

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

Acta de la reunión de la Junta Directiva del 5 de septiembre de 2024

Autoridad: Jerome Rogers
Richard Hrycyshyn
George Meldrum
Andy Strine
Patrick Malone (Miembro sin derecho a voto)

Asesoría Jurídica: Melissa Rhoads

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

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



I. Llamada al orden:

El Sr. Rogers abrió la sesión a la 1:30 p.m. El Sr. Dunn estaba ausente. Había quórum.

II. Revisión y aprobación del acta:

Se revisaron las actas del 25 de julio de 2024. Una moción para aprobar las actas como estaban escritas fue hecha por el Sr. Meldrum y secundada por el Sr. Strine. La moción se aprobó por 4-0. Las actas se publicarán en el sitio web de DEMHRA.

III. Informe de la Presidencia:

El Sr. Rogers eligió aplazar su informe hasta un momento posterior en la reunión, al momento de discutir los asuntos legales.

IV. Informe del Director Ejecutivo:

Desde la última reunión, ha ocurrido lo siguiente:

- El Sr. Sutton se comunicó con Savant, nuestro auditor, para darle seguimiento al por qué no hemos recibido su propuesta aún. Se le informó que el retraso es debido a la transición de Book & Associates (auditor previo) a Savant. Ellos enviarán su propuesta pronto y las tarifas serán consistentes con lo que cobró Book & Associates el año pasado.
- El Sr. Sutton le dio seguimiento a la División de Ingresos sobre la actualización de los formularios MHR-Tax (cupones de pago) con las nuevas tarifas de evaluación del Fondo Fiduciario. Le aseguraron que los formularios MHR-Tax serán actualizados a tiempo para que puedan ser publicados en el sitio web de DEMHRA antes del 1 de enero de 2025. Nuestras Políticas y Procedimientos también han sido actualizados para reflejar las tarifas del nuevo Fondo Fiduciario.
- Después de revisar el Capítulo 70 y nuestras Políticas y Procedimientos, el Sr. Sutton declaró que las comunidades de casas móviles que tengan dos o más lotes alquilados deben registrarse en DEMHRA. No es un requisito registrarse cada año. Sin embargo, deben informar a DEMHRA sobre cualquier cambio en el número de lotes alquilados.

V. Informe de la Asesoría Jurídica:

Countryside Hamlet todavía está en mora. El propietario tenía dificultades para aplicar el saldo de su crédito a su cuenta. La Sra. Rhoads lo refirió a la Sra. Hambleton en la División de Ingresos para que le ayudara y parece que pondrá su cuenta al día. La Sra. Hambleton también le dio instrucciones para llenar el formulario que incluye a los

inquilinos que no están pagando su parte de las tarifas de evaluación. El Sr. Strine añadió que podrían investigarlo, pero que la mayoría de los propietarios deciden pagar por los inquilinos que no han pagado.

Dackerg MHP – No ha pagado ni respondido.

J&J & Countryside MHP – El propietario dijo que pagó. Fue referido a la Sra. Hambleton para darle seguimiento al pago.

Kelly's Trailer Court – El propietario acordó enviar el pago.

Naaman's – Pagó.

The Crossings at Oak Orchard – Pagó.

Sussex Manor – El antiguo propietario (KAMM Properties) es una compañía de responsabilidad limitada sin validez y debe el segundo trimestre de 2019. El nuevo propietario no ha pagado este trimestre. Podría valer la pena comunicarse con el nuevo propietario para informarle sobre el saldo pendiente. De lo contrario, el monto es insignificante y puede que no sea económicamente viable darle seguimiento.

La Sra. Rhoads también discutió aumentos del alquiler y señaló que DEMHRA solo certifica aumentos de alquiler de acuerdo con la Sección 7051A. Los parques que están solicitando aumentos de alquiler de acuerdo con la Sección 7052B no obtienen certificación de la DEMHRA pero deben cumplir con los requisitos de esta sección. Las Secciones 7053 y 7054 establecen el proceso de arbitraje y apelación si hay alguna disputa sobre si el parque cumplió con la Sección 7052B.

La Sra. Rhoads también discutió la definición de la parcela bajo el Capítulo 70. El Sr. Eng habló con la Sra. Rhoads y expresó su preocupación por la lectura y la prolongada aplicación del Capítulo 70 por parte de la Junta solamente a los parques definidos en el Capítulo 70 como parques que tienen dos o más lotes en alquiler en una sola parcela fiscal. Así es como la Junta interpretó y aplicó el Capítulo 70. 2022. Este asunto fue investigado en el año 2021 (con respecto a la propiedad común de personas que tenían algún interés de propiedad en varias propiedades). Desde ese entonces, hemos abordado este asunto algunas veces en relación con parques específicos y en nuestros esfuerzos por lograr cambios legislativos para aclarar esto en el Capítulo 70. Además señaló que ella está proporcionando esta información solo porque fue contactada por el Sr. Eng. El asunto está sujeto a la decisión de la Junta, pero puede que también queramos solicitar la opinión del DOJ para que la Junta esté consciente de sus inquietudes y cómo el DOJ sugiere que pueden resolverse.

La preocupación del DOJ se refiere a la lectura y aplicación del Capítulo 70 en sentido amplio para proteger a los inquilinos y para asegurarse de continuar protegiendo a quienes pensaron que estaban protegidos por el Capítulo 70 porque su arrendamiento así lo establece, y que han estado pagando al fondo, etc. También, el Sr. Eng está preocupado por la capacidad para desalojar de acuerdo con el código de Arrendadores-Inquilinos, debido a que, si se determina que el parque no cae bajo el Capítulo 70, obliga a un arrendador a ir al Tribunal Superior en lugar de a un tribunal JP para el desalojo.

VI. Aprobación de asuntos financieros:

A. Informe y actividad financiera reciente:

El Sr. Sutton revisó el informe de julio. Este informe es de carácter meramente informativo y se publicará en el sitio web de la DEMHRA.

B. Aprobación de facturas:

Se presentó la siguiente factura para su aprobación:

Tighe & Cottrell por servicios legales en julio por un monto de \$955,35.

La tarjeta de crédito de WSFS por un monto de \$52,27 fue presentada solo para fines de información y transparencia. Las facturas mayores a \$500 requieren la aprobación de la junta.

El Sr. Hycyshyn propuso una moción que fue apoyada por el Sr. Strine para aprobar la factura de Tighe & Cottrell. La moción se aprobó por 4-0.

VII. Informes:

A. Asuntos de cumplimiento (Director Ejecutivo):

1. Informe del investigador de cumplimiento:

Sin reportes.

2. Informe sobre la morosidad de los parques:



Los siguientes parques ahora tienen un retraso de dos trimestres y son referidos a acción legal: Country Acres MHP, Forest Park, Lakeside Homes, Martita Court, Spring Creek Rentals, Sylvelinc Management, y TIIP, Inc.

Una moción fue hecha por el Sr. Strine y secundada por el Sr. Meldrum para iniciar los procedimientos legales en contra de los parques anteriores.

La moción se aprobó por 4-0.

3. Formularios de registro anual de propietarios de comunidades devueltos:

Esto ya se discutió anteriormente.



B. Arbitraje:

Expediente 04-2019 (Wild Meadows HOA vs. Wild Meadows LLC):

Al 29/08/2024, las partes aparentemente han resuelto sus diferencias con un acuerdo en principio. Está esperando una confirmación definitiva y presume que sus servicios ya no serán necesarios.

Expediente 02-2021 (Ridgewood Manor vs. Ridgewood Manor II LLC):

Al 27/08/2024, el Sr. Sharp consultó a abogados y aún está esperando una transcripción completa.

Expediente 03-2021 (Canterbury Crossing):

Al 27/08/2024, este caso aún se encuentra en el Tribunal Superior y estamos esperando su decisión.

C. Solicitudes de certificación de aumento de alquiler (julio y agosto):

Durante el mes de junio se tramitaron 73 certificaciones de aumento de alquiler durante los meses de julio y agosto. El personal revisó las solicitudes de aumento de alquiler para asegurarse de que las comunidades estuvieran usando los montos correctos para la evaluación del Fondo Fiduciario a partir de enero de 2025.

El Sr. Hrycyszyn cuestionó si el Proyecto de Ley 212 que aborda la nueva fórmula para calcular los aumentos de alquiler fue firmado por el Gobernador. Según él, si un proyecto de ley es presentado al Gobernador para que lo firme y pasan más de 10 días sin que sea firmado, se convierte en ley automáticamente. El Sr. Sutton le dará seguimiento con la Sra. Gottschalk, quien trabaja para la oficina de la Fiscalía de Delaware.

VIII. Asuntos pendientes:

A. Actualización sobre parques en venta:

Country Acres – Al 29/08/2024, el parque sigue en venta.

Dalton's MHP – Al 26/08/2024, el parque sigue en venta.

Hedgerow Hollow fue vendido. El nuevo propietario fue notificado que debe registrar su cuenta con la División de Ingresos.

Mt. Pleasant MHP – Al 21/08/2024, el parque sigue en venta.

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

1. Timberlane – Quedan 2

2. Pine Haven – Quedan 17

Recibimos notificación de un cambio de uso para Lazy Pines Retreat. Hay seis inquilinos. Tres son residentes permanentes y tres son estacionales.

C. Aprobación de solicitudes:

Timberlane: No se recibieron nuevas solicitudes.

Pine Haven: No se recibieron nuevas solicitudes.

D. Seguimiento a la propuesta de auditoría (Savant Tax & Consulting):

Esto ya se discutió anteriormente.

E. Continuar la discusión sobre la optimización de las funciones operativas (antes de enviar avisos de aumento de alquiler a los inquilinos, deben notificar a DEMHRA y al DOJ):

Las comunidades deben notificar a DEMHRA y al DOJ cuando se presente un aumento de alquiler. Si no lo hacen, se les envía un correo electrónico para que cumplan.

F. Actualización legislativa:

El Sr. Hrycyszyn discutió el Proyecto de Ley 442 que aborda la vivienda asequible en Delaware. Varias subcomunidades fueron creadas para incluir un subcomité de viviendas prefabricadas que consiste en DMHOA, DEMHRA y la Primera Autoridad Estatal de Viviendas Prefabricadas. Sus reportes se presentarán antes de marzo de 2025. El Sr. Sutton expresó su interés en participar.

La Sra. Allen de la Primera Autoridad Estatal de Viviendas Prefabricadas añadió que se puede encontrar más información sobre este proyecto de ley en el sitio web de la Asamblea General de Delaware.

Si un miembro de DEMHRA debe participar en el subcomité de viviendas prefabricadas, el Sr. Rogers quisiera que el Sr. Sutton sea el representante de DEMHRA.

G. Aumento de la tarifa de avalúo de \$200 a \$300:

Esto se discutió en la última reunión, pero ya que no estaba en la agenda, no se pudo tomar ningún voto. No ha habido un aumento en el subsidio durante varios años. El Sr. Meldrum propuso una moción que fue apoyada por el Sr. Hrycyshyn para aumentar el subsidio a \$300. La moción se aprobó por 4-0.

En la reunión del mes pasado, se aprobó una aplicación para una residente de Pine Haven con un reembolso por la tarifa de avalúo de \$200. Se discutió que, si la tarifa de avalúo aumentaba, se le compensaría con \$100 adicionales. El Sr. Strine presentó una moción que fue secundada por el Sr. Meldrum para compensar a esta residente con \$100 adicionales. La moción se aprobó por 4-0.

IX. Nuevos asuntos:

A. Actualización de los Formularios MHR-Tax e información sobre los nuevos pagos de evaluación en el sitio web de DEMRA:

Esto ya se discutió anteriormente.

B. Comunidades de uso mixto y ROCs según lo mencionado en el Capítulo 70 (aclarar si los ROC deben registrarse anualmente en DEMHRA):

Hay varias comunidades que cuentan tanto con residentes permanentes como estacionales. Los residentes estacionales no deben pagar al Fondo Fiduciario y los residentes permanentes sí. De acuerdo con el Sr. Strine, los contratos de arrendamiento son permanentes o estacionales. Las comunidades que son propiedad de los residentes pagan al Fondo Fiduciario pero no están sujetas a justificación del alquiler. Los inquilinos que no están incluidos en la propiedad son elegibles para el derecho de primera oferta y el cambio de beneficios de uso, y están sujetos a justificación del alquiler. Actualmente hay dos comunidades que son propiedad de los residentes. Anteriormente, una comunidad quería continuar pagando al fondo fiduciario y la otra no. En ese momento se decidió que los propietarios y los inquilinos que no son propietarios de la comunidad y que tienen un contrato de arrendamiento continuarían pagando al Fondo Fiduciario. El Capítulo 70 establece que las comunidades que son propiedad de los residentes solo están sujetas a justificación del alquiler. Esto se discutió en el pasado y se decidió en ese momento que los propietarios de las dos comunidades podían continuar pagando al Fondo Fiduciario. El Capítulo 70 establece que las comunidades que son propiedad de los residentes solo están sujetas a justificación del alquiler. A partir de ahora, ambas comunidades están pagando al Fondo Fiduciario, haciendo que sean elegibles para beneficios de reubicación si hay un cambio de uso.

El Sr. Rogers cuestionó si es necesario hacer un cambio legislativo para que las comunidades que son propiedad de los residentes no sean parte del Capítulo 70 y de ser así, se debe preparar y solicitar un cambio legislativo. El Sr. Strine presentó una moción para sugerir una aclaración de la ley que excluye a las comunidades propiedad de los residentes de las tarifas de cobro de la autoridad de reubicación así como la aplicación de los beneficios de reubicación. El Sr. Strine presentó una moción que fue secundada por el Sr. Meldrum para presentar y solicitar un cambio legislativo para excluir a las comunidades que son propiedad de los residentes de las tarifas de cobro de la autoridad de reubicación así como la aplicación de los beneficios de reubicación. La moción se aprobó por 4-0. El Sr. Strine añadió que quienes no son propietarios ya están pagando a un Fondo Fiduciario y son elegibles para beneficios de reubicación. La legislación también debería abordar a los no propietarios de comunidades que son propiedad de los residentes. El Sr. Rogers solicitó que se organizara una Sesión Ejecutiva en la próxima reunión y que la agenda debería reflejarlo.

C. Posibilidad de las comunidades que le proporcionan a DEMHRA etiquetas de correo para los residentes afectados cuando una comunidad está a la venta y no hay HOA:

Cuando no hay HOA, DEMHRA envía la notificación del derecho de primera oferta a los inquilinos de la venta. El Sr. Strine sugirió informar a las comunidades que deben enviarle a DEMHRA una lista electrónica de nombres y direcciones para que DEMHRA las imprima y use. Esto será incorporado en nuestras Políticas y Procedimientos.

D. Aclaración sobre el estado de exención de pagos al Fondo Fiduciario de la Comunidad Cedar Crest



El Sr. Sutton recibió una llamada telefónica de un abogado de Legal Aide que los inquilinos de la Comunidad Cedar Crest se estaban quejando sobre el propietario. La comunidad está en parcelas fiscales separadas y no cae bajo DEMHRA.

E. Comunidades Sandhill Acres y Driftwood sobre el estado de exención de pagos al Fondo Fiduciario:

El Sr. Sutton discutió con el Sr. Eng que estas dos comunidades han estado pagando al Fondo Fiduciario y no deberían estarlo haciendo ya que los lotes están en parcelas fiscales separadas. La Sra. Rhoads añadió que, hasta que la parte correcta se presente, no hay nada que resolver. La Sra. Rhoads y el Sr. Eng discutieron este asunto y ella no está de acuerdo con él. Crear subdivisiones causaría muchos problemas, de acuerdo con el Sr. Strine.

Cuando la ley fue escrita en el año 2002, de acuerdo con el Sr. Strine, decía que, para caer bajo el Capítulo 70, debe haber dos o más lotes alquilados en una parcela fiscal, y se continuó desde ese punto.

El Sr. Rogers cree que no deberíamos involucrarnos en esto y que, si el Sr. Eng quiere seguir con este asunto, puede ofrecerle su opinión a la Junta. No hay nada sobre lo que nosotros podamos actuar en este momento. Los miembros de la Junta estuvieron de acuerdo con el Sr. Rogers.

Esto ya se discutió anteriormente.

F. Justificación del aumento del alquiler:

1. Sección 7052(b) – Aumento de alquiler debido a gastos permitidos

2. Sección 7053 – Resolución de disputas sobre el aumento del alquiler

Esto ya se discutió anteriormente. Además, el Sr. Sutton discutió que DEMHRA certifica los aumentos de alquiler basados en las violaciones de compensación de 7051A y 7052(b), que es la fórmula que usamos. La Sra. Faries encontró un tecnicismo en las Secciones 7053 y 7054 que aborda gastos adicionales incurridos que no están cubiertos bajo la Sección 7051A y deberán ser arbitrados.

Hay dos justificaciones diferentes para el alquiler: 1) seguir la fórmula y 2) si hay gastos adicionales, como un aumento sustancial en los impuestos a la propiedad, DEMHRA no tiene que certificar estas solicitudes si caen bajo las Secciones 7052 o 7053. Sin embargo, el propietario aún debe certificar que no hubo violaciones.

X. Comentarios del público

La Sra. Allen revisó el sitio web de la Asamblea de DE y proporcionó información sobre los comités de equipos de trabajo. Los miembros son elegidos. Hay dos miembros del senado y dos miembros de la cámara, y el resto son miembros públicos dentro del sector de vivienda como miembros públicos del presidente pro tempore y de ese estilo. La primera reunión de la Asamblea de Delaware puede verse en el sitio web de la Asamblea de Delaware. Su próxima reunión es el 3 de octubre de 2025. Se puede consultar al sitio web de la Asamblea de Delaware para obtener información adicional/actualizada.

XI. Sesión ejecutiva:

La Junta puede discutir, en la Sesión Ejecutiva, los casos de arbitraje pendientes, asuntos de personal y litigación para recibir asesoría legal relacionada con dichos asuntos.

No hubo comentarios adicionales ni sugerencias de la Junta.



XII. Próxima reunión - Se levanta la sesión:

La Junta fijó la próxima reunión para el jueves 17 de octubre de 2024, a la 1:30 p.m. Una moción para levantar la sesión fue hecha por el Sr. Hrycshyn y secundada por el Sr. Meldrum. Se levanta la sesión a las 2:47 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.

Acta de la reunión (FINAL) del 5 de septiembre de 2024