

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

Acta de la reunión de la Junta Directiva, 17 de octubre de 2024

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

Asesora Legal: Melissa Rhoads

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

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



I. Llamado a orden:

El Sr. Rogers llamó a orden la reunión a la 1:30 p.m. Hubo quórum.

II. Revisión y Aprobación del acta:

Se revisó el acta del 5 de septiembre de 2024. El Sr. Hrycyszyn hizo una moción para aceptar el acta tal como estaba escrita y el Sr. Strine la secundó. La moción se aprobó por 5-0. El acta se publicará en el sitio web de DEMHRA.

III. Informe del Presidente:

El Sr. Rogers optó por aplazar su informe hasta más adelante en la reunión, cuando se discutan el Proyecto de ley 442 de la Cámara de Representantes (vivienda asequible) y el informe de auditoría.

IV. Informe del Director Ejecutivo:

Desde la última reunión, ocurrió lo siguiente:

- En la reunión de la junta de septiembre, el Sr. Hrycyszyn solicitó una aclaración sobre si un proyecto de ley que ya se aprobó y no ha sido firmado por el gobernador en 10 días se convierte automáticamente en ley. El Sr. Sutton se comunicó con la Sra. Debbie Gottschalk, Abogada Legislativa Superior, y se le informó que este es el caso; sin embargo, los proyectos de ley se envían al escritorio del gobernador en lotes, no uno a la vez. Esto podría dar lugar a que algunos de los proyectos de ley excedan los 10 días, pero aún estarían sujetos a la regla de los 10 días y se convertirían automáticamente en ley.
- El Sr. Sutton asistió a la primera reunión del comité del grupo de trabajo el 7 de octubre de 2024. Asistieron varias personas y otras 20 asistieron a través de Zoom. El comité principal se llama Grupo de Trabajo de Producción de Viviendas Asequibles (HB 442) y se creó con el propósito de recomendar formas en que los gobiernos estatales y locales pueden aumentar la oferta de viviendas asequibles en Delaware. Hay varios subcomités y el Sr. Sutton es miembro del subcomité de viviendas prefabricadas. La próxima reunión del subcomité de viviendas prefabricadas se llevará a cabo el 29 de octubre de 2024, de 10:00 a.m. a 12:00 p.m., en el Salón Legislativo. Todas las reuniones están abiertas al público.



- Recibimos la carta de compromiso de Atlantic Blue Advisors. La Sra. Jessica Main de Atlantic Blue Advisors (División de Auditoría de Savant) estuvo aquí el 1 de octubre de 2024 para nuestra auditoría anual. El Sr. Sutton notó que faltaban áreas en la carta de compromiso, como las mejores prácticas para la subcontratación de funciones de RR.HH. con respecto a las cuentas por cobrar y pagar, los procedimientos para la conciliación de caja chica, el uso de tarjetas de crédito y el pago directo de seguros (tenemos a L&W Insurance como nuestro corredor). Ella opinaba que deberíamos continuar con Falcidian (nuestro contador) que actualmente maneja las funciones de RR.HH. y finanzas para DEMHRA. También mencionó que usar un corredor de seguros sería más económico que si DEMHRA pagara directamente a las compañías de seguros. También se le informó al Sr. Sutton que la carta de compromiso está estrictamente relacionada con el aspecto financiero de la operación y que, si agregáramos algún servicio adicional, se requeriría una carta de compromiso por separado y tendríamos un costo adicional por este servicio de alrededor de \$1,500. Ella dijo que podría ofrecer asesoramiento si se lo pedían. Se acordó que las políticas de recursos humanos, caja chica, tarjetas de crédito y seguros no deberían ser parte de la auditoría y se abordarían en nuestras políticas y procedimientos.
- La Sra. Main también encontró un error en nuestra renovación anual del contrato de alquiler. No se aplicó el descuento de los ingresos de la oficina alquilada. Se contactó al agente inmobiliario, quien tomó nota del error y lo corrigió.

V. Informe del Asesor Legal:

- De los siete parques morosos asignados para la acción legal en la reunión de septiembre, todos han pagado excepto Lakeside Homes, y están trabajando con la Sra. Hambleton en la División de Ingresos. Spring Creek Rentals no se ha comunicado con la Sra. Rhoads.
- De la lista que se le remitió a la Sra. Rhoads en agosto, solo quedan dos (Spring Creek Rental y J&J MHP), y han avanzado al siguiente paso para la acción legal.
- En la última reunión se discutió que la definición de parcela en el Capítulo 70 no está claramente definida. Se le pidió al Sr. Sutton que hiciera un seguimiento con la Sra. Debbie Gottshalk, asesora legal del estado, para conocer su opinión. Su opinión fue que el término parcela no estaba claramente definido. La Sra. Rhoads continuó diciendo que el problema urgente para DEMHRA ahora es que había un correo electrónico en el que la opinión de DEMHRA con respecto a Cedar Crest Park definía que Cedar Crest Park no cae bajo el Capítulo 70. Esto está afectando otros procedimientos legales. El mes pasado nos enteramos de que no existe ningún mecanismo para desalojar si un parque no cae bajo el Capítulo 70. Investigaciones adicionales indican que hemos dicho constantemente en los últimos años que el Capítulo 70 se aplica a los parques con dos o más casas móviles en alquiler en la misma parcela fiscal. Se nos informó que hay más parques que no cumplen con esta definición y que no están pagando al Fondo Fiduciario. La Sra. Rhoads estuvo en conversaciones con el Sr. Brian Eng del Departamento de Justicia sobre esto. En lugar de que nos dé una carta de opinión, su solución alternativa sería que nos retractáramos de la declaración con respecto a Cedar Crest Park y, en su lugar, reconozcamos que esto se nos ha informado y que existe una discrepancia con algunos parques que optan por pagar al Fondo Fiduciario a pesar de que no cumplen con la definición que estamos utilizando, y hay otros parques que se han presentado indicando que no quieren ser parte del Capítulo 70. La Sra. Rhoads recomendó que nos retractáramos de la declaración con respecto a Cedar Crest y reconozcamos el estado actual de la situación. También deberíamos reconocer que estamos trabajando en esto por los medios adecuados para agregar la definición en el Capítulo 70, lo que requiere una acción legislativa, y ahora que tenemos a alguien dispuesto a cooperar y coordinar este proceso, deberíamos proceder con él.
- Se le hicieron preguntas al Sr. Strine sobre las parcelas y él explicó las diferentes situaciones que podrían ocurrir cuando se trata de casas en parcelas/subdivisiones separadas, etc.
- Los asuntos que no estén relacionados con la definición de parcelas en el Capítulo 70 (desalojos) deben ser manejados por CLASI.
- El Sr. Sutton agregó que llevará este asunto ante el subcomité de viviendas prefabricadas.
- Las partes informaron a la Sra. Rhoads que el Sr. Sutton recibió una solicitud para enviar el registro de Canterbury Crossing, expediente 03-2021, al Protonotario del condado de Kent, pero lo que envió no era el registro completo. Ella se comunicó con el Sr. Jamie Sharp, el árbitro de este caso, para confirmar cuál era el registro. Se determinó que el Sr. Sutton nunca tuvo el registro completo. Ella envió una carta al tribunal en nombre de la Autoridad, indicando que había un error administrativo. En respuesta a la carta, el juez convocó

una reunión de Zoom a la mañana siguiente para discutir más. Resulta interesante que la Sra. Rhoads haya añadido que, siempre que se apela un arbitraje y el Sr. Sutton envía el expediente al Protonotario, éste es confidencial, pero el expediente en papel que conserva el Protonotario está disponible para que el público lo revise. Debido al problema con el expediente, no se registró en la oficina del Protonotario, pero las partes ya tenían una orden judicial sobre la moción para sellar el expediente confidencial.

- El juez quería reunirse con nosotros para asegurarse de que el registro que entregamos a la oficina del Protonotario se mantuviera confidencial. Todavía estamos en el proceso de lograr que las partes firmen y reconozcan que la copia en papel en la oficina del Protonotario sea censurada. Estipulando que todas las partes firmen reconociendo que la copia en papel en la oficina del Protonotario sea censurada. Si se apela ante el Tribunal Superior, o más alto, entonces debe tenerse en cuenta que el Tribunal requiere una copia sin modificaciones. Existen dos versiones del registro y estamos en el proceso de lograr que esa estipulación se implemente. Debe tenerse en cuenta que el Tribunal Superior requiere la copia sin censuras. Existen dos versiones de este registro y estamos en el proceso de lograr que esa estipulación se implemente. La Sra. Rhoads tuvo que recoger el registro sin documentar antes de venir a la reunión de la junta de hoy porque el tribunal no lo aceptó. Debemos asegurarnos de que el árbitro le envíe al Sr. Sutton el registro completo. La recomendación de la Sra. Rhoads sobre cualquier asunto actual o futuro en arbitraje es que no se le pague al árbitro la factura final hasta que se certifique el expediente y el Sr. Sutton reciba el expediente completo. En el futuro, DEMHRA debe notificar al árbitro si se apela un arbitraje y que se le envíe el expediente completo.

El Sr. Sutton incorporará en nuestras políticas y procedimientos que los árbitros deben certificar y proporcionar el expediente completo a DEMHRA y proporcionar la orden y la transcripción completas. También agregaremos en nuestras políticas y procedimientos que los árbitros deben ser notificados de cualquier apelación.

VI. Aprobación de Asuntos Financieros:

A. Actividad Financiera Reciente e Informe:

El Sr. Sutton revisó los informes de agosto y septiembre. Estos informes son solo para fines informativos y se publicarán en el sitio web de DEMHRA. DEMHRA proporciona una comparación anual del Fondo Fiduciario en cada informe.

B. Aprobación de Facturas:

Se presentaron las siguientes facturas para su aprobación:

Tighe & Cottrell por servicios legales para agosto por un monto de \$2,380.00.

The Spanish Group por servicios de traducción por \$212.04 y \$177.21 respectivamente.

La tarjeta de crédito WSFS por un monto de \$76.27.

Moore & Rutt por honorarios de arbitraje para el expediente 02-2021, Canterbury Crossing por montos de \$300 y \$45.00.

El Sr. Hrycyszyn hizo una moción y el Sr. Strine la secundó para aprobar las facturas anteriores en conjunto.

La moción fue aprobada por 5-0.

VII. Informes:

A. Asuntos de Cumplimiento (Director Ejecutivo):

1. **Informe del Investigador de Cumplimiento:** No hay informe

2. **Informe de Parques Morosos:**

Esto se discutió previamente en el informe del asesor legal.

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

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

Al 10/10/24, el Sr. Cahall informó que las partes acordaron los términos del acuerdo y está trabajando en los términos exactos.

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

Al 10/10/24, el Sr. Sharp todavía está esperando el registro completo y las transcripciones.

Expediente 03-2021 (Canterbury Crossing):

Al 10/10/24, el Sr. Panicola informó que el caso está a la espera de que DEMHRA tome medidas en cuanto a la forma adecuada de presentar el registro.



C. Solicitudes de certificación de aumento de alquiler (septiembre):

Se procesaron 47 certificaciones de aumento de alquiler durante el mes de septiembre.

VIII. Asuntos pendientes:

A. Actualización sobre los parques en venta:

Holly Oak MHP: se envió la carta de derecho de primera oferta el 30/9/24. Se espera la respuesta de los inquilinos para formar una asociación de propietarios si tienen la intención de comprar.

Dalton's MHP: al 10/10/24, el parque sigue a la venta.

Hedgerow Hollow: vendido. El propietario se ha registrado en la División de Ingresos.

Mt. Pleasant MHP: vendido. La liquidación está programada para el 16/12/24.

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

1. **Timberlane** – Quedan 17.

2. **Pine Haven** – Quedan 2.

3. **Lazy Pine Resort** – No se han recibido solicitudes.

El Sr. Sutton agregó que recientemente recibimos el aviso de cambio de uso de Lakeland Park. 17 inquilinos se ven afectados.

C. Aprobación de solicitudes:

Timberlane: No se recibieron nuevas solicitudes.

Pine Haven: No se recibieron nuevas solicitudes.

Lazy Pine Resort: No se recibieron solicitudes.

Lakeland Park: No se recibieron solicitudes.

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

1. Preparar un anexo a la carta de contratación de los auditores de Atlantic Blue:

Esto ya se discutió anteriormente. No se necesita ningún anexo, ya que se decidió no contratar sus servicios, salvo la auditoría financiera.

Se enviarán copias de la auditoría final cuando esté terminada. El Sr. Sutton también señaló que pagamos \$10,500 al año y esto parece ser razonable. Continuaremos enviando ofertas para este servicio cada tres años.

2. Se requiere la votación de la junta para la aprobación:

La carta de contratación original fue firmada por el Sr. Rogers y el Sr. Sutton la llevará personalmente a su oficina. El Sr. Dunn presentó una moción y el Sr. Hrycshyn la secundó para aprobar la factura por servicios de auditoría por un monto de \$10,500. La moción fue aprobada por 5-0.

E. Actualización legislativa:

La HB 422 se discutió previamente.

F. Excluir a las comunidades de propiedad de residentes de las tarifas de cobro de la autoridad de reubicación, así como de la solicitud de beneficios de reubicación:

El Sr. Strine propuso que analicemos y aclaremos cualquier aspecto no controvertido del proyecto de ley y lo presentemos a la legislatura para su revisión. El Sr. Sutton hizo referencia a un informe que preparó previamente nuestra junta que aborda una sugerencia al respecto. Proporcionará una copia en la próxima reunión para su revisión.

IX. Nuevos asuntos:

Votación para cancelar la morosidad del fondo fiduciario del segundo trimestre de 2019 de Sussex Manor. El antiguo propietario Kamm Properties ya no es un negocio legítimo:

El Sr. Strine presentó una moción, que fue secundada por el Sr. Meldrum, para que no sigamos adelante con este asunto. La moción fue aprobada por 5 a 0.

A. Nuevo CPI-U del 3.662%, vigente a partir del 16 de septiembre de 2024:

La junta recibió una copia del nuevo informe.

B. Holly Oak MHP – Venta del parque

Esto se discutió previamente.



X. Comentarios públicos: Ninguno

XI. Sesión Ejecutiva:

Como no había temas para discutir, la Junta no convocó una sesión ejecutiva.

En este momento, el Sr. Rogers preguntó a los miembros de la junta si tenían algún comentario o sugerencia. El Sr. Strine reiteró que su comunidad Lakeland está atravesando un cambio de uso. Se llevarán a cabo reuniones con los inquilinos para explicarles y ayudarlos con el proceso. Hay 17 inquilinos afectados.

XII. Próxima reunión: Aplazamiento:

La Junta fijó la próxima reunión para el jueves 14 de noviembre de 2024 a la 1:30 p.m. El Sr. Dunn hizo una moción para levantar la reunión y el Sr. Meldrum la secundó. La moción se aprobó por 5-0 y la reunión se aplazó a las 2:23 p.m.

Atentamente,

Gregory Sutton
Director Ejecutivo



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

