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

Acta de la reunión de la Junta Directiva del 12 de diciembre de 2024

Autoridad:	Jerome Rogers (Presidente de la Junta) Richard Hrycyshyn George Meldrum William Dunn Patrick Malone (Miembro sin derecho a voto)
Asesora Jurídica:	Melissa Rhoads
	Gregory Sutton - Director Ejecutivo Jane Sabo - Asistente del Director Ejecutivo
Otros asistentes:	Jen Allen - FSMHA Dietmar Panzig - Pradera del Sur

I. Llamada al orden

El Sr. Rogers abre la sesión a las 13:30 h. El Sr. Strine está ausente, pero hay quórum.

II. Revisión y aprobación de las actas:

Se revisaron las actas del 14 de noviembre de 2024. Una moción para aceptar las actas como fueron escritas fue hecha por el Sr. Meldrum y secundada por el Sr. Dunn. La moción fue aprobada 4-0 con una ausencia. Las actas se publicarán en la página web de DEMHRA

III. Informe del Presidente

El proyecto de ley HB 212 se debatió en la reunión de noviembre y desde entonces ha sido modificado por el Senado. El Sr. Rogers pidió al Sr. Sutton que explicara los cambios en su informe.

IV. Informe del Director Ejecutivo:

- A petición del Sr. Rogers, el Sr. Sutton debatió el proyecto de ley HB 212 con más detalle de la siguiente manera:
  La HB 212 fue enmendada por el Senado (Enmienda No. 1) que ahora disminuye el tope del alquiler del 7% al 6,1% del IPC-U. Nada más ha cambiado y los propietarios deberán seguir el proceso de certificación ahora en vigencia, teniendo en cuenta el nuevo tope de aumento de la renta. Se han combinado el proyecto de ley HB 212 relativo a los aumentos de alquiler y los cambios en el programa de ayuda al alquiler de lotes (HB 317). Se ha encargado a la DEMHRA que cree una plantilla para los terratenientes en la que se utilicen ciertos criterios (ingresos, edad, discapacidad, etc.) que deben emplearse para determinar si un inquilino reúne los requisitos para recibir la ayuda al alquiler de lotes. La plantilla garantiza que cada propietario utilice los mismos criterios. DEMHRA también debe crear una hoja de cálculo para hacer un seguimiento de los datos sobre el programa de ayuda al alquiler de lotes.
  Los borradores de los nuevos documentos serán revisados por los legisladores en noviembre de 2025, antes de su aplicación el 1 de enero de 2026.

Si una comunidad tiene 25 o más inquilinos pagando renta por el lote, el propietario del terreno debe participar en el programa de asistencia para renta de lotes. Los propietarios de terrenos no reciben ninguna compensación monetaria de agencias gubernamentales externas.
A partir de 2026, el Departamento de Justicia deberá realizar dos reuniones al año en cada condado para explicar el programa de asistencia para renta. El Sr. Sutton asistirá a las reuniones para responder preguntas relacionadas con DEMHRA.
Para noviembre de 2025, todo debe estar listo para que los cambios entren en vigencia el 1 de enero de 2026.

- El Sr. Sutton asistió a la reunión del subcomité de viviendas prefabricadas en noviembre. Se discutió la introducción de una legislación que ofrece préstamos con intereses bajos para los inquilinos que deseen comprar una comunidad cuando esta esté a la venta. Una comunidad debe tener una Asociación de Propietarios (HOA, por sus siglas en inglés) para poder adquirir una comunidad. Se le solicitó al Sr. Sutton que proporcione datos en la próxima reunión sobre cuántas comunidades están registradas en DEMHRA y cuántas comunidades han cambiado de uso en los últimos 10 años. Esta información estaba fácilmente disponible y, hasta la fecha, hay 171 comunidades, y 14 comunidades han cambiado de uso en los últimos 10 años.
  El subcomité también está interesado en información sobre comunidades de propiedad de residentes (ROC, por sus siglas en inglés).
- El formulario actualizado MHR-Tax ha sido publicado en la página web de DEMHRA y entrará en vigencia el 1 de enero de 2025. El formulario reduce las tarifas de evaluación pagadas tanto por el inquilino como por el propietario en un dólar. Cincuenta centavos de la parte del inquilino se transfieren al Fondo Legal del Departamento de Justicia. Esto entra en vigencia el 1 de enero de 2025.
- El Sr. Sutton fue contactado por el Sr. Bill Kinnick, expresidente de DMHOA, preguntando si se podría aumentar el límite del Fondo Fiduciario si fuese necesario. El Sr. Sutton le informó que, según el Capítulo 70, la junta de DEMHRA puede decidir aumentar o disminuir el monto sin necesidad de legislación. El mayor gasto ocurre cuando las comunidades reciben beneficios de reubicación debido a un cambio de uso. El Sr. Sutton informará cuánto dinero se ha gastado en beneficios de reubicación en los últimos diez años en la próxima reunión.

V. Informe del Asesor Legal:

- Spring Creek Rentals fue remitido para acciones legales hace dos meses. No ha habido avances.
- Se enviaron cartas de demanda a tres parques (Bowers, Peachtree y Upcountry) para acciones legales en la última reunión. El tiempo de respuesta aún no ha expirado, y se proporcionará una actualización en la próxima reunión. No se asignaron nuevas morosidades en noviembre.

VI. Aprobación de asuntos financieros:

A. Actividad financiera reciente e informe:

El Sr. Sutton revisó el informe de noviembre. Estos informes son únicamente para fines informativos y se publicarán en la página web de DEMHRA. El Sr. Hrycyshyn añadió que DMHOA recibe un informe del Departamento de Justicia (DOJ, por sus siglas en inglés) cada seis meses, en el cual se detalla cómo se gastaron los fondos.

B. Aprobación de facturas:

Se presentaron las siguientes facturas para su aprobación:
Tighe & Cottrell por servicios legales correspondientes a noviembre, por un monto de $1.568,85.
Moore & Rutt por honorarios de arbitraje para Canterbury Crossing, por un monto de $80.
Moore & Rutt por honorarios de arbitraje para Ridgewood Manor, por un monto de $90.

El Sr. Hrycyshyn presentó una moción para aprobar las facturas mencionadas en conjunto, la cual fue secundada por el Sr. Meldrum. La moción fue aprobada con un voto de 4-0 y una ausencia.

VII. Informes:

A. Informe de parques morosos:

Esto ya fue discutido previamente.

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

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

Al 3 de diciembre de 2024, el Sr. Cahall informó que no hubo cambios desde la última actualización. Las partes han acordado los términos del acuerdo, pero aún están trabajando en el lenguaje exacto para finalizar los detalles.

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

Al 6 de diciembre de 2024, el Sr. Sharp informó que no hubo cambios desde la última actualización. Aún está esperando la confirmación de los abogados sobre el contenido del expediente.

Expediente 03-2021 (Canterbury Crossing HOA contra Canterbury Crossing MHP):

Al 3 de diciembre de 2024, el Sr. Panicola informó que en noviembre se emitió una decisión que afirma la resolución del árbitro. No está claro aún si la decisión del Tribunal Superior será apelada.

VIII. Solicitudes de Certificación de Incremento de Renta (Noviembre):

Durante el mes de noviembre, se procesaron 38 certificaciones de incrementos de renta. Surgió una pregunta sobre cuántas comunidades han solicitado incrementos de renta por encima del índice CPI-U debido a gastos sustanciales, como el aumento en los impuestos sobre la propiedad. En estos casos, DEMHRA debe ser notificada sobre la reunión realizada y los inquilinos asistentes. Hasta ahora, dos comunidades han presentado solicitudes y la documentación requerida fue enviada al Sr. Sutton. DEMHRA solo aprueba las reuniones, pero no el incremento de renta. Hasta el momento, no se han solicitado arbitrajes. El Sr. Sutton sugirió que DMHOA informe a las asociaciones de propietarios (HOA) que todavía tienen derecho a solicitar un arbitraje.

IX. Asuntos pendientes:

A. Actualización sobre parques en venta:

Holly Oak: Correo enviado el 2/12/2024. El parque sigue en venta.

Dalton's MHP: Al 2/12/2024, está bajo contrato con un acuerdo tentativo para enero de 2025.

Mt. Pleasant MHP: Vendido. El acuerdo está programado para el 16 de diciembre de 2024.

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

1. Timberlane: Quedan 16 solicitudes pendientes.
2. Pine Haven: Quedan 2 solicitudes pendientes.
3. Lazy Pine Retreat: Quedan 6 solicitudes pendientes.
4. Lakeland: No se han recibido solicitudes. Se descubrió que este parque pasó por un cambio de uso para la Fase I en 2015, y esta es la Fase II.
   Lake Forest: Contactaron al Sr. Sutton para recibir ayuda en la preparación de los documentos necesarios para un cambio de uso. Hay 17 hogares afectados en la comunidad.

C. Reasignaciones del Sr. Meldrum y el Sr. Hrycyshyn:

La carta de nombramiento del Sr. Hrycyshyn ha sido recibida. La carta de nombramiento del Sr. Meldrum está siendo corregida debido a un error en la fecha y se espera recibirla en enero.

D. Aprobación de solicitudes:

No hubo solicitudes para aprobar.

IX. Asuntos nuevos:

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

El Sr. Sutton recordó a los miembros de la junta que presenten sus sugerencias de cambios al Capítulo 70 para que puedan ser presentadas al subcomité de viviendas prefabricadas el 18 de diciembre.
Con el permiso de la junta, el Sr. Sutton desea discutir comunidades de propiedad de residentes en la reunión del subcomité de viviendas prefabricadas el 18 de diciembre. Propone que estas comunidades estén exentas de pagar al Fondo Fiduciario ya que están exentas de la justificación de renta. Actualmente, hay dos comunidades de propiedad de residentes y ambas están pagando al Fondo Fiduciario. Una desea continuar pagando y la otra no. Ambas serían elegibles para beneficios de reubicación si pasaran por un cambio de uso.
La Sra. Rhoads añadió que el Capítulo 70 no es claro en cuanto a la intención legislativa. Hay una sección que las excluye y otra que las incluye. Esto es un área gris que requiere una decisión. Sugirió contactar a las dos comunidades para determinar si desean estar incluidas o excluidas de los beneficios por cambio de uso.
La Sra. Rhoads también mencionó que previamente se discutió que, en el Capítulo 70, donde aparece "parcela", debería cambiarse a "impuesto predial". No está claro cuál es la intención legislativa en el Capítulo 70.
El Sr. Sutton señaló que, actualmente, una comunidad con menos de dos inquilinos pagando renta por lote en una sola parcela está exenta de pagar evaluaciones al Fondo Fiduciario. Recientemente hubo una comunidad que siempre fue una comunidad estacional. A esta se le reembolsó lo que había pagado al Fondo Fiduciario.
Finalmente, la Sra. Rhoads explicó que una entidad (LLC o cooperativa) debe crearse cuando los residentes adquieren la comunidad. Aquellos residentes que elijan no adquirir la comunidad aún están obligados a pagar al Fondo Fiduciario y son elegibles para recibir beneficios de reubicación si la comunidad pasa por un cambio de uso.

B. Proyecto de Ley 212 enmendado por la Enmienda Número 1 del Senado:
Esto fue discutido previamente.

X. Comentarios del público: Ninguno

XI. Sesión Ejecutiva:
Dado que no hubo 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 comentarios o sugerencias. Ninguno tuvo algo que discutir.

XII. Próxima Reunión - Clausura:
La Junta programó la próxima reunión para el jueves 16 de enero de 2024 a las 1:30 p.m. El Sr. Dunn presentó una moción, que fue secundada por el Sr. Hrycyshyn, para clausurar la reunión. La moción fue aprobada con un voto de 4-0 y una ausencia, y la reunión fue clausurada a las 2:45 p.m.

Respetuosamente,

Gregory Sutton
Director Ejecutivo

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