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

Acta de la reunión de la Junta Directiva del 16 de enero de 2025

Autoridad:	Jerome Rogers 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	Jen Allen - FSMHA

I. Llamada al orden:
El Sr. Rogers abre la sesión a las 13:30 h. El Sr. Strine está ausente. Había quórum.

II. Revisión y aprobación de las actas:
Se revisaron las actas del 12 de diciembre de 2024. El Sr. Dunn hizo una moción para aceptar las actas como estaban escritas, la cual fue secundada por el Sr. Hrycyshyn. La moción fue aprobada por 4-0. Las actas se publicarán en el sitio web de DEMHRA.

III. Informe del Presidente:

- El Sr. Rogers debatió si el personal de DEMHRA debería cobrar cuando las oficinas estatales están cerradas por inclemencias meteorológicas u otras circunstancias imprevistas (cortes de electricidad, etc.). El Sr. Rogers opinó que debería pagarse al personal por esos días, ya que no pueden trabajar por causas ajenas a su voluntad. Se pidió a la Junta su opinión y todos estuvieron de acuerdo con el presidente de la Junta, el Sr. Rogers, en que el personal debería cobrar por los fenómenos meteorológicos y otras circunstancias imprevistas. El Sr. Sutton añadirá esto a las políticas y procedimientos.
- El Sr. Rogers aplazó el debate sobre el tope de la cuenta del fondo fiduciario hasta más adelante en esta reunión.

IV. Informe del Director Ejecutivo:
Desde la última reunión, ha ocurrido lo siguiente:

- Se recibió una llamada de un señor cuya madre, que vivía en Lake Forest MHP, falleció. Tiene la carta de notificación del cambio de uso. Preguntó si podría recibir los beneficios de reubicación a los que su madre habría tenido derecho. El Sr. Sutton indicó que es probable que la vivienda no pueda reubicarse y que no existen gravámenes contra la vivienda. El Sr. Sutton solicitó el consejo de nuestro asesor jurídico sobre cómo debía gestionarse este asunto. La Sra. Rhoads le informó de que siempre y cuando el hijo pueda demostrar que es el albacea de la herencia, que es el único beneficiario, y proporcione a DEMHRA un certificado de defunción y otros documentos requeridos, sería elegible. El Sr. Sutton llamará al hijo para informarle.
- Se recibió el nuevo CPI-U y se publicará en la página web de DEMHRA.
  Se recibió otra llamada de una de las hermanas que son copropietarias de Woodland MHP. Ella informó al Sr. Sutton que su abogado le dijo que debido a que el negocio es una LLC, pueden aumentar el alquiler del lote tanto como quieran. También informó al Sr. Sutton de que no se había producido un aumento del alquiler en tres años. El Sr. Sutton la remitió al capítulo 70 donde podía encontrar la información relativa a los aumentos de alquiler.

También llamó la atención del Sr. Sutton sobre el hecho de que sabía de una comunidad que había subido el alquiler por encima de lo permitido. El Sr. Sutton explicó que una comunidad puede solicitar un aumento del alquiler basado en el "alquiler de mercado" si incurre en gastos inusualmente elevados y puede aportar los documentos necesarios para justificar el aumento. Ella se enfadó y pidió hablar con uno de sus asistentes porque era un maleducado. El Sr.

Sutton tenía el altavoz del teléfono encendido y su asistente también estaba escuchando la conversación. Su opinión fue que no había sido grosero. La otra hermana le llamó más tarde y le comentó lo que le había dicho a su hermana. Esa conversación fue amistosa y ella le agradeció la información. El Sr. Sutton quería que la junta fuera consciente de este asunto por si hubiera repercusiones en el futuro.

V. Informe del Asesor Jurídico:

Los siguientes tenían 2 trimestres de morosidad y fueron remitidos para acción legal en la reunión del 12 de diciembre de 2024:

- Bowers Beach - Está en proceso de pago.
- Peachtree - Está en proceso de pago.
- Up Country - Está en proceso de pago.

Parques asignados a los que se enviaron previamente cartas de reclamación:

- Los alquileres de Spring Creek - 1, 2 y 3 trimestre de 2024 eran morosos y están en proceso de pago.
- Stage Village - En proceso de pago.
- Sylvelinc - En proceso de pago.
- Countryside Hamlet - Ha pagado uno de los tres trimestres atrasados y se le informó de que tiene que enviar otro pago trimestral para encarrilar los pagos atrasados.
- J&J - Hay una morosidad muy antigua del cuarto trimestre de 2022, que fue cuando se compró la comunidad por primera vez. Ahora deben el primer trimestre de 2024. Esto debería resolverse pronto.

VI. Aprobación de asuntos financieros:

A. Informe de actividad reciente (sólo con fines informativos):

El Sr. Sutton revisó el informe financiero de diciembre. Éste se publicará en el sitio web de DEMHRA.
El Sr. Rogers habló del aumento del tope del Fondo Fiduciario. Lo más probable es que el tope se alcance en noviembre de este año. Las cuotas del Fondo Fiduciario se redujeron de **$4,50 a $2,50 a partir del 1 de enero de 2025, pagando los propietarios de la comunidad $1 por lote alquilado y los inquilinos $1,50 al mes, con la intención de estabilizar el crecimiento del Fondo Fiduciario.** Esto en sí mismo **no** ha tenido mucho impacto en la estabilización del saldo del Fondo Fiduciario debido a la gran cantidad de intereses que se ganan cada mes. Actualmente hay **cinco (5)** comunidades que están pasando por un cambio de uso. Las prestaciones por reubicación pagadas en el pasado **no redujeron sustancialmente el crecimiento** del Fondo Fiduciario. El Sr. Meldrum añadió que elevar el tope está justificado debido a la inflación por el coste de reubicación y/o la demolición de viviendas. El Sr. Rogers sugirió elevar el tope en **$4.000.000** para evitar rebasarlo más pronto que tarde. Hay muchas maneras de considerar la posibilidad de mantener estabilizado el fondo fiduciario, como volver a reducir las cuotas de evaluación, y eso puede estudiarse en 2026. Otra forma sería aumentar la cantidad permitida para estipendios de hotel cuando los inquilinos se retrasan al mudarse a sus casas reubicadas, aumentar las asignaciones para mudanzas y tasadores, y aumentar los beneficios para los inquilinos que se ven afectados debido a un cambio en el uso del suelo. Vimos una reducción en los costes de los investigadores de cumplimiento ya que no están auditando a las comunidades mensualmente. El Sr. Rogers añadió que las **cuotas** del fondo fiduciario acaban de reducirse en 2024, y al ritmo que vamos ahora, siempre que nada cambie, antes de finales de año se alcanzará el tope. El Sr. Rogers pidió a los miembros que reflexionaran sobre ello para poder tomar una decisión sobre cómo queremos gestionar esto. El Sr. Sutton reunirá datos para debatirlos en la próxima reunión del consejo.

B. Aprobación de facturas:

Tighe & Cottrell por los servicios jurídicos de diciembre por un importe de $1.760,35.
Moore & Rutt en concepto de servicios jurídicos en el arbitraje de Ridgewood por un importe de $115,00.
Una moción fue hecha por el Sr. Dunn y secundada por el Sr. Meldrum para aprobar las facturas anteriores colectivamente.
La moción fue aprobada por 4-0.

VII. Informes: Informe sobre parques en mora:

A. No ha habido cambios desde el último informe. El trimestre 1 debe presentarse antes del 20 de enero de 2025. Se enviarán correos electrónicos recordatorios de pago. No hubo nuevos parques morosos remitidos para acciones legales.

B. Arbitraje (Actualización del estado de los expedientes abiertos):
Expediente 04-2019 (Wild Meadows HOA contra Wild Meadows LLC):

Hasta la fecha del 7/1/25, el Sr. Cahall informó de que se han firmado los papeles del acuerdo y este expediente está cerrado.

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

Hasta la fecha del 7/1/25, el Sr. Sharp informó de que no puede comenzar su revisión ya que aún está esperando la confirmación de los abogados en cuanto al contenido del expediente.

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

Hasta la fecha del 13/1/25, el Sr. Panicola informó de que en noviembre se emitió una decisión que confirmaba la decisión del árbitro. El plazo para apelar ante el Tribunal Superior expiró en diciembre. Este expediente está cerrado.

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

Hubo 36 solicitudes de aumento del alquiler en diciembre. El Sr. Rogers preguntó si el informe reflejaba alguna que no hubiera sido certificada. Se le informó de que nunca hemos tenido una solicitud que fuera rechazada, y si eso ocurre, se añadirá al informe una nueva columna con esa información.

El Sr. Rogers pidió una actualización sobre las reuniones trimestrales del DOJ con los residentes de casas móviles sobre el programa de ayuda al alquiler de lotes. El Sr. Sutton no tenía nada nuevo que informar. Hará un seguimiento con el Sr. Brian Eng.

VIII. Asuntos pendientes:

A. Actualización de Parques en Venta:

Dalton's se vendió y está a la espera del cierre. Holly Oak sigue en venta. Mt. Pleasant ha sido vendido y el nuevo propietario ha creado su cuenta fiduciaria.

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

Timberlane - 2 restantes que no se han presentado.
Pine Haven - **Cerrado,** pero quedan 16 que no se presentaron.
Lazy Pine Retreat - 5 restantes que no se han presentado.
Lakeland MHC - No se han recibido solicitudes para las 17 viviendas del parque
Lake Forest - No se han recibido solicitudes para las 26 viviendas del parque.

C. Aprobación de las solicitudes:

George & Debra Shickley, Lazy Pine Retreat, 20839 Lazy Lagoon, Lewes, DE 19958

Prestaciones no reubicables por $12.000 más $300 de reembolso por la tasa de tasación

Una moción para aprobar los beneficios no reubicables por la cantidad de $12.300,00 incluyendo $300 para la cuota de avalúo fue hecha por el Sr. Dunn y secundada por el Sr. Meldrum. La moción fue aprobada por 4-0.

Margaret Hutchinson, Lazy Pine Retreat, 33928 Lazy Lane (Lote No. 5), Lewes, DE 19958

Beneficios de demolición por $5.000. Una moción para aprobar los beneficios de demolición por la cantidad de $5.000 fue hecha por el Sr. Hrycyshyn y secundada por el Sr. Meldrum. La moción fue aprobada 4-0 con un ausente.

El Sr. Sutton añadió que ahora DEMHRA verifica que se hayan abonado las cuotas del fondo fiduciario antes de poder efectuar el pago. Si no es así, el solicitante puede firmar una carta de renuncia autorizando que esa cantidad se deduzca del importe de la prestación. Esto se añadirá a las políticas y procedimientos de DEMHRA.

IX. Nuevos asuntos:

A. Cambio en los costes de uso para beneficios de reubicación en los últimos 10 años:

Nuestro contable elaboró un informe y el importe pagado con cargo al Fondo Fiduciario durante los últimos 10 años ascendió a $2.800.000,00.

B. Nuevo Reembolso de kilometraje:

La tarifa de 2025 ha aumentado de $0,67 a $0,70 por milla.

C. Reconsiderar los pagos del fondo fiduciario a 1 trimestre de retraso frente a 2 trimestres de retraso:

Actualmente, las comunidades son remitidas a acciones legales tras dos trimestres de retraso en los pagos al fondo fiduciario. La opinión del Sr. Sutton es que esperar seis meses es demasiado tiempo antes de emprender acciones legales; tal vez si se impusieran acciones legales después de llevar un cuarto de retraso, podría dar lugar a menos morosidad.

La Sra. Rhoads preguntó si alguna comunidad responde cuando DEMHRA le envía un aviso recordatorio cuando comienza un nuevo trimestre. Se le informó de que no muchas lo hacen. Continuó explicando que no existen sanciones por morosidad, pero que, según el Capítulo 70, primero debe enviarse una carta de requerimiento en la que se haga saber al propietario que, si es necesario emprender más acciones legales, será responsable de todos los gastos judiciales. El Sr. Sutton hará un seguimiento de los datos y preparará un informe después del primer

trimestre de 2025 para determinar si el recordatorio de DEMHRA es eficaz para conseguir que las comunidades paguen a tiempo.

X. Comentarios del público: Ninguno

XI. Sesión ejecutiva:

Al no haber más temas que tratar, la Junta no entró en sesión ejecutiva.

En este momento, el Sr. Rogers preguntó si alguien tenía algo que quisiera discutir. El Sr. Dunn relató lo que un residente de Glasgow Court le había contado. Se le informó que, hace algunos años, se colocaron dos casas rodantes de una sola sección cerca del terreno de un residente. Nunca se les conectaron los servicios públicos, las ventanas estaban cubiertas y se instaló el revestimiento inferior. Parecía que la gente podría mudarse a ellas, pero nunca lo hicieron, y aún siguen ahí.

El Sr. Dunn estaba preocupado de que se hubieran pagado beneficios de demolición para derribar las casas rodantes, pero nunca fueron demolidas. Preguntó si alguna vez se verificaron los números de identificación del vehículo (VIN, por sus siglas en inglés) y si había más casos similares en Glasgow Court. El Sr. Sutton dijo que acababa de ser contratado cuando el cambio de uso ya estaba en proceso. Nunca se le pidió que verificara los números VIN para asegurarse de que se demolieran las casas rodantes correctas. Incluso si hubieran sido verificados, la suposición habría sido que, si la casa ya no estaba en su ubicación original, había sido demolida. Dado que nada fue verificado, no hay forma de determinar si se pagaron beneficios por casas que sí fueron demolidas y por aquellas que nunca lo fueron.

El Sr. Malone agregó que, tras inspeccionarlas, pensó que las casas rodantes siempre estuvieron ahí, ya que hay cobertizos antiguos junto a ellas, tanques de propano apoyados en los costados y los escalones aún siguen en su lugar.

El Sr. Rogers aconsejó al Sr. Dunn que esta mujer debería ponerse en contacto con el Departamento de Justicia para investigar el asunto.

XII. Próxima reunión:

La Junta fijó como fechas tentativas para la reunión el jueves 13 de febrero de 2025 o el jueves 20 de febrero de 2025. El Sr. Rogers comprobará la disponibilidad del Sr. Strine y enviará un correo electrónico a los miembros de la junta confirmando la fecha.

XIII. Se levanta la sesión:

Una moción fue hecha por el Sr. Meldrum y secundada por el Sr. Hrycyshyn para levantar la sesión. La moción fue aprobada por 4-0. Se levanta la sesión a las 2:45 p.m.

De conformidad con el 29 Del. Code Section 10004(e), este orden del día puede modificarse para incluir puntos adicionales (incluidas las sesiones ejecutivas) o la supresión de puntos (incluidas las sesiones ejecutivas) que surjan en el momento de la reunión de la Autoridad.