oferta debe renovarse si aún tienen intenciones de vender el parque.

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

Pine Haven – Había 36 inquilinos afectados, y quedan 23. Hay una solicitud de aprobación que necesita ser explicada en más detalle. Esto se discutirá en la sección de aprobación de solicitudes más adelante en esta reunión.

Timberlane:

No hubo nuevas solicitudes. Se emitieron dos cheques, uno para mover una casa y otro para reembolsar a un inquilino por el subsidio de vivienda temporal (estipendio de hotel).

C. Aprobación de Solicitudes:

Timberlane: 22525 Corey Drive, Lincoln, DE 19960

Solicitud de beneficio por abandono de vivienda por un monto de \$3,000.

La vivienda fue comprada al propietario anterior, Dale Cohee, y no se le entregó un título al inquilino. El inquilino declaró que no recibió la carta de notificación de cambio de uso, ya que fue enviada a la dirección incorrecta. Hay confirmación por parte del asesor legal de la comunidad de que el inquilino recibió una carta de notificación. El Departamento de Justicia (DOJ, por sus siglas en inglés) ha estado involucrado en este caso, y un extracto de la transcripción del DOJ indica que el inquilino residía allí, pero no hay indicación de que sea propietario de la vivienda. La junta de DEMHRA previamente aprobó solicitudes cuando no había un título. El inquilino ha

intentado contactar al propietario anterior para obtener el título, pero no hubo respuesta. El Sr. Strine preguntó a la Sra. Rhoads si, en su opinión, se cumplía el umbral. Su respuesta fue que el inquilino recibió la notificación de cambio de uso, nadie más reclamó la propiedad ni solicitó beneficios, y hay documentación que confirma que el inquilino residía allí. El Sr. Strine añadió que, en su opinión, se debería dar el beneficio de la duda al inquilino y permitirle aprovechar los beneficios para ser coherentes con lo que se hizo en el pasado con otros inquilinos que no tenían un título. El Sr. Dunn hizo una moción, secundada por el Sr. Meldrum, para aprobar los beneficios por abandono por un monto de \$3,000. La moción fue aprobada.

IX. Nuevos asuntos:

A. Solicitud de Propuestas para Auditoría Anual:

Esto se discutió previamente.

B. Umbral para la Aprobación de Transacciones Financieras:

El Sr. Sutton revisó las políticas y procedimientos actualmente vigente para la aprobación de transacciones financieras. Encontró que dos miembros de la junta deben aprobar las transacciones financieras. Modificó la política para aclarar qué desembolsos requieren la aprobación previa de dos miembros de la junta, identificó desembolsos que no requieren aprobación previa y añadió que todos los desembolsos superiores a \$500 deben ser aprobados previamente por dos miembros de la junta. Otros desembolsos inferiores a \$500 pueden ser sometidos sin la aprobación de la Junta Directiva.

C. Lista de Verificación para Nuevos Propietarios de Comunidades a Publicar en el Sitio Web de DEMHRA:

Algunos nuevos propietarios desconocían los procedimientos a seguir al comprar una comunidad. Esta información se enviará a los nuevos propietarios y también se publicará en el sitio web de DEMHRA. Se envió una copia de esto a la Sra. Jen Allen de la Primera Asociación Estatal de Viviendas Prefabricadas. La Sra. Rhoads sugirió que se indique una fecha de vigencia en la parte inferior del documento. Esto se hará antes de la publicación.

D. Costo Adicional de R. F. Book por Agregar Estados Financieros GAAP a la Auditoría

Esto se discutió previamente

X. Comentarios públicos:

Los asistentes de Pine Haven expresaron su agradecimiento a DEMHRA por su ayuda con el cambio de uso. La Junta expresó su agradecimiento por sus aportes.

At En este momento, el Sr. Rogers preguntó a los miembros de la junta si tenían algún comentario o pregunta. El Sr. Strine recordó a la Junta que elaborara una lista de temas para la próxima reunión respecto a la simplificación de funciones desde un punto de vista operativo.

XI. Sesión Ejecutiva:

Dado que no había temas para discutir, la Junta no entró en sesión ejecutiva.

XII. Próxima Reunión - Clausura:

La Junta fijó la próxima reunión para el jueves, 20 de junio de 2024, a las 1:30 PM.

Respetuosamente,

Gregory Sutton
Director Ejecutivo

De acuerdo con la Sección 10004(e) del Código de Delaware 29, esta agenda puede ser modificada para incluir ítems adicionales (incluyendo sesiones ejecutivas) o la eliminación de ítems (incluyendo sesiones ejecutivas) que surjan en el momento de la reunión de la Autoridad.