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

Acta de la reunión de la Junta Directiva del 27 de marzo de 2025

Autoridad:	Jerome Rogers Richard Hrycyshyn George Meldrum William Dunn 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 – Representante de MHA

I. Llamada al orden:
El Sr. Rogers abre la sesión a las 1:30 p.m. Había quórum. La Sra. Rhoads estaba ausente.

II. Revisión y aprobación del acta:
Se revisaron las actas del 13 de febrero de 2025. El Sr. Dunn propuso una moción que fue apoyada por el Sr. Meldrum para aceptar el acta tal y como está redactada. Todos estuvieron a favor y la moción se aprobó con 5 votos a favor y 0 en contra. Las actas se publicarán en el sitio web de DEMHRA.

III. Informe de la Presidencia:
- El Sr. Rogers aplazará la discusión hasta más adelante en esta reunión con respecto a una fecha efectiva para aumentar el límite del Fondo Fiduciario. En ese momento se procederá a la votación.
- La lista de prioridades del Subcomité del Grupo de Trabajo de Viviendas Prefabricadas se debatirá más adelante en esta reunión.
- La carta de representación de BlueAdvantage se discutirá más adelante en esta reunión, y el Sr. Rogers declaró que la firmará.

IV. Informe del Director Ejecutivo:
Desde la última reunión, el Sr. Sutton reportó que se ha producido lo siguiente:
- Recibió una copia de las recomendaciones del Subcomité de Viviendas Prefabricadas sobre Viviendas Asequibles que se presentó a los legisladores en febrero. Sus recomendaciones de las cuatro principales prioridades fueron las siguientes:
  1. Propietarios o posibles compradores de viviendas prefabricadas
  2. Propietarios de tierras y comunidades
  3. Desarrolladores
  4. Industria en general

  Los legisladores aprobaron las recomendaciones. Se puede encontrar más información en el sitio web de DSHA.
- Al parecer, los propietarios de las comunidades están difundiendo información sobre las ayudas al alquiler de lotes en sus comunidades.
- Trabajaremos con la Sra. Allen y tendremos un borrador final del procedimiento en el Subcomité del Grupo de Trabajo de viviendas Prefabricadas para noviembre.

- Se recibió el nuevo IPC-U que entró en vigor el 16 de noviembre de 2025. Un propietario de una comunidad se puso en contacto con el Sr. Sutton para informarle que el cálculo era erróneo. El Sr. Sutton se puso en contacto con la Autoridad de la Vivienda y corrigieron el error. Se reunirá con ellos antes de que se publique el próximo IPC-U para repasar cómo deben hacerse los cálculos. También volverá a comprobar los cálculos en cuanto los reciba.
- La Sra. Rhoads recomendó que cualquier cambio relativo al límite del fondo fiduciario y a la disminución de las cuotas del fondo fiduciario se incorpore a nuestras políticas y procedimientos. El Sr. Sutton envió un correo electrónico a la Sra. Gottschalk, la abogada legislativa, para averiguar quién es responsable de hacer cambios en el Capítulo 70. Aún no ha respondido a su correo electrónico. El Sr. Rogers sugirió que no indicáramos el monto en dólares del nuevo límite del fondo fiduciario en el Capítulo 70, y añadió que el Consejo de DEMHRA tiene la capacidad de cambiar el límite del fondo fiduciario sin un monto en dólares, y que el Sr. Sutton solo debería informar a la Sra. Gottschalk de la fecha efectiva en que se aumentó el límite. Para su información, el Sr. Rogers añadió que DEMHRA establece la cantidad ahora y hasta que se cambie el Código, permanecerá como está.

V. Informe de la Asesora Jurídica: En ausencia de la Sra. Rhoads, el Sr. Sutton repasó el informe que ella le envió por correo electrónico.

- Sylvelinc está moroso solo en el cuarto trimestre, J&J sigue estando moroso en el cuarto trimestre de 2022 y en el cuarto trimestre de 2024.
- La Sra. Hambleton fue contactada para ver si han pagado, y se enteró de que debido a la temporada de impuestos en la que estamos, puede tomar más tiempo para que los pagos se procesen, por lo que no hay manera de saber si han pagado en este momento.
- Appleby y Cloverleaf enviaron los pagos. Dackerg envió cheques por correo, Mobile Home Village ha estado trabajando con la Sra. Hambleton para obtener acceso en línea, y Oakway fue contactado pero aún no ha respondido. Se han enviado cartas de reclamación a estos parques.
- Pleasant Valley no fue asignado a ella, pero debe el trimestre 4 de 2024 y existe una disputa sobre si pagaría la antigua propietaria (la Sra. González), o el nuevo propietario, el Sr. Stewart. Ella pidió que siguiéramos de cerca esta situación para poder tomar medidas oportunas en caso necesario.

VI. Asuntos financieros:

A. Informe y actividad financiera reciente (solo con fines informativos):

El Sr. Sutton revisó el informe financiero de febrero. Este informe se publicará en el sitio web de DEMHRA.

B. Aprobación de facturas:

Tighe & Cottrell por servicios legales por un monto de $1,340.35.

Moore & Rutt por servicios de arbitraje para Ridgewood Manor por un monto de $150.00.

Excel Business Systems por el alquiler de la fotocopiadora en febrero por un monto de $39.60.

El Sr. Sutton discutió el Fondo Legal del DOJ, específicamente, que solo recibimos un reporte mensual de la División de Ingresos con la cantidad que transfirieron al fondo legal del DOJ, pero no cómo el dinero fue utilizado por CLASI. Según el Sr. Hrycyshyn, la DMHOA solo recibe un informe anual del DOJ, y sugirió ponerse en contacto con el Sr. Eng para obtener esa información.

La Sra. Allen informó a los miembros de la junta que en el sitio web del DOJ, el Fondo de Abogados del DOJ, Iniciativas de Casas Prefabricadas, se puede encontrar esta información y otros informes.

VII. Informes:

A. Informe sobre la morosidad de los parques:

THP pagó el trimestre 4 de 2024 pero se saltó el trimestre 3 de 2024. El trimestre 3 de 2024 ya lleva tres trimestres de retraso. El Sr. Strine propuso una moción que fue apoyada por el Sr. Meldrum para referir con la Sra. Rhoads para comenzar acciones legales.

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

Expediente 02-2021 – Ridgewood Manor II LLC: A l 18/03/25, las partes están trabajando en una resolución. Es posible que se alcance un acuerdo a finales de mes.

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

Se tramitaron 36 certificaciones.

VIII. Asuntos pendientes:

A. Actualización sobre parques en venta:

Dalton's MHP sigue bajo contrato de venta. La liquidación se canceló y no se ha fijado una nueva fecha. Holly Oak MHP está bajo contrato con la fecha de liquidación pendiente.

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

Timberlane - 16 restantes de 104
Lazy Pine Retreat - 5 restantes de 17
Lakeland MHC -10 restantes de 26
Lake Forest - 20 restantes de 26

C. Aprobación de solicitudes:

Lake Forest:

Linwood Lewis – Lote #69 Lake Forest, Felton, DE 19943 - Casa móvil de ancho normal No Reubicable, por $12,000 + $300 que le fueron reembolsados por honorarios de avalúo
Russell Geyer, Jr. - Lote #60, Lake Forest, Felton, DE 19943 - Reubicable por $12,000
Sherry Geyer - Lote #65, Lake Forest, Felton, DE 19943 - Casa móvil de ancho normal No Reubicable por $12,000 *** **DEMHRA PAGARÁ LA TARIFA DE AVALÚO***

Lakeland:

Benjamin Abner González - 90 Beechwood Avenue, Dover, DE 19901, Casa móvil de ancho normal Reubicable por $12,000
Annette Haith - 25 Cathy Avenue, Dover, DE 19901, Casa móvil de ancho normal Reubicable por $12,000
David & Selma Kiser - 90 Beechwood Avenue, Dover, DE 19901, Casa móvil del doble de ancho Reubicable por $16,000
Benjamin Lewis - Lote #39, 1679 S. State Street, Dover, DE 19901 - Casa móvil de ancho normal Reubicable por $12,000
Derwin Meson - Lote #29, 1679 S. State Street, Dover, DE 19901 - Casa móvil de ancho normal Reubicable por $12,000
Marisol Montello Casa móvil de ancho normal R$1K
Julita Ragan/Benjamin Castillo - Lote #49, 1679 State Street, Dover, DE 19901 - Casa móvil de ancho normal Reubicable por $12,000
Lillian Velásquez - 90 Beechwood Avenue, Dover, DE 19901 – Casa móvil de ancho normal Reubicable por $12,000
William Weatherspoon – Lote #48, 1679 S. State Street, Dover, DE 19901 - Casa móvil de ancho normal Reubicable por $12,000
John Young - 90A Beechwood Avenue, Dover, DE 19901 – Casa móvil del doble de ancho Reubicable por $16,000

Una moción para aprobar las solicitudes de arriba de forma colectiva fue hecha por el Sr. Dunn y secundada por el Sr. Meldrum. El Sr. Strine declinó su voto ya que es el propietario Lakeland. La moción se aprueba por 4-0, con una abstención.

D. Aclarar la definición de "Parcela" en el Capítulo 70:

Como la Sra. Rhoads, nuestra asesora legal, estaba ausente, la discusión en detalle con respecto a la aclaración de "Parcela" en el Capítulo 70, se aplazará hasta la próxima reunión ordinaria; sin embargo, el Sr. Rogers invitó a la Junta a discutir sus pensamientos y/o preocupaciones con respecto a este tema.

- El Sr. Rogers opina que no es asunto nuestro hacer cumplir o cambiar la ley para llegar a ver cómo afecta a DEMHRA. El Sr. Strine añadió que sería un cambio de cuando la ley fue escrita, y durante los últimos veinte años, no era de preocupación. El Sr. Rogers pensó que tal vez deberíamos dejarlo como está, pero que si se cambia, se debe seguir la ley. En su opinión, hay tres opciones: 1) no hacer nada y esperar a que se produzcan las situaciones, 2) definir una parcela como parcela fiscal, y 3) redefinir qué tipos de viviendas, qué situaciones o circunstancias entran dentro del capítulo 70. El Sr. Strine comentó que cualquier cambio en la ley debe tener sentido y ser fácil de entender para cualquier persona.
- En el pasado, el Sr. Eng, del DOJ, opinaba que en el Capítulo 70, "parcela" debía cambiarse por "parcela fiscal". El Sr. Strine comentó que, independientemente de que se llame "parcela" o "parcela fiscal", solo se trata de un lote, y tal y como se define en el contexto jurídico, según el Código de Delaware, "parcela" se refiere a un terreno contiguo. La intención es tratar todos los lotes como una sola parcela, a menos que se trate de una

subdivisión. Continuó diciendo que la definición de un parque es de dos o más unidades en una parcela. Advirtió cambiar la ley basada en cómo afecta a nuestra Junta, y si cambia la ley, advirtió que si cambiamos cómo afecta a nuestra Junta, estamos cambiando la ley en base a nuestra interpretación, y puede no aplicarse en otras situaciones. Pueden darse muchos tipos de situaciones diferentes. Por ejemplo, las casas prefabricadas no están cubiertas por el Capítulo 70, ni tampoco las casas de campo, ya que no son casas prefabricadas y no pagan alquiler. El capítulo 70 solo se aplica a las casas prefabricadas situadas en terrenos arrendados. Algunos parques están divididos en parcelas fiscales individuales, por lo que no están cubiertos por el Capítulo 70.

Debe haber dos o más viviendas para que se considere una comunidad. Para cambiar la ley a una sola vivienda es necesario cambiar la ley. Entonces tendríamos que hacer cumplir esto y tratar de encontrar todos los lugares con lotes individuales. Si el parque cumple los criterios del capítulo 70 y a menos que cambiemos la ley para decir que un parque es una parcela de terreno con una o más casas en un terreno alquilado y el terreno está alquilado. Que el terreno está alquilado y no ve cómo se puede interpretar de otra manera. El argumento puede ser cambiarlo de 2 o más a uno o más.

IX. Nuevos asuntos:

A. Borrador del Procedimiento del Programa de Ayuda al Alquiler de Lotes: Esto se discutió previamente, pero el Sr. Sutton añadió que la Sra. Allen y el personal de DEMHRA tendrán un borrador terminado en julio, y se presentará ante la Junta para su revisión. Este será incorporado en nuestras Políticas y Procedimientos.

B. Intereses del fondo fiduciario devengados del 01/07/23 al 01/02/25:

Para el año fiscal del 01/07/23 al 30/06/24 - $465,013.49 y para el año fiscal del 01/07/24 al 28/02/25 - $486,482.88

C. Comprar la fotocopiadora HP existente en lugar de continuar con el alquiler:

El alquiler de la fotocopiadora vence en abril. Hemos gastado más de $2,000 desde el inicio del alquiler. La compra costaría $829.69. El Sr. Meldrum propuso una moción que fue apoyada por el Sr. Dunn para comprar la fotocopiadora. Todos estuvieron a favor y la moción se aprobó con 5 votos a favor y 0 en contra.

D. Comunidades que suben el alquiler y no lo notifican a la DEMHRA

La propietaria de una comunidad se puso en contacto con DEMHRA en relación con el aumento de los alquileres de las dos comunidades de las que es propietaria. Se descubrió que nunca le habían subido el alquiler antes de febrero de 2025, cuando lo solicitó. El Sr. Sutton elaborará una lista de comunidades que, según nuestros archivos, nunca han aumentado el alquiler. Enviará un correo electrónico preguntando si alguna vez se les ha subido el alquiler y, en caso negativo, se les enviará información sobre cómo solicitar un aumento del alquiler y se les informará de la ley. El Sr. Strine añadió que DEMHRA no puede hacer cumplir esto, y si surge algún problema, debe remitirse al DOJ.

E. Carta de representación a Atlantic Blue Advisors para las auditorías DEMHRA de los estados financieros de los ejercicios 2022-2023, y 2023-2024:

Esto ya se discutió anteriormente. El Sr. Rogers y el Sr. Sutton firmarán las cartas y las copias firmadas se enviarán a nuestro auditor. El Sr. Sutton añadió que lo único que hace esta carta es que aceptan basar su auditoría en lo que pedimos.

F. Nuevo IPC-U: Esto ya se discutió anteriormente.

G. Aumentar el límite del fondo fiduciario de $15,000,000 a $20,000,000:

Esto se discutió previamente y la fecha acordada fue el 1 de junio de 2025. También se debatió la reducción de las cuotas del fondo fiduciario en un dólar para propietarios y arrendatarios. El inquilino seguirá pagando cincuenta centavos que se transfieren al fondo legal del DOJ.

Además, se discutió que, dado que el interés devengado es sustancial, se discutió previamente que podríamos reducir las cuotas pagadas por el propietario y el inquilino por otro dólar. Los 50 centavos que paga el inquilino se mantendrían y se transferirían al fondo jurídico del DOJ, igual que ahora.

Sr. Strine recomienda poner esto en la agenda de la próxima reunión ordinaria para resolver la logística de cuándo notificar a los inquilinos, teniendo en cuenta la línea de tiempo para aquellas comunidades que aumentan los alquileres el 1 de enero de cada año, y para permitir que el formulario MHR-Tax sea actualizado.

Comentarios del público:

No hubo ninguna.

XI. Sesión ejecutiva

Al no haber más puntos que tratar, la Junta no convocó sesión ejecutiva.

En este momento el Sr. Rogers preguntó si alguien tenía algo que quisiera discutir. Nadie tenía nada que añadir.

XII. Próxima reunión – Se levanta la sesión:

La Junta fijó la fecha de una reunión especial para aprobar las solicitudes recibidas para el jueves 17 de abril de 2025 a la 1:30 p.m. Una moción para levantar la sesión fue hecha por el Sr. Dunn y secundada por el Sr. Strine para levantar la sesión. Se levanta la sesión a las 3:03 p.m.

Respetuosamente presentado,
Gregory Sutton
Director Ejecutivo