

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

Acta de la reunión de la Junta del 14 de noviembre de 2024

Autoridad: Jerome Rogers (Presidente de la Junta)
Richard Hrycyshyn
George Meldrum
Andy Strine
William Dunn

Asesoría Legal: Melissa Rhoads

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

Otros Asistentes: Jen Allen - FSMHA

I. Convocatoria:

El Sr. Rogers convocó la reunión a la 1:30 p.m. El Sr. Pat Malone (Miembro sin derecho a voto) estuvo ausente. Hubo quórum.

II. Revisión y Aprobación de las Actas:

Se revisaron las actas del 17 de octubre de 2024. El Sr. Dunn propuso aprobar las actas tal como estaban escritas, siendo secundado por el Sr. Meldrum. La moción fue aprobada 5-0. Las actas se publicarán en el sitio web de DEMHRA.

III. Informe del Presidente:

El Índice de Precios al Consumidor (CPI-U) de noviembre aún no ha sido recibido. El Sr. Sutton debería recibirlo hoy.

La HB 212 ha sido aprobada tanto por la Cámara como por el Senado y aborda dos temas clave:

1. Aumentos de Renta:

- Los aumentos de renta se limitarán al 5%. Si un aumento de renta es del 5% en el año anterior, el aumento del siguiente año no podrá superar el 3%.
- Ya no se utilizará el CPI-U para calcular los aumentos de renta, y DEMHRA revisará las cartas de certificación de aumento de renta para reflejar los nuevos cambios.
- DEMHRA difundirá esta información a los propietarios de las comunidades.

2. Programa de Asistencia para el Alquiler de Lotes:

- El Ombudsman del Departamento de Justicia celebrará dos reuniones por año en cada condado para explicar el programa de asistencia para el alquiler de lotes.
- El costo de la reducción de alquiler para los inquilinos que califiquen será asumido por los propietarios de las comunidades. No recibirán subsidios. La elegibilidad se determinará según criterios específicos. La inscripción está abierta durante todo el año.
- **DEMHRA tiene un año desde la firma de la Ley** para crear un formulario que los propietarios de las comunidades deberán completar para cada inquilino que desee

inscribirse en el programa. El propósito del formulario es garantizar el cumplimiento de la ley. Estos formularios se publicarán en el sitio web de DEMHRA y se configurarán para que la información se pueda ingresar fácilmente en una plantilla que facilite su llenado.

- Una vez al año, los propietarios de las comunidades deberán proporcionar datos a DEMHRA sobre la participación de los inquilinos en el programa. El Sr. Strine sugirió que DEMHRA cree un formulario anual para que los propietarios informen lo siguiente: datos específicos sobre cuántos inquilinos reciben asistencia para el alquiler de lotes, el monto de la reducción de renta que reciben, el número de personas en la vivienda, los ingresos y el número de inquilinos que han sido considerados no elegibles después de haber sido elegibles el año anterior.
- Es responsabilidad de DEMHRA garantizar que los propietarios de las comunidades cumplan con la normativa.
- DEMHRA creará una hoja de cálculo para registrar y realizar un seguimiento de los datos proporcionados por los propietarios.

El abogado de DEMHRA, la Sra. Rhoads, asistirá en la creación del formulario para los propietarios de las comunidades.

El Sr. Rogers solicitó al Sr. Sutton que le informe cómo estos cambios impactarán en la carga de trabajo del personal de DEMHRA.

El Sr. Sutton trabajará con la Sra. Jenn Allen, de la Autoridad de Viviendas Prefabricadas del Primer Estado (FSMHA, por sus siglas en inglés), para proporcionar a DEMHRA la información requerida que cae bajo la responsabilidad de FSMHA.

Se determinará la logística para difundir esta información (por correo electrónico, cartas y/o publicaciones en el sitio web).

El Sr. Rogers se reunirá con los miembros de la junta para crear los documentos necesarios, procesos, etc.

La Sra. Rhoads revisará la información antes de presentarla a la Asamblea General.

Se mantendrá informada a DMHOA sobre los cambios/revisiones en los aumentos de renta y el programa de asistencia para el alquiler de lotes.

El Sr. Strine sugirió desarrollar una plantilla o una hoja de cálculo que los propietarios de las comunidades puedan utilizar para ingresar la información necesaria para calcular el monto de la asistencia para el alquiler de lotes.

IV. Informe del Director Ejecutivo:

Desde la última reunión, lo siguiente ha ocurrido:

- El martes 29 de octubre de 2024, el Sr. Sutton asistió a la primera reunión del Subcomité de Viviendas Prefabricadas, celebrada en la Sala de Audiencias del Senado en el segundo piso del Capitolio Legislativo.
- El primer punto en la agenda fue revisar y discutir el propósito y la misión del subcomité, que surgió tras la aprobación de la HB442. Esta legislación fue redactada para investigar, hacer hallazgos y brindar recomendaciones al Gobernador y la Asamblea General sobre cómo los gobiernos estatales y locales pueden incrementar la producción de viviendas asequibles en Delaware.
- Al revisar las necesidades de producción de viviendas en Delaware, la Asesora Estratégica Principal de DSHA, Sra. Caitlin Del Collo, compartió información sobre las necesidades proyectadas de vivienda a partir del Estudio de Necesidades de Vivienda de 2023.

- El subcomité realizó un ejercicio de lluvia de ideas para priorizar los siguientes temas:
 1. Resumen de las **barreras para considerar las viviendas prefabricadas** como una forma de propiedad de vivienda.
 2. **Opciones financieras**, incluyendo las comunidades propiedad de los residentes (ROCs, por sus siglas en inglés).
 3. **Revisión de la información** proporcionada por el Concejal Municipal, Fred Neil.
 4. **Propiedad Mueble vs. Propiedad Inmueble**: La propiedad mueble es aquella que puede trasladarse de un lugar a otro, como las viviendas prefabricadas.
 5. **Derechos/Regulaciones Basadas en el Diseño**: ¿Pueden usarse las comunidades de viviendas prefabricadas (MHC) para proyectos de vivienda intercalada? El Sr. Heisler comentó sobre los estándares arquitectónicos y las preocupaciones relacionadas con las leyes de “trato igualitario” aplicadas a las estructuras regulatorias.
 6. **Mecanismos para la compra de comunidades de viviendas prefabricadas: ¿Impactos positivos o negativos?**

El Sr. Strine expresó preocupaciones sobre la definición de “propiedad mueble (chattel)”. Comentó que “chattel” debería cambiarse a título DMV para evitar problemas con la obtención de préstamos.

El Sr. Sutton sugirió que si algún miembro de la junta identificaba alguna ambigüedad o áreas que necesitaran explicarse con más detalle o modificarse en cualquier sección del Capítulo 70, se lo notificaran para que pudiera proponer esos cambios en las próximas reuniones del subcomité de viviendas prefabricadas.

El Sr. Rogers solicitó a los miembros que enviaran esta información al Sr. Sutton por correo electrónico.

V. Informe de la Asesoría Legal:

- No se asignaron nuevas cuentas morosas en octubre. Todo está resuelto o en proceso de resolverse.
- Spring Creek Rentals aún está moroso y se procederá con acciones legales.
- Countryside Hamlet sigue en mora. Se programó una teleconferencia para evaluar qué se puede hacer para ponerse al día con la cuenta. El propietario debe mostrar algún esfuerzo de buena fe pagando algunos de los trimestres pendientes.
- J&J sigue en mora. La Sra. Hambleton, de la División de Ingresos, informó a la Sra. Rhoads que **el propietario** ha estado enviando un solo pago anual. Si el propietario hace esto nuevamente en diciembre, dejará de estar en mora para el año 2024.
- Algunos parques que recientemente salieron de la lista ahora reaparecen por pagos pendientes del tercer trimestre, pero aún no tienen retraso de dos trimestres.
- Si los propietarios de las comunidades son llevados a los tribunales, serán responsables de los honorarios legales.

VI. Aprobación de Asuntos Financieros:

A. Actividad Financiera Reciente e Informe:

El Sr. Sutton revisó el informe de octubre. Estos informes son solo para fines informativos y se publicarán en el sitio web de DEMHRA.

B. Aprobación de Facturas:

Se presentaron las siguientes facturas para su aprobación:

L&W Insurance por la renovación de la póliza de responsabilidad general por un monto de \$631.00.

Tighe & Cottrell por servicios legales de septiembre y octubre, por montos de \$2,250.35 y \$4,665.30, respectivamente. El Sr. Strine propuso aprobar las facturas presentadas en conjunto, siendo secundado por el Sr. Hrycyszyn. La moción fue aprobada 5-0.

VII. Informes:

A. Informe de Parques Morosos:

Se enviaron recordatorios por correo electrónico a todas las comunidades con un trimestre de retraso en los pagos. Los parques con dos trimestres de retraso son: Bowers Beach, Peachtree y Upcountry.

El Sr. Hrycyszyn propuso, secundado por el Sr. Strine, remitir los parques mencionados para acciones legales.

B. Arbitraje (Actualización del Estado de los Expedientes Abiertos):

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

Al 12/11/2024, el Sr. Cahall informó que las partes han acordado los términos de un acuerdo, pero aún están trabajando en los detalles exactos para finalizarlo.

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

Al 12/11/2024, el Sr. Sharp informó que aún está esperando confirmación de los abogados respecto al contenido del expediente.

Expediente 03-2021 (Canterbury Crossing HOA vs. Canterbury Crossing MHP):

Al 12/11/2024, el Sr. Panicola informó que el caso está pendiente de acción en cuanto al registro adecuado de documentos. La participación de la Sra. Rhoads en este caso ha concluido. El registro ha sido recibido.

C. Solicitudes de Certificación de Aumentos de Renta (Octubre):

Durante el mes de octubre, se procesaron 36 certificaciones de aumento de renta.

VIII. Asuntos Pendientes:

A. Actualización sobre Parques en Venta:

Holly Oak – Al 10/10/24, el parque aún está en venta.

Country Acres – El parque ha sido retirado del mercado.

Dalton's MHP – Al 10/10/24, el parque aún está en venta.

Hedgerow Hollow – Vendido. El propietario se ha registrado con la División de Ingresos.

Mt. Pleasant MHP – Vendido. El acuerdo de cierre está programado para el 16/12/24.

B. Actualización sobre Parques en Cambio de Uso:

1. Timberlane – Quedan 16 solicitudes.

2. Pine Haven – Quedan 2 solicitudes.

3. Lazy Pine Retreat – Quedan 6 solicitudes.

4. Lakeland – No se han recibido solicitudes.

C. Aprobación de Solicitudes:

Timberlane: Andy Reyes-Hernandez, 37 Elm Tree Circle, Newark, DE

Vivienda Individual No Reubicable de un solo ancho por un monto de \$10,894.84 (se dedujeron impuestos no pagados del beneficio permitido de \$12,000) y \$200 a Reybold Homes como reembolso por la tarifa de tasación que pagaron.

Lazy Pine Retreat: Fred Wolfe, 33912 Lazy Lane, Lewes, DE 19958

Vivienda Individual No Reubicable de un solo ancho por un monto de \$12,000 más un reembolso de \$300 por la tasación.

El Sr. Strine propuso aprobar las solicitudes anteriores de manera conjunta, siendo secundado por el Sr. Hrycyszyn. La moción fue aprobada 5-0.

D. Actualización Legislativa

Este punto se discutió previamente.

IX. Asuntos Nuevos:

A. Recomendaciones de los Miembros de la Junta para el Capítulo 70:

Existe un documento de hace aproximadamente 4 años en el que la Junta detalló sus recomendaciones para cambios en el Capítulo 70. Algunos de estos puntos se llevarán al grupo de trabajo del subcomité. El documento será revisado y actualizado para la próxima reunión debido a su antigüedad. El Sr. Rogers solicitó a los miembros de la junta que enviaran sus sugerencias por correo electrónico o las presentaran en una reunión especial, tentativamente programada para la próxima semana.

B. Reelección del Sr. Meldrum y el Sr. Hrycshyn:

Ambos términos expiraron en octubre. Se recibió la carta para el Sr. Meldrum por parte de la autoridad designante, pero tenía una fecha incorrecta. Se ha solicitado una copia corregida. Al Sr. Hrycshyn se le informó que es su responsabilidad solicitar la reelección al Gobernador.

C. Actualización de Políticas y Procedimientos:

1. DEMHRA debe Notificar a los Árbitros cuando se Apelan Arbitrajes:

Actualmente, los árbitros no son notificados si un arbitraje es apelado. En adelante, se les notificará tan pronto como se tenga conocimiento.

2. Actualización de Funciones de Recursos Humanos (Responsabilidades del Contador de DEMHRA):

Este asunto ha sido resuelto.

D. Carta de Wild Meadows HOA a Wild Meadows MHP Respecto al Aumento de Renta:

Se llevó a cabo una reunión vía Zoom para discutir el traspaso de impuestos que fue incluido como parte del aumento de renta.

X. Comentarios del Público: No hubo comentarios del público.

XI. Sesión Ejecutiva:

No hubo temas para discutir, por lo que la Junta no convocó una sesión ejecutiva.

En este momento, el Sr. Rogers preguntó a los miembros de la junta si tenían comentarios o sugerencias. En la última reunión, se discutió la morosidad de Sussex Manor. El Sr. Hrycshyn, en representación de DMHOA, consideró que el impago de **las contribuciones** sentaría un precedente y que esto debió resolverse durante el cierre. La Sra. Rhoads explicó que el propietario anterior no pagó y que el negocio ya no está activo en Delaware. Su recomendación legal fue que si la cantidad adeudada es inferior a \$1,000, no sería factible iniciar acciones legales ya que los costos legales probablemente excederían el monto adeudado. Comentó que no existen fundamentos legales para exigir el pago al nuevo propietario ni intervenir en el cierre para verificar si esto se incluyó en el acuerdo de liquidación. Desafortunadamente, el Capítulo 70 no otorga autoridad para abordar este tipo de situaciones. Sin embargo, perseguimos activamente a los propietarios de las comunidades para garantizar el pago, por lo que esto no debería ser un problema en el futuro.

El Sr. Rogers agradeció la preocupación de DMHOA, pero señaló que no es factible seguir adelante con este asunto.

El Sr. Strine informó a los miembros que están avanzando con el cambio de uso en Lakeland.

XII. Próxima Reunión – Clausura:

La Junta programó la próxima reunión para el jueves 12 de diciembre de 2024. El Sr. Hrycyshyn propuso levantar la sesión, siendo secundado por el Sr. Meldrum. La moción fue aprobada 5-0 y la reunión se levantó a las 2:45 p.m.

Respetuosamente presentado,

Gregory Sutton
Director Ejecutivo

De conformidad con la Sección 10004(e) del Código de Delaware 29, esta agenda puede modificarse para incluir puntos adicionales (incluyendo sesiones ejecutivas) o eliminar puntos (incluyendo sesiones ejecutivas) que surjan en el momento de la reunión de la Autoridad.