

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

De conformidad con el Título 29 del Código de Delaware, Sección 10004, la Junta Directiva de la Autoridad de Reubicación de Casas Prefabricadas de Delaware convocará una Reunión de la Junta el 24 de julio de 2025 a partir de la 1:30 P.M. en 1979 S. State Street, Dover, DE.

Acta de la reunión de la Junta Directiva del 24 de julio de 2025

Autoridad: Jerome Rogers
Richard Hrycyszyn
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, FSMHA
Joyce O'Neal – DMHOA
Stacy Shelton - DMHOA

I. Llamada al orden:

El Sr. Rogers abrió la sesión a la 1:30 p.m. El Sr. Dunn estaba ausente. Había quórum.
El Sr. Hrycyszyn presentó a la Junta a Joyce O'Neal, Presidenta Interina de la DMHOA, y a Stacy Shelton, Directora Ejecutiva de la DMHOA.

II. Revisión y aprobación del acta:

Se revisaron las actas del 26 de junio de 2025. El Sr. Strine propuso una moción que fue apoyada por el Sr. Meldrum para aprobar el acta tal y como está redactada. Todos estuvieron a favor y la moción se aprobó con 4 votos a favor y 0 en contra.

III. Informe de la Presidencia

- El Sr. Rogers se refirió a una discusión anterior con respecto a HB193 y el texto en el mismo. Según el estatuto, ½ de la cuota mensual es obligación del arrendador y ½ es obligación del inquilino. Ya que HB 193 cambia la cantidad de evaluación a \$1.50 para el inquilino, que luego se redirige al Fondo de Abogados para Propietarios de Casas Prefabricadas de Delaware, el propietario se acredita \$1.50 por lote alquilado. Hubo preocupaciones sobre el texto en torno al crédito a los propietarios de la comunidad y la reorientación de la totalidad de la parte del inquilino de \$1.50 al fondo de abogados. Finalmente se decidió dejar el texto crediticio tal cual. La abogada de DEMHRA, la Sra. Rhoads, añadió que esta Junta no tiene la capacidad de cambiar el texto por los legisladores. El Sr. Sutton añadió que notificará a la División de Ingresos que actualice los cupones de pago antes del 1 de enero de 2026 para reflejar el cambio. Este tema se tratará con más detalle más adelante en la reunión.
- El Sr. Rogers hablará con el Gobernador sobre su nuevo nombramiento, que expira el 29 de septiembre de 2025.

Acta del 24 de julio de 2025 (FINAL)

IV. Informe del Director Ejecutivo:

- El Sr. Sutton fue contactado por Crystal Schenk, residente de Lazy Pine Retreat MHP. La Junta aprobó previamente su solicitud de ayuda para la reubicación. Sin embargo, la empresa de mudanzas que iba a utilizar le informó de que exigían el pago por adelantado y que tendría que contratar a otro contratista para que le conectara la electricidad y la plomería. Se le informó de que tendría que presentar una solicitud complementaria para una empresa de mudanzas que pudiera realizar todo el trabajo y que DEMHRA le pagaría a la empresa de mudanzas después de que ella confirmara que su vivienda había sido trasladada e instalada.
- Se informó al Sr. Sutton de que había un nuevo especialista en atención al cliente en el DTI. El lunes 28 de julio se celebró una reunión de Microsoft Teams para hablar de sus servicios y transmitirles cualquier duda que pudiéramos tener al respecto.

V. Informe de la Asesora Jurídica:

De los cuatro asuntos asignados para litigio en la última reunión, dos han pagado. Los otros dos (Oakway y Quality Homes) se mantienen. THP también fue referido en la última reunión y se le envió una carta de demanda. Oakway, Quality Homes y THP no han respondido y se les referirá a otras acciones legales.

La sentencia de Exantus se ha cumplido y todos los documentos del tribunal relativos a ese caso se han facilitado al nuevo propietario del parque, y para nuestros archivos.

VI. Aprobación de asuntos financieros:

A. Informe de actividades recientes (sólo con fines informativos).

El Sr. Sutton revisó el informe financiero que era sólo para fines informativos. Este informe se publicará en el sitio web de DEMHRA.

B. Aprobación de facturas:

Tighe & Cottrell por servicios legales en junio por un monto de \$2,302.60.

Moore & Rutt por servicios legales para el Expediente 02-21 (Ridgewood Manor) por el monto de \$80.00.

El Sr. Hrycyshyn propuso una moción que fue secundada por el Sr. Strine para aprobar todas las facturas anteriores de forma colectiva. La moción se aprobó por 4-0.

VII. Informes:

A. Informe sobre la morosidad de los parques:

En el informe del 1 de julio de 2025 no había nuevos morosos. El 2 de julio de 2025 se envió un correo electrónico a todas las comunidades recordándoles que el pago del segundo trimestre vencía el 20 de julio de 2025.

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

Expediente # 02-2021, Ridgewood Manor. El árbitro, Sr. Sharp, informó de que las partes siguen trabajando en el acuerdo final.

C. Certificaciones de aumento del alquiler (junio):

Durante el mes de junio hubo 35 certificaciones de aumento de alquiler.

El Sr. Sutton añadió que si un propietario aumenta el alquiler del lote por encima del IPC-U, está obligado a que DEMHRA apruebe la fecha y hora de una reunión que debe celebrarse con sus inquilinos para justificar la(s) razón(es) del aumento del alquiler por encima del IPC-U. La DEMHRA no está obligada a certificar ningún aumento del alquiler del lote resultante de estas reuniones.

D. Actualización sobre parques en venta:

Holly Oak tiene como fecha provisional de liquidación el 15 de septiembre de 2025.

El Sr. Sutton añadió que se enviará una lista a los nuevos propietarios de comunidades con información sobre lo que deben hacer para registrarse en DEMHRA y la División de Ingresos. La Sra. Jen Allen es informada cuando se vende una comunidad y de quién es el nuevo propietario.

E. Informe del investigador de cumplimiento:

Ningún informe.

VIII. Asuntos pendientes:

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

1. Timberlane: 105 inquilinos afectados, 88 solicitudes presentadas, 17 restantes
2. Lazy Pine Retreat: 7 inquilinos afectados, 4 solicitudes presentadas, 3 restantes
3. Lake Forest: 26 inquilinos afectados, 11 solicitudes presentadas, 14 restantes
4. Lakeland: El cambio de uso se ha completado excepto por las demoliciones

B. Actualización del Programa de Ayuda con el Alquiler de Lotes:

1. DEMHRA completará el borrador antes del 1 de julio.

El borrador de la carta que se enviará a todas las comunidades está terminado antes de la fecha de noviembre de 2025. Básicamente, define el programa, el proceso de solicitud y la documentación requerida. Se incluyen formularios para llenar y comunicar los datos a DEMHRA, de modo que puedan incorporarse a una hoja de cálculo que se enviará a los legisladores cada mes de enero. Como se requiere un año de datos, el primer informe a los legisladores deberá presentarse antes del 31 de enero de 2027. Las cartas se enviarán a todos los propietarios de comunidades en septiembre, incluyendo las que tengan menos de 26 inquilinos, ya que esas comunidades aún pueden participar en el programa de ayuda al alquiler de lotes. Al igual que en el caso de las cartas de infracción por aumento del alquiler de lotes, habrá una línea para marcar que han notificado a sus inquilinos sobre el programa de ayuda al alquiler de lotes.

2. Revisión por la Junta:

El Sr. Sutton enviará por correo electrónico el borrador de la carta a la Junta para que lo revise antes de enviarlo a las comunidades.

IX. Nuevos asuntos:

A. Añadir aumento del límite del fondo fiduciario a las políticas y procedimientos:

Esto se ha actualizado en nuestras políticas y procedimientos. El Sr. Rogers añadió que la Junta tiene flexibilidad para aumentar o reducir las contribuciones y que, aunque se ha eliminado el tope del fondo fiduciario, sigue teniendo sentido ralentizar el crecimiento del fondo en general.

El Sr. Rogers abre el debate sobre las contribuciones de propietarios e inquilinos. El Sr. Strine propuso reducir a cero la parte de las cuotas mensuales correspondiente al propietario y mantener la parte correspondiente al inquilino en \$1.50, que posteriormente se transferirá al fondo de abogados.

El Sr. Strine también añadió que el Fondo Fiduciario está alcanzando los \$15,000,000, y la cantidad de dinero que entra en el Fondo Fiduciario procedente de los intereses devengados mantiene el fondo estable. La DEMHRA sigue teniendo flexibilidad para ajustar las contribuciones al Fondo Fiduciario según sea necesario. El Sr. Hrycyshyn no está de acuerdo con la propuesta del Sr. Strine. Sugirió que el propietario y los inquilinos contribuyan cada uno con \$0.50 dólares al Fondo Fiduciario para garantizar que haya algo de dinero en el Fondo Fiduciario para cubrir futuros pagos de beneficios por reubicación. El Sr. Strine no está de acuerdo y reitera que los intereses devengados por el fondo fiduciario son suficientes para mantenerlo estable, aunque se paguen grandes cantidades en concepto de futuras prestaciones de reubicación. Volvió a sugerir que se redujera a cero la parte correspondiente al propietario y que se dejara la parte correspondiente al inquilino en \$1.50.

El Sr. Hrycyshyn propuso una moción para aumentar la contribución al fondo en \$0.50 para el propietario y \$0.50 para los inquilinos. El Sr. Rogers pidió una moción para votar las propuestas del Sr. Strine y del Sr. Hrycyshyn.

Una moción fue hecha por el Sr. Strine y secundada por el Sr. Meldrum para bajar la contribución mensual de los propietarios a cero, y la porción de los inquilinos a permanecer en \$1.50, que será redirigida al fondo legal del DOJ. La moción se aprobó por 3-0 con una oposición.

B. Aprobación de solicitudes:

1. **Timberlane:** Ninguna
2. **Lazy Pine Retreat:** Ninguna
3. **Lake Forest:**

Deborah Carter, 41 Lake Forest Circle, Felton, DE 19943

Casa móvil no reubicable en la cantidad de \$12,000.00 más \$300 de reembolso para la evaluación. Se descubrió que no había prueba del pago de impuestos ni del título original. El Sr. Strine, como propietario de tierras, sugirió que el propietario conservara los títulos originales, ya que son necesarios cuando se demuelen viviendas. Se entregará una copia del título para los archivos de la DEMHRA. La Sra. Carter será contactada por el Sr. Sutton para proporcionar una copia del título y el pago de impuestos. La solicitud estaba incompleta y se aplazará hasta que se reciba la documentación. El título original se entregará en el momento de recoger el cheque de reubicación.

C. IPC-U:

El nuevo IPC-U al 15 de julio de 2025 es del 3.433%. Hay un nuevo responsable del cálculo del IPC-U. Se cometió un error en el primer cálculo y hubo que revisar y volver a publicar el IPC-U. El Sr. Sutton volverá a comprobar los cálculos de los informes del IPC-U en el futuro.

X . Comentarios del público:

La Sra. Shelton, de la DMHOA, expresó su preocupación por el hecho de que el valor de las viviendas haya aumentado y que no lo hayan hecho los subsidios de reubicación. Afirmó que muchos propietarios habían invertido mucho dinero en mejoras de sus viviendas, lo que aumenta su valor. Dijo que si una casa vale ahora \$200,000 o más y la comunidad pasa por un cambio de uso, deben encontrar un lugar para vivir. Con mejoras como garajes y ampliaciones, muchas de las viviendas no pueden reubicarse y las actuales ayudas con la reubicación no lo toman en cuenta. La postura de la DMHOA al respecto es que debe ajustarse el monto de las prestaciones de reubicación, teniendo en cuenta que los propietarios perderán miles de dólares en el valor de su vivienda y de las mejoras que hicieron cuando se vean obligados a mudarse. La DMHOA quiere proteger a los propietarios. Además, la Sra. Shelton opinó que cuando se legislan leyes relativas a las comunidades de casas prefabricadas, se obliga a algunos propietarios a hacer un cambio de uso cuando no están de acuerdo con la legislación. Por eso la DMHOA considera que ese fondo fiduciario debe seguir creciendo, porque no saben qué comunidades pueden sufrir un cambio de uso en el futuro. La Sra. O'Neal añadió que muchas comunidades están creciendo, que las viviendas son cada vez más grandes y aumentan de valor y que a la DMHOA le gustaría que aumentaran las prestaciones por reubicación que se pagan. Desde la perspectiva de un propietario, el Sr. Strine añadió que la Junta de la DEMHRA ha estado allí por un tiempo y entiende los problemas de vivienda manufacturada más que la persona promedio y es por eso que caen bajo una ley diferente. Hipotéticamente, si una comunidad grande cierra, la realidad es que una comunidad que está en un complejo turístico, o una comunidad bien mantenida y viable, vale más para ellos que lo que obtendrían con un cambio de uso. Las subdivisiones no suelen ser una opción debido al cambio de zonificación y las aprobaciones del comité de planificación. Les aseguró que es poco probable que este tipo de comunidades sufran un cambio de uso. Con respecto a las comunidades más pequeñas, normalmente no son viables y las viviendas son más antiguas, con infraestructuras envejecidas y problemas con las tuberías de alcantarillado y agua. Muchas de estas viviendas tienen un valor inferior a las prestaciones de reubicación pagadas. Afirmó que no tiene ningún problema en estudiar el aumento de los importes de las prestaciones por reubicación. El Sr. Rogers desea seguir discutiendo este asunto y solicita que se incluya en el orden del día del próximo mes.

XI. Sesión ejecutiva:

Una moción fue hecha por el Sr. Meldrum y secundada por el Sr. Hrycshyn para terminar la reunión regular y entrar en sesión ejecutiva para discutir los aumentos salariales del personal de la DEMHRA. Todos estuvieron a favor y la moción se aprobó con 4 votos a favor y 0 en contra. La Junta entró en sesión ejecutiva a las 2:40 p.m. y la Junta regresó a la sesión ordinaria a las 3:04 p.m. La Junta votó para aumentar los salarios del personal de la DEMHRA con una fecha efectiva del 1 de agosto de 2025.

XII. Conclusión y próxima reunión:

Como la hora y fecha de la próxima reunión se fijó para el 28 de agosto de 2025, una moción fue hecha por el Sr. Meldrum y secundada por el Sr. Strine para levantar la sesión. Todos estuvieron a favor y la moción se aprobó con 4 votos a favor y 0 en contra. Se levantó la sesión a las 3:05 p.m.

Respetuosamente presentado,

Gregory Sutton

Gregory Sutton
Director Ejecutivo

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