

THE COOPERATOR

Noticias y actualizaciones para dirigentes de comunidades de propietarios



La hierba será más verde en la Cooperativa Comunitaria Emerald Pines

Por Ed Hilbrich

La Fundación Cooperativa Northcountry da la bienvenida a la nueva comunidad de propietarios residentes de la red, Emerald Pines Community Cooperative. Con su transición a la propiedad cooperativa, esta pequeña comunidad conserva veintitrés viviendas, con planes

de duplicar ese número en un futuro próximo. Emerald Pines Community Cooperative, situada en el corazón de la hermosa región lacustre de Alexandria, se convierte en la decimoquinta cooperativa del área de servicio de NCF.

En la primavera de 2023, el antiguo propietario del parque,

Viking City, LLC se puso en contacto con NCF sobre la opción de vender el parque a los residentes. Los vecinos nunca esperaron la posibilidad de ser propietarios de su parque y tener el control financiero y la palabra en la toma de decisiones diarias de su futuro. Los residentes colaboraron con entusiasmo con

Cont'd on page 2

¿Cuál es tu problema?

¿Necesita su cooperativa compensación laboral si no tienen empleados? Probablemente no

Por Sam Estes

El seguro de compensación laboral generalmente cubre los gastos médicos y la pérdida de salario de los empleados lesionados en el trabajo. Si su cooperativa no tiene empleados, no necesita un seguro de compensación laboral en Minnesota o Wisconsin. Los contratistas independientes y los administradores de propiedades generalmente no se consideran empleados de la cooperativa y deben obtener un seguro de compensación laboral por su cuenta. Los miembros de la junta no son empleados de la cooperativa ya que son voluntarios.

En Minnesota, todas las empresas con empleados deben proporcionar un seguro de compensación laboral, incluso si una empresa solo tiene un empleado que trabaja a tiempo parcial. Pero las empresas sin empleados están exentas de este requisito legal.

En Wisconsin, se requiere compensación laboral para cualquier empresa que emplee a uno o más empleados con salarios brutos combinados de \$500 o más en cualquier trimestre calendario. La compensación laboral también se requiere para las empresas de Wisconsin que emplean a tres o más empleados a tiempo completo o parcial.

Si bien no existe un requisito legal para tener un seguro de compensación laboral si no tiene

empleados, algunos agentes de seguros recomiendan tenerlo de todos modos. La cooperativa aún puede ser responsable de las lesiones de los contratistas durante el trabajo, especialmente si no tienen seguro o tienen un seguro insuficiente. Tener un seguro de compensación laboral puede ayudar a proteger a la cooperativa en estas situaciones. Por supuesto, la mejor práctica es trabajar con contratistas totalmente asegurados y mantener archivada la información de su seguro actual.

Siempre puede preguntarle al agente de seguros de su cooperativa si cree que un seguro de compensación laboral adicional es una buena idea y por qué. Sólo tenga en cuenta que los agentes de seguros se dedican a vender seguros y, a veces, recomiendan adquirir un seguro que la cooperativa tal vez no necesite.

Recursos de compensación laboral:

Departamento de Trabajo e Industria de Minnesota:
<https://www.dli.mn.gov/business/workers-compensation-businesses>
<https://www.dli.mn.gov/business/workers-compensation/work-comp-contacts-hotline-resources>

Emerald Pines Cooperative, cont'd from pg 1

el personal de NCF durante meses de negociaciones, reclutando miembros informados para la nueva cooperativa, eligiendo un nombre que les representara, eligiendo un Consejo de Administración y comprando con éxito el terreno bajo sus casas en enero de 2024.

"Antes de que NCF se acercara a nosotros ni siquiera conocíamos a nuestros vecinos. Hemos podido conocernos y darnos cuenta de que tenemos el objetivo común de hacer de nuestra comunidad un lugar mejor, más seguro y más atractivo para vivir. NCF, HRA de Alexandria y MN Housing nos han apoyado en todo momento. Ha sido un reto, pero saber que no estamos solos ha marcado la diferencia". -Dorian Warner, Presidenta de la Junta

El Consejo recién elegido está afrontando varios retos para construir unos cimientos nuevos que den

un nuevo impulso a la cooperativa. Uno de sus mayores retos es hacer frente a un viejo y descuidado sistema de agua y alcantarillado. Sin embargo, Emerald Pines Community Cooperative ha recibido una subvención de más de 1 millón de dólares del Programa de Reurbanización de Comunidades de Viviendas Prefabricadas (MHCR) de MN Housing para hacer frente a estas importantes reparaciones. Director de la Junta en general, Judy Young, asistió recientemente a la adjudicación de lanzamiento para revisar el contrato de adjudicación, hacer preguntas en nombre de la Junta, y para discutir los próximos pasos:

"Todo el proceso ha sido emocionante y abrumador al mismo tiempo. NFC y MN Housing han sido grandes socios. Confiamos en ellos y ellos confían en nosotros. Crié a mis tres hijos como madre soltera en esta comunidad. Mi hija y mi yerno

Cont'd on page 9

The faces of manufactured housing cooperatives

Meet Board member Elida Lemus

Por Dan Gordon

Elida Lemus, Miembro General
Madelia Mobile Village, Madelia, MN

El Cooperator: ¿Cuánto tiempo lleva viviendo en Madelia Mobile Village y por qué decidió mudarse?

Me mudé aquí en 2006 para tener una vida mejor.

TC: Háblenos un poco de usted.

Soy de El Salvador; vine a Minnesota en 2006. Al principio estuve en Florida con mi cuñado y luego vine a Madelia a trabajar en Tony Downs. Mi trabajo es trabajar con las cajas y revisar la carne. Trabajo 7 días sin descanso, es muy duro.

Tengo cuatro hijos de 6,9,10 y 16 años a los que cuido. Me gusta llevarlos al lago cuando hace buen tiempo y cocinarles comida de El Salvador. Hago pasteles, enchiladas y horchata. Y siempre hago mis propias tortillas; nunca las compro. Mis platos favoritos para cocinar son carne con patatas o pollo.

TC: ¿Qué te gusta de tu comunidad?

Aquí reina la calma y no se oye música a todo volumen.

TC: ¿Por qué te uniste al Consejo de Administración de la cooperativa?

viven ahora en el parque. Están planeando formar una familia y Emerald Pines será un lugar seguro y asequible para ellos y mis nietos".

Se espera que MN Housing libere los fondos en algún momento a finales de marzo. La Junta y el personal de la HRA están actualmente reuniendo ofertas para las reparaciones largamente esperadas del descuidado sistema de agua y alcantarillado.

Actual miembro de la Junta de Operaciones, Brandon Dziubak, está entusiasmado con la subvención de \$ 1 millón de dólares que la comunidad recibió de MN Vivienda y la oportunidad de arreglar los sistemas de alcantarillado y agua descuidados desde hace mucho tiempo:

"Fui el administrador de la propiedad in situ durante varios años, de 2020 a 2022, cuando se conocía como Viking City Mobile Home

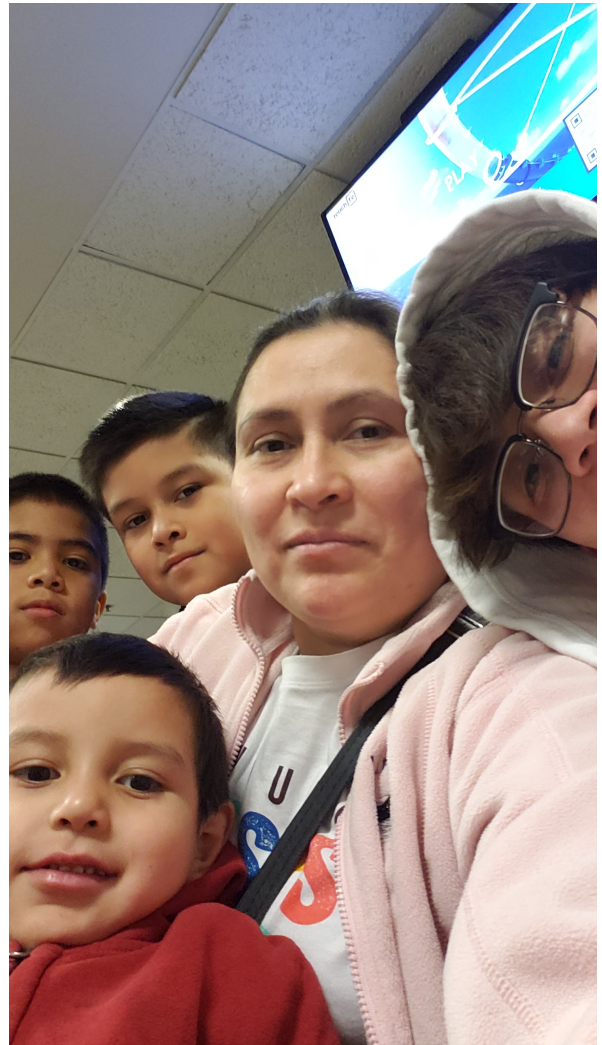
Cont'd on pg 5

Me incorporé en 2023. Al principio no quería estar en el consejo, pero la tesorera del consejo, Noemi, me convenció. Me dijo: "Deberías estar en el consejo".

Pero yo le dije: "No sé, porque no hablo inglés". Ella me dijo: "Hay gente que puede interpretarte; nos gustaría tenerte con nosotros".

TC: ¿A qué retos se enfrenta su comunidad?

Hay grandes agujeros en las calles y hay problemas con la gente que conduce en sentido contrario. No hay espacio para que los niños jueguen, y lo necesitan. Y tenemos que ser estrictos para asegurarnos de que todo el mundo paga su alquiler, para que nuestra comunidad tenga suficiente dinero.



Elida Lemus, miembro de la Junta de Madelia Mobile Village, rodeada de algunas de sus personas favoritas: sus hijos.

NCF sigue creciendo Dave Berglund se incorpora a NCF como Director de Desarrollo Inmobiliario

Por Kathleen Richert

La plantilla de la Fundación Cooperativa Northcountry (NCF) sigue creciendo. Nos complace dar la bienvenida al equipo a Dave Berglund. Dave asumió el cargo de Director de Desarrollo Inmobiliario en diciembre. Además de su experiencia como agente inmobiliario, corredor y consultor, Dave trabaja como voluntario en varias organizaciones.

A Dave le encanta ayudar a la gente a encontrar casa. Se preocupa por la gente y por construir barrios fuertes y relaciones duraderas. Como agente inmobiliario, vio de primera mano lo difícil que es para las familias trabajadoras y los compradores de vivienda por primera vez para encontrar casas que pueden pagar. Por eso le atrae el modelo cooperativo de NCF como solución a este problema. Le entusiasma la idea de convertir los parques de casas prefabricadas en comunidades propiedad de los residentes.

En su papel de Director de Desarrollo Inmobiliario, Dave encabezará los esfuerzos para ampliar el trabajo de NCF en la formación de viviendas multifamiliares de propiedad cooperativa, como edificios de apartamentos.

Dave creció en Northfield, MN, se mudó lejos para ir a la universidad, y luego regresó para criar una familia allí hace unos diez años. Se licenció en Ciencias Políticas por la Universidad Hamline de St. Paul. Un programa de estudios en el extranjero le llevó a Alufua (Samoa), donde estudió la lengua, la identidad cultural y la estructura política de Samoa. También trabajó como becario en Magic FM, la emisora de radio más popular de la isla.



Dave Berglund, miembro del personal de NCF y aventurero, posa cerca de un planeador tras un vuelo en Faribault, MN.

Participa activamente en las comunidades locales de viviendas asequibles, ayudando a poner en marcha el programa Northfield

Además de las actividades inmobiliarias y el voluntariado, a Dave le gusta viajar y acampar con su familia, montar en bicicleta, practicar deportes de nieve y competir con su mujer en el juego Dr. Mario. NCF se alegra de tenerle en su equipo.

Capacitación de los consejos de administración y los

Además de asistir a las reuniones de los consejos, presentar informes a los prestamistas, ofrecer asesoramiento y apoyar a las cooperativas en sus proyectos de capital, NCF desarrolla módulos de formación para ayudar a los consejos y a los residentes a comprender mejor el funcionamiento de sus cooperativas. Kathleen Richert, miembro del personal, se dedica a diseñar materiales específicamente para ayudarle a gestionar los

aspectos empresariales de su cooperativa de forma más eficaz.

Estas sesiones están disponibles: Ser un gran miembro de la junta, Ser un gran miembro de la cooperativa, Cooperativa 101, Entender sus finanzas, Mejorar sus habilidades de comunicación, Planificación de relleno, Marketing para cooperativas y Planificación estratégica.

Estas sesiones son GRATUITAS.

Nueva comunidad de vecinos creada gracias a un producto de préstamo pionero

Por Emily Stewart

Cuarenta y dos hogares son ahora propietarios de su comunidad, lo que no habría sido posible sin un nuevo e innovador producto de préstamo. La Cooperativa Emerald Pines de Alexandria, Minnesota, se ha convertido en la primera comunidad en recibir un préstamo del Fondo de Préstamos Cooperativos (CLF). CLF es una filial de Northcountry Cooperative Foundation (NCF). Ambas organizaciones apoyan a las cooperativas residentes en Minnesota y Wisconsin.

El préstamo de 575.000 dólares a Emerald Pines lleva varios años gestándose. El personal de NCF ha trabajado incansablemente para asegurar el capital de préstamo, los fondos operativos y la experiencia. En el verano de 2023, CLF nació con el propósito de conceder préstamos a cooperativas apoyadas por NCF. Los últimos meses se han dedicado a reclutar miembros para el consejo de administración, crear políticas y definir las condiciones de suscripción.

"Estamos más que entusiasmados de que los residentes de Emerald Pines tengan ahora el control de su comunidad", afirma Emily Stewart, directora de operaciones de CLF. "Los residentes han sido unos líderes fantásticos durante todo el proceso.

Park. El propietario anterior, que vivía en Florida, nunca estuvo dispuesto a gastar dinero para arreglar todos los problemas del parque. No le importaba mi opinión ni lo que había que solucionar de inmediato. Conozco todas las goteras y cajas eléctricas del barrio. Llevo quince años viviendo aquí y ahora conozco a mis vecinos desde que he entrado en la junta y nos hemos convertido en una cooperativa."

Como muchas de las comunidades de residentes de NCF, Emerald Pines Community Cooperative se enfrenta a la tarea de atraer a nuevos miembros a la comunidad. La Junta está trabajando actualmente con la HRA y la ciudad de Alexandria, para crear una línea de crédito para atraer a nuevas familias a la comunidad. Además, la HRA de Alexandria será contratada para llevar a cabo todos los servicios de gestión de la propiedad, incluyendo la aplicación de las normas de la Comunidad, la gestión de cuentas de proveedores, y la recaudación de alquiler de lotes, por nombrar algunos. Recientemente, el

Pero estaba claro desde el principio que el acuerdo no funcionaría sin unos tipos de interés muy subvencionados. El préstamo de CLF pudo atraer un préstamo mayor de Minnesota Housing. Así es exactamente como el préstamo fue diseñado para trabajar. Absorbemos parte del riesgo porque sabemos que las cooperativas son estables. Esto atrae a prestamistas más grandes, que igualan nuestras condiciones favorables".

Además de un interés muy bajo, el préstamo tiene un plan de amortización a 35 años, lo que hace que los pagos mensuales sean lo más asequibles posible. Los residentes de Emerald Pines Cooperative pueden refinanciarlo en cualquier momento sin penalización.

Este préstamo es el primero de los muchos que CLF tiene previstos para este año. Estos préstamos preservarán, crearán y apoyarán a las comunidades cooperativas. Al igual que su matriz, NCF, CLF se centra en el apoyo a las cooperativas de viviendas, que han demostrado ser una estrategia resistente para preservar las comunidades. En asociación con líderes residentes, CLF espera emitir otros tres préstamos similares en 2024. Este año también se lanzarán otros productos de préstamo.

minorista de viviendas local Alexandria Homes, recorrió el parque con la Junta Cooperativa de la Comunidad de Emerald Pines para idear un plan para traer nuevas viviendas. La Junta espera comenzar a traer nuevos hogares en algún momento a finales de primavera, principios del verano.

Emerald Pines Community Cooperative acoge a familias de clase trabajadora. Se encuentra a poca distancia del distrito comercial de Alexandria, todas las comodidades y oportunidades de empleo.

Únase a NCF para darles la bienvenida a nuestra red de comunidades de vecinos. Al principio puede resultar abrumador. Emerald Pines Community Cooperative sólo tiene un mes de vida, y la Junta agradecería enormemente conocer la experiencia de otras comunidades cooperativas. Por favor, siéntase libre de llegar a ellos, decir hola, tal vez hacerles saber que está dispuesto a responder a las preguntas, que se hace más fácil, y que vale la pena el trabajo duro.



Northcountry Cooperative Foundation
2610 University Ave W, Ste 150
St. Paul, MN. 55114

Muchas
cosas buenas
en este
Asunto.

Sesiones GRATUITAS de capacitación para cooperativas

Nombre de la sesión	Descripción de la sesión	¿A quién se dirige?
Sea un gran miembro de la Junta	Esta sesión le ayudará a comprender las responsabilidades de los miembros del Junta, lo que necesitan saber, como las responsabilidades fiduciarias, el deber de diligencia, los límites de la autoridad, ¡y mucho más!	Junta Directiva nueva y anterior, Junta Directiva anterior a la conversión
Sea un gran socio de la cooperativa	¿Qué significa ser socio-propietario de una empresa de propiedad cooperativa? Comprender las diferencias entre organizaciones con ánimo de lucro, sin ánimo de lucro y cooperativas, y las funciones y responsabilidades fundamentales de los socios.	Socios-propietarios de cooperativas nuevas y existentes
Cooperativa 101	¿Qué significa ser "una cooperativa"? Conozca la estructura empresarial de su cooperativa. Comprenda cómo trabajan juntos los socios, el Consejo de Administración, el administrador de fincas, el proveedor de asistencia técnica y el prestamista.	Socios propietarios y consejos de administración de cooperativas nuevas y existentes
Comprender las finanzas	Comprender los informes financieros. Comprender la terminología básica: Efectivo operativo, reservas, activos, pasivos, capital/patrimonio neto y plan de mejoras de capital. Aprender cómo el balance de situación, la cuenta de resultados y la relación entre el presupuesto y la realidad afectan a la salud financiera de la cooperativa.	Tesoreros de cooperativas, miembros nuevos y antiguos del Junta, miembros de nuevas cooperativas
Mejorar sus habilidades comunicativas	¿Le interesa aprender más sobre la comunicación eficaz? Esta sesión le ayudará a desarrollar sus habilidades, lo que redundará en una mejor comunicación con sus vecinos y otros asociados, ayudando a evitar malentendidos.	Juntas directivas, comunidades divididas, nuevos cooperativistas
Planificación del relleno	¿Están perdiendo dinero los solares vacíos? Trabajen juntos utilizando la Guía de Relleno desarrollada específicamente para cooperativas de viviendas para desarrollar paso a paso un plan que funcione con los recursos de cada comunidad.	Cooperativas que tienen muchos terrenos baldíos, Comités de relleno
Marketing para cooperativas	La comercialización de lotes y viviendas es clave para el éxito de su cooperativa. Comprender el comportamiento de los clientes le ayudará a diseñar herramientas de marketing eficaces para vender lotes y viviendas y atraer a nuevos socios.	Juntas Directivas, Comités de Afiliación o de Relleno
Planificación estratégica	Al principio, la atención se centra en la compra, la limpieza de la comunidad y la realización de proyectos de mejora. El segundo año se sumerge en- ¿Somos los dueños! ¿Qué se supone que debemos hacer? La planificación estratégica ayuda a su comunidad a centrarse en los próximos pasos.	Juntas directivas, consejos y/o miembros de nuevas cooperativas