

THE COOPERATOR

Noticias y actualizaciones para dirigentes de comunidades de propietarios

Cabildeo político: un super poder escondido *¿Qué es el cabildeo político?*

**Por Joel Hanson y
Kathleen Richert**

Todo el mundo ha escuchado de los cabilderos en la política, pero ¿qué hacen realmente? Los cabilderos promueven grupos específicos de personas, industrias o causas. Son la voz de las personas que no pueden estar en el capitolio estatal o federal cuando los legisladores aprueban propuestas de ley y debaten políticas. Mientras que mucha gente está ocupada con el trabajo, los deberes familiares y sus responsabilidades cotidianas, los cabilderos se aseguran de que los políticos tomen en cuenta las opiniones de las personas a las que representan, incluso cuando esas personas no pueden estar allí. Los cabilderos se reúnen con funcionarios electos y les informan cómo piensan grupos particulares de personas sobre una propuesta de ley. Un cabildero puede ayudar a los funcionarios electos a crear una legislación que las personas a las que representan quieran y apoyen.

El cabildeo es la forma más directa para que las personas influyan en la formulación de políticas públicas. Significa comunicarse con los legisladores a nivel local, estatal o federal para influir en las leyes y políticas. El cabildeo está abierto a todos.

Los funcionarios electos se preocupan por lo que sus



Bev Adrian (WTC) testificando ante el Comité de Vivienda de la Cámara de Representantes de MN.

constituyentes y votantes tienen que decir. Los votantes del distrito de cada funcionario deciden en la siguiente elección si el funcionario mantiene su trabajo. Se podría decir que los votantes son los jefes de los funcionarios electos. Para hacer cambios, los votantes deben estar informados y comprometidos. Un votante no necesita ser un experto, pero su conocimiento y experiencias ayudan a los funcionarios electos a comprender los impactos potenciales positivos o negativos de una ley.

Los votantes pueden hacer cabildeo como individuos o como grupos. Se puede investigar un problema o asunto y llamar, enviar un correo electrónico o escribir cartas a su representante para expresar sus opiniones.

A pesar de lo que muchos piensan, los funcionarios electos, especialmente a nivel local y estatal, quieren

escuchar a los que viven en sus distritos. Leen los correos electrónicos y las cartas de los votantes locales y toman en cuenta lo que escuchan para decidir cuáles propuestas de ley promueven. Para tener el mayor impacto, hay que testificar en audiencias públicas o programar reuniones en persona con sus legisladores. Puede sonar sorprendente, pero a los funcionarios electos les gusta escuchar las historias de las personas en su distrito y comprender cómo las leyes pueden afectar directamente a los miembros de las comunidades que representan. La mayoría prefiere reunirse con sus votantes y no con cabilderos, porque esto les ayuda a comprender de primera mano las opiniones de los que viven en su distrito.

¿Cómo se convierten las propuestas en leyes?

Una ley comienza como una propuesta o resolución. Un funcionario electo propondrá crear una nueva ley, cambiar una ley existente, eliminar una ley existente o una combinación de éstos. La idea de una propuesta de ley puede provenir del propio funcionario electo, otro funcionario electo, personal del gobierno, cabilderos, grupos de interés especial o

Continúa en la página 2

¿Su administrador de fincas le está sacando el máximo partido?

Por Dan Gordon

Encontrar un buen administrador de fincas suele ser difícil, pero encontrar uno para una cooperativa de viviendas prefabricadas plantea algunos retos únicos. ¿Cómo sabe si el dinero de su cooperativa está bien gastado? He aquí algunos aspectos a tener en cuenta:

¿Qué tan cerca está el administrador de su parque?

Algunas cooperativas acaban firmando contratos con empresas que están fuera de la ciudad y cobran por cada visita al parque. ¿Merece la pena el coste del viaje, o hay empresas que están más cerca y pueden encajar mejor?

¿Tiene la empresa empresa tiene personal que habla la(s) lengua(s) de sus residentes? Muchas empresas contratan servicios de traducción a terceros por una tarifa adicional, pero durante una emergencia es posible que no puedan encontrar un intérprete rápidamente. Pregunte a su administrador de fincas cuál es su política para asegurarse de que las comunicaciones se envían en los idiomas que se hablan en su comunidad. **¿Tiene su administrador de fincas experiencia en la comercialización y venta de viviendas?** Un

administrador de fincas con licencia inmobiliaria tendrá acceso a más recursos y podrá anunciar las propiedades disponibles. Esto contribuye a los esfuerzos de relleno.

¿Tienen experiencia en desahucios? Asegúrese de

que su administrador de fincas tiene una política firme en materia de cobro de alquileres y sabe cómo asociarse con un bufete de abogados en caso de desahucio.

Algunas empresas envían avisos de retraso en el pago del alquiler, pero no hacen ningún seguimiento para asegurarse de que se cobra. Esto puede provocar un aumento de la morosidad y dar a los morosos la sensación de que no hay consecuencias por no pagar el alquiler del lote cada mes.

¿Tienen experiencia en la preparación de solares para nuevas viviendas? Ayudar a preparar un terreno para los pilares de cimentación, la nivelación y los servicios públicos es algo en lo que las empresas tradicionales de administración de fincas pueden no tener experiencia. Asegúrese de que su administrador de fincas cuenta con los conocimientos necesarios para que todo vaya sobre ruedas para los propietarios que deseen trasladar sus viviendas a su parque.

Revisiones anuales: Parte del trabajo del Consejo consiste en supervisar el trabajo que cualquier proveedor externo realiza para su cooperativa, incluida la empresa de gestión inmobiliaria. Tanto el contrato como el trabajo deben revisarse anualmente. La AT de su comunidad puede ayudarle a decidir qué cuestiones deben formar parte de esa revisión.

Cabildeo político, continuación

directamente de las personas a las que representan.

Por lo general, un funcionario electo presenta la idea de una nueva ley a su personal de gobierno y comienzan el proceso de creación de una propuesta de ley. Sin embargo, una propuesta de ley no es una ley. A nivel estatal y federal, la mayor parte del proceso legislativo ocurre en comités especializados en cada cámara (Cámara de representantes o Senado). Cuando un legislador crea una nueva propuesta de ley, las reglas especifican a cual comité irá según el tema de la propuesta. Por ejemplo: si un legislador propone un nuevo proyecto de ley sobre viviendas prefabricadas, lo más probable es que lo envíe al Comité de Vivienda.

Los comités están formados por pequeños grupos de legisladores. A menudo, los miembros de los comités conocen o tienen interés en el tema del comité. Por ejemplo, un oficial de policía que es un funcionario electo podría servir en el Comité de Seguridad Pública. La estructura del comité permite más tiempo y esfuerzo para resolver los detalles y problemas de una propuesta de ley antes de que sea considerada por la Cámara de representantes o el Senado en pleno.

Los comités convocan audiencias para escuchar el testimonio de las partes interesadas, cabilderos y gente

común con opiniones sobre la propuesta. Ellos debaten los méritos de la legislación propuesta y votan para mandar la propuesta de ley para consideración de toda la cámara, ya sea la Cámara de representantes o el Senado. El presidente de un comité suele ser la voz más poderosa sobre ese tema y decide cuáles propuestas de ley se escucharán en su comité. Si no se escucha una propuesta de ley, probablemente no avanzará en el proceso para convertirse en ley. Muchas veces los presidentes de los comités están en contacto con personas que no viven en sus distritos, porque las decisiones que toman tienen un impacto en toda la región, no solo en su distrito. Los cabilderos también se enfocan en comunicarse y reunirse con el presidente, a veces incluso antes que su propio representante.

Los temas en los que se centra la Northcountry Cooperative Foundation (NCF) en Minnesota para 2023

Durante los últimos seis años, NCF ha defendido muchos proyectos de ley en la Legislatura del Estado de Minnesota. Y muchos de esos proyectos de ley se aprobaron y han ayudado a los propietarios de viviendas en cooperativas de viviendas prefabricadas en todo el estado. Además, NCF ha comenzado un trabajo político

Continúa en la página 8

Medir o no medir: ésa es la cuestión

contadores de agua, por supuesto

**Por Emily Stewart y
Tom Guettler**

Los gastos de agua y alcantarillado suponen una gran parte del presupuesto de toda comunidad de propietarios. Cómo cobrar ese consumo de agua puede ser un tema candente. ¿Debe cobrar a todos la misma cantidad por los gastos de agua y alcantarillado, o debe instalar subcontadores y cobrar según el uso real? Este artículo explica qué es un contador secundario, cómo puede utilizarse y cómo debe mantenerse.

Todas las comunidades de viviendas prefabricadas tienen un contador "principal" en la línea de agua que llega de la ciudad a la comunidad. (La ciudad lee el contador principal mensual o trimestralmente y envía una factura a la comunidad basada en el consumo total de agua de la comunidad. La ciudad utiliza las mediciones del consumo de agua para calcular las tasas de alcantarillado. (Si la comunidad está en un sistema de alcantarillado privado, la comunidad calcula el coste de funcionamiento del sistema). Si el agua no se mide para cada hogar, el coste del agua y el alcantarillado se dividirá a partes iguales entre todos los hogares y se añadirá o incluirá en el alquiler del lote de cada uno.

En un sistema con contador secundario, la ciudad sigue utilizando el contador principal para facturar a la comunidad los costes de agua y alcantarillado. Sin embargo, se utilizará un contador secundario instalado en la tubería de agua de cada hogar para medir el consumo real de agua y facturar a los hogares los costes de agua y alcantarillado.

Equidad

La ventaja de los contadores secundarios es que, en lugar de que cada hogar pague lo mismo, se factura a cada uno su parte de los costes en función de lo que realmente consume. Los residentes son conscientes de su consumo y tienen un incentivo para consumir y derrochar menos.

Detección de fugas

Los contadores de agua también ayudan a detectar fugas en la red subterránea. Si el contador de la ciudad muestra un consumo superior al total de todos los contadores secundarios, eso podría significar que se está escapando agua. Hay una fuga en alguna parte del sistema. Siempre habrá alguna fuga (o "merma") en el sistema, pero una gran diferencia puede ayudar a la comunidad a solucionar problemas y tomar medidas correctoras.

Datos para la formación de residentes

Los datos de consumo de agua pueden utilizarse para

educar a los residentes en prácticas de ahorro de agua. El ahorro de agua reducirá los costes de agua y alcantarillado de la comunidad y también tiene beneficios medioambientales. La experiencia demuestra que, cuando una comunidad pasa a tener un contador secundario, su consumo de agua desciende una media del 20%.



Ahora que hemos esbozado los beneficios, ¿cuáles son los costes?

Coste de instalación de los contadores

El coste de la instalación de subcontadores depende de la ubicación de su comunidad, de la dificultad de la instalación bajo cada vivienda y del contratista que realice la instalación. Los costes oscilan entre 400 \$ (para instalar simplemente un contador en la línea existente en el hogar) y pueden subir a partir de ahí.

Coste de la recogida de datos de contadores y facturación a los residentes

La recogida de los datos de consumo de agua y la facturación a los residentes tienen un coste. Algunos sistemas exigen que cada contador se lea manualmente, pero la mayoría permiten que la información de consumo de los hogares se lea a distancia, ya sea mediante un dispositivo portátil o transmitiéndose a una unidad receptora central. Una vez recogidos los datos, se calcula el consumo y se factura a cada hogar. facturados en consecuencia. Algunas comunidades recurren a un contratista para recoger los datos y facturar a los residentes y otras a voluntarios o empleados. Al calcular el coste de un sistema de submedición, asegúrese de incluir los costes asociados a la recogida de datos y la facturación.

Continúa en la página 7

Las caras de las cooperativas de viviendas prefabricadas

Perfiles de los nuevos miembros del Directorio

Por Sam Estes

Cheryl Levandowski, Secretary, Prairie Lake Estates, Kenosha, WI

Cooperador: Cuéntame sobre de sus antecedentes y cómo llegó a vivir en Prairie Lake Estates

Soy de Pleasant Prairie, Wisconsin [cerca de Kenosha]. Me mudé en 2003 y volví hace cinco años, cuando falleció mi marido. Viví con mi hermana durante un tiempo, pero pronto empecé a buscar mi propia casa. Sentí curiosidad por Prairie Lake Estates. Siempre había pasado por delante, pero nunca había entrado en la comunidad. Respondí a un anuncio de venta, lo visité y decidí comprar una casa. Vivo en Prairie Lake desde hace cuatro años.

Tengo tres hijos (dos varones y una mujer) y dos nietos, un niño y una niña. Ellos me ayudaron a mudarme. Mi familia me visita con frecuencia y mi nieto ha reclamado una de las recámaras como suyo. Vivo con mi perro, que tiene 14 años y es sordo. Nuestros paseos son tranquilos porque él no oye a otros perros.

Me encanta leer y cuidar de la gente y de sus casas. Cuando les visito, les ayudo a ducharse y a limpiar sus casas.

¿Por qué se unió a la junta directiva de Prairie Lake?

Cuando me mudé, los miembros de la comunidad me dijeron que todos tenemos la obligación de participar, porque es nuestra comunidad. Participé en el día de limpieza comunitaria y planeé unirme a la junta algún día. El otoño pasado, dos miembros de la junta salieron, así que varios de nosotros nos presentamos para los puestos vacantes. Yo fui la única mujer que se presentó a las elecciones. Esperaba que los demás salieran elegidos: aún soy joven y tengo tiempo de entrar en la junta más adelante. Les había dicho a mis amigos que votaran a los otros, pero me eligieron a mí, ¡así que ahora soy secretaria de la junta! Lo de secretaria me cae bien, porque una vez trabajé de secretaria.

¿Cuáles son los retos que se enfrenta Prairie Lake Estates?

Conseguir una mayor participación de la comunidad. Enviamos un boletín con información sobre reuniones comunitarias, actividades y recordatorios de atención domiciliaria con la factura mensual, pero mucha gente no lee el boletín. Por ejemplo, un señor vino a nuestra última reunión. Dijo que había recibido un correo electrónico sobre la reunión y que por eso había venido.



Cheryl Levandowski, miembro de la Junta Directiva, en un abrazo de grupo con sus hijos y su nieto.

Hacia tiempo que no asistía a otras reuniones comunitarias. Le dijimos que siempre está invitado y que el calendario de reuniones figura en la información que acompaña a la factura mensual. Pero nos dijo que nunca leía el resto de la documentación. Sólo busca la factura y tira el resto.

Entonces, ¿cómo animamos a más gente para que participe? Este señor necesitaba una invitación personal: el correo electrónico que recibió el día de la reunión. Así que voy a hacer más invitaciones personalizadas y recordatorios para que la gente asista a las reuniones. A algunos les enviaré un correo electrónico o un mensaje el día de la reunión. A otros les diré que les puedo llevar. Cuando haga mejor clima, les preguntaré si quieren dar un paseo conmigo e ir a la reunión.

Cuando la gente no se involucra, sufre por ello. Tengo un vecino al que se le congelaron las tuberías. Yo sabía

Continúa en la página 5

NCF da la bienvenida a dos nuevos miembros de su personal

Northcountry Cooperative Foundation (NCF) está emocionado de anunciar la incorporación de dos nuevos miembros a su plantilla en enero. Joel Hanson asumió el cargo de Director de Políticas y Comunicaciones, y Josh Best el cargo de Director de Desarrollo Inmobiliario.

Joel Hanson dirigirá el área de políticas y relaciones públicas. Esto significa que avanzará la agenda legislativa de NCF en los capitolios estatales. Trabaja para ayudar a los propietarios residentes a que sus voces sean escuchadas por los funcionarios públicos. Puede leer más sobre la agenda legislativa y cómo apoyarla en la página uno de esta edición de *The Cooperator*.

La experiencia de Joel incluye casi siete años de trabajo en relaciones con los medios y la política gubernamental en el Senado del Estado de Minnesota. Mientras estuvo en el Senado, Joel dirigió los esfuerzos de comunicación de más de una docena de senadores diferentes y fue administrador de los comités de Vivienda y Agricultura del Senado. En su papel de administrador de los comités, Joel aprendió del trabajo de las cooperativas en muchos sectores, desde las cooperativas de energía y servicios públicos hasta las cooperativas agrícolas, pasando por el trabajo de NCF con las cooperativas de vivienda.



Aunque a menudo se ve a Joel Hanson con traje y corbata, aquí aparece relajado en los Tetons.

Joel ha trabajado en la elaboración de muchas leyes que NCF avanzó en el pasado, el desarrollo de la campaña de marketing "Legalizar el Sueño Americano" y la agenda para el presidente del Senado de Vivienda, que incluía la expansión de las viviendas prefabricadas en Minnesota.

Joel es de Winona, MN, y actualmente vive en West Saint Paul, en una comunidad con una asociación de propietarios. Al crecer en la esquina sureste del estado desarrolló una pasión por la pesca, en particular con su padre y a través del hielo. Sus pasatiempos e intereses se extienden a coleccionar y arreglar viejas máquinas recreativas y de pinball, fabricar cerveza y viajar todo lo que puede.

Joel está deseando visitar las cooperativas en Minnesota y Wisconsin en la red de NCF y conocer a los líderes de las cooperativas y a los socios-propietarios.

Josh Best tiene una amplia experiencia en arquitectura, bienes inmuebles comunitarios y desarrollo económico. Josh también ha trabajado en la promoción de políticas, la organización de voluntarios y la gestión de la construcción.

Josh y su familia se trasladaron a las Ciudades Gemelas en 2021 desde Kansas City, MO. Eran tiempos de pandemia y el cambio estaba en el aire. La mudanza fue una aventura familiar. Cada verano cuando era niño, Josh visitaba a su familia en Saint Paul, y viajaban a una cabaña familiar en el lago *Lost Girl* [*Niña Perdida*] (¡así se llama de verdad!).

El trabajo sin fines de lucro es un cambio agradable para Josh. Le da un norte en la vida. Uno de los momentos más memorables para Josh fue cuando un cliente le abrazó después de que hiciera reparaciones en su casa. A Josh le entusiasma servir a la comunidad a través de su trabajo en NCF.

Anteriormente, Josh trabajó para una Institución Financiera de Desarrollo Comunitario (CDFI) en Kansas City. En este puesto, Josh asesoraba, desarrollaba el sector inmobiliario y creaba servicios de préstamo para atender las necesidades locales. Ha tenido muchos éxitos. En particular, Josh ha trabajado activamente para conectar a líderes *de color* con fondos para realizar grandes proyectos, cubrir gastos generales y crecer sus organizaciones. También ha trabajado en el campo de la climatización y en el desarrollo de herramientas financieras para artistas.

Josh se siente que ha encontrado su hogar profesional y espera cosechar muchos éxitos con NCF.



Josh Best con su hijo (al que no le gusta ser fotografiado).

¿Cuál es su problema? Control de títulos

Los títulos son importantes: Demuestran que es propietario de su vivienda

Por Kathleen Richert

Comprar o vender una casa prefabricada (MH) debe ser fácil si toda la información está disponible cuando es el momento de comprar o vender. Debería ser más fácil que vender una casa construida in situ. En una situación ideal, el precio será justo, la casa estará en perfectas condiciones y el vendedor tendrá el título de propiedad de la casa. El título incluirá información completa sobre todas las personas o empresas que puedan tener un interés en la propiedad, una lista de los préstamos pendientes de pago y el número de identificación de la vivienda.

Una persona debe ser capaz de transferir el título a un nuevo propietario en el Departamento de Vehículos de Motor (DMV). Resulta difícil cuando parte de la información no es correcta o no está disponible.

Para comprar o vender, necesitará

1. El título: Los títulos son un certificado de propiedad. En la mayoría de los estados, el cambio de título debe registrarse siempre que cambie la titularidad de la vivienda. Cada nuevo propietario presenta el título firmado y paga las tasas para que se pueda actualizar en la base de datos del estado. El título tiene el mismo aspecto que el de un vehículo de motor. El vendedor firma como vendedor; el comprador firma como comprador y rellena la parte de la solicitud del título. En un plazo de 10 días, el vendedor también debe rellenar la sección de notificación de venta del vendedor en la parte inferior o en línea. Consejo: Pida ver el título durante su primera visita a la vivienda. Si no lo tienen en el paseo a través, pedir al vendedor que envíe una imagen del título (s) a usted a través de texto o correo electrónico para verificar la información.

2. Declaración de impuestos pagados: El propietario de la casa prefabricada debe obtener un formulario de liquidación de impuestos firmado por el asesor o auditor tesorero del condado donde se encuentra la casa. En este formulario se declara que no se adeudan impuestos actuales ni pasados. Los impuestos deben ser pagados en su totalidad por todo el año antes de que se emita esta liquidación de impuestos. El DMV no transferirá el título a menos que el título esté acompañado por la declaración de impuestos pagados.

Eso es bastante sencillo, pero ¿qué pasa cuando el nombre en el papeleo es diferente del nombre de la persona a la que usted está comprando? El comprador

puede pensar que por el mero hecho de tener el título ya es propietario de la vivienda. No sabía que tenía que registrarla en la base de datos del Estado. Pueden surgir problemas legales y fiscales porque el comprador no haya cambiado el título a su propio nombre a través del DMV del estado. Hasta que el título no se haya vuelto a emitir a nombre del nuevo propietario, la vivienda sigue perteneciendo a la última persona registrada. Si esto ocurre varias veces seguidas, trabajar hacia atrás para corregirlo puede llevar mucho tiempo y energía. Aun así, debe hacerlo para protegerse, para estar seguro de que usted es el propietario legal.

¿Qué pasa si no hay título o falta el título?

Es posible que pueda obtener un duplicado del título, pero hay que seguir algunos pasos y pagar algunas tasas. Debe demostrar quién es el propietario de la vivienda y que no debe impuestos. Una factura de compra en papel NO es suficiente para demostrar la propiedad. Por lo general, el propietario registrado debe estar disponible para transferir la propiedad, por lo que usted, su agente inmobiliario o el abogado de cierre deben localizarlo para que pueda firmar el título a su nombre. Póngase en contacto con la oficina del DMV para pedir instrucciones para seguir adelante.

Las casas prefabricadas construidas en Estados Unidos desde el 15 de junio de 1976 deben llevar una o varias "etiquetas de identificación" adheridas a la casa. Las MH vienen con

- una Etiqueta de Certificación (también conocida como Etiqueta HUD), y
- una Placa de Datos / Certificado de Conformidad

Tendrá que tener a mano el número de identificación del vehículo (VIN) o el número de serie de la casa móvil cuando haga esta llamada. Cada sección de una casa de varias secciones tiene su propio número VIN o número de serie, por lo general el mismo número con una A, B o C después de él. Puede haber un título distinto para cada sección. Si va a comprar una casa de dos o tres secciones, asegúrese de obtener el título y/o los números de identificación de cada sección.

Asegúrese de que es el título correcto.

Busque la placa de datos en un armario o gabinete y compruebe que los números de la casa coinciden con los del título. En las casas prefabricadas más antiguas, el número de bastidor estará probablemente en una calcomanía o pegatina, o estampado, bajo el travesaño

delantero de acero del chasis o la lengüeta. En las casas más nuevas, el número de bastidor está en una hoja de papel con un mapa de EE.UU.. Estos papeles suelen estar pegados a la pared del armario del dormitorio principal, en el interior de la puerta de un armario de la cocina o en la zona de lavandería.

Compruebe si hay impuestos atrasados.

El DMV no transferirá el título a menos que se paguen todos los impuestos atrasados. Póngase en contacto con la oficina de impuestos del condado en el que se encuentra la casa con el número de serie de la casa móvil o VIN para verificar los impuestos están al día. Consejo: Si compra una MH con impuestos atrasados, puede negociar para deducir esta cantidad del precio de compra. De este modo, podrá pagar los impuestos atrasados en el momento de transferir el título de propiedad.

Compruebe si hay embargos ocultos.

Un derecho de retención es una reclamación legal sobre una propiedad debido a una deuda, por ejemplo, un propietario anterior puede haber utilizado la vivienda para garantizar un préstamo personal. Póngase en contacto con el Departamento de Tráfico del condado en el que se encuentra la vivienda y facilite el número de serie o VIN de la misma para comprobar que no existen gravámenes inesperados. Estas reclamaciones pueden aparecer o no en el título de la casa móvil, en la sección "Titulares de gravámenes". Explique que está comprando o vendiendo la MH y que necesita el formulario o recibo que proporciona el recaudador de impuestos para transferir el título. Consejo: Esta carta oficial no se puede imprimir en su casa. Debe tener el membrete oficial de la oficina de impuestos del condado.

Contadores de agua, continuación

Costes de sustitución y mantenimiento

Los subcontadores a veces se congelan o funcionan mal, por lo que cada año habrá costes de sustitución. Los subcontadores suelen durar unos 20 años, por lo que habrá que planificar su sustitución en un ciclo de 20 años.

Coste doméstico individual

La cooperativa es responsable de la instalación del contador secundario en cada vivienda. A partir de ese momento, el hogar es responsable de la línea de agua desde el contador hasta su casa, incluido el estado de la línea y la correcta instalación de la cinta térmica. Como la tubería de agua está "fuera de la vista y fuera de la mente", los propietarios a menudo se olvidan de mantenerla en buen estado. Su cooperativa puede hacer frente a este problema de varias maneras que proporciona el recaudador de impuestos para transferir la titularidad. **Consejo:** Esta carta oficial no se puede imprimir en su casa. Debe tener el membrete oficial de la oficina de impuestos del condado.

Lo único bueno de tratar con embargos sobre una casa móvil es que el papeleo puede ser fácil de encontrar porque los embargos suelen registrarse con diligencia.

Lo malo es que se debe dinero por la casa. El título no se le puede transferir hasta que se liquiden esos gravámenes. Si el vendedor está utilizando los ingresos de la venta para pagar ese gravamen, es una transacción bastante estándar. Usted puede obtener un título claro una vez que la deuda se paga. Consigue una prueba, por escrito, de que la deuda se ha saldado.

Los títulos son complicados porque utilizamos un sistema creado para los automóviles. Al principio, cuando las casas móviles y los remolques eran remolcados por vehículos personales, tenía más sentido utilizar el mismo sistema de titulación, pero ya no tiene sentido. Las casas no son vehículos, deberían tener sus propios títulos y sistema de registro, separados de los coches. Pero hasta que eso ocurra, es tu responsabilidad como propietario registrar la información del título cuando compras o vendes. este problema.

1) Enviar recordatorios a los propietarios de viviendas antes de los meses de invierno para impermeabilizar su línea de agua, incluyendo consejos sobre cómo localizar la línea y asegurarse de que la cinta térmica está instalada y funciona correctamente.

2) Dado que la cinta térmica debe instalarse correctamente para evitar daños en las tuberías de agua y posibles incendios, facilite a los residentes la información de contacto de un proveedor que pueda realizar el trabajo correctamente.

3) Algunas comunidades hacen que el administrador de la propiedad inspeccione todos los contadores antes de los meses de invierno y solucione cualquier problema. Los subcontadores pueden ser una parte importante para mantener un alquiler de parcelas justo y asequible. La Junta debe considerar si el submetering es beneficioso para su comunidad. Si está considerando la posibilidad de instalar submedidores, pida a su proveedor de asistencia técnica de NCF que le ayude a guiar el proceso.

Cheryl Levandowski, continuación

que se le iban a congelar porque no tomó precauciones. No leyó el boletín que contenía toda la información sobre la prevención de las tuberías congeladas. Tampoco sabía a quién llamar para que le arreglara las tuberías porque él casi no habla mucho con sus vecinos.

¿Qué le gusta de Prairie Lake Estates?

Me encanta la tranquilidad. Mucha gente del pueblo no sabe que estamos aquí, así que nunca pasan por aquí. Además, mis vecinos son gente maravillosa. Aquí, los vecinos te conocen y te preguntan si necesitas algo. En verano, un vecino vio que mi césped estaba largo, así que vino y me lo cortó a la misma longitud que el suyo.

Simplemente pensó: Soy tu vecino y es algo que voy a hacer por ti.

Cuando me mudé, pedí a un fontanero que revisara el calentador de agua. El fontanero me dijo que no era seguro y que debía comprar uno nuevo. Pero entonces vinieron mis vecinos y me demostraron que el calentador de agua que tenía estaba bien para mi casa. Se preocuparon por mí.

¿Qué le gusta y qué no le gusta del invierno?

No me gusta cuando tengo que palear la nieve. Pero me gusta la frescura de la nieve. Cuando nieva, es como si empezara un nuevo día, y es precioso. Sólo me gustaría que las temperaturas fueran más altas.

Cabildeo político, continuación

en Wisconsin para ayudar a los residentes de las comunidades cooperativas allí. Aquí están los aspectos más destacados de la agenda política de NCF 2023 Minnesota:

1. Creación de un incentivo fiscal para los propietarios privados que venden comunidades de casas prefabricadas (MHC) a los residentes.

La reticencia de los propietarios de parques a vender a los residentes es una de las mayores barreras a las que se enfrentan los residentes en la propiedad cooperativa. Esta legislación propuesta ofrecerá un incentivo fiscal a los propietarios de parques que vendan sus comunidades a los residentes. El incentivo no estaría disponible si venden a un inversor privado.

2. Establecer un programa para ayudar a crear nuevas comunidades propiedad de residentes.

Este proyecto de ley crearía un programa de subvenciones para las ciudades y condados en Minnesota para ayudar a desarrollar nuevas MHC propiedad de residentes. Los municipios recibirían ayuda para la construcción y mantenimiento de infraestructuras en las nuevas MHC. Esto crea más oportunidades de propiedad de vivienda asequible en Minnesota y también elimina el costo para los residentes de mantener la infraestructura privada.

3. \$ 25 millones para la creación de productos de préstamos innovadores y asequibles para casas prefabricadas (Sección 2 en HF 814/SF 817)

En 2021, NCF abogó con éxito por un cambio en la ley del estado de Minnesota que permite casas prefabricadas (MH) en las cooperativas de propiedad de los residentes a ser titulado como propiedad real. Sin embargo, la mayoría de las MH en las cooperativas siguen siendo titulados como propiedad personal. Esto impide a los propietarios de MH obtener financiación asequible y a largo plazo para sus casas, como una hipoteca, y hace que la mayoría de los propietarios de MH no puedan

optar a los programas gubernamentales tradicionales de ayuda al pago inicial y a la financiación para compradores de primera vivienda. Sin embargo, las Instituciones Financieras de Desarrollo Comunitario (CDFI) de Minnesota se han mostrado dispuestas a ofrecer préstamos hipotecarios asequibles y a largo plazo a los propietarios de MH. Las CDFI son prestamistas sin ánimo de lucro que conceden préstamos a personas que no podrían obtener financiación de un banco tradicional. El mayor obstáculo para ofrecer estos préstamos es la disponibilidad de dinero en efectivo para CDFI a prestar. Este proyecto de ley es para una asignación estatal de una sola vez para financiar un programa de subvenciones para:

- a. Creación de un programa piloto de préstamos para viviendas prefabricadas para ayudar a por lo menos 150 hogares a comprar nuevas MHs con tasas de interés competitivas y condiciones de préstamo (\$ 15 millones)
- b. Creación de un programa de asistencia para el pago inicial para ayudar a por lo menos 250 hogares a comprar nuevas MHs (\$ 5 millones)
- c. Creación de un programa de préstamos para la rehabilitación de viviendas para ayudar a más de 300 propietarios con bajos ingresos a conservar y reparar sus antiguas viviendas (5 millones de dólares).

4. Aumento de la cantidad disponible para las mejoras de infraestructura de viviendas prefabricadas de \$ 1 millón a \$ 15 millones anuales (Sección 3 en HF 814/SF 817)

La infraestructura en MHCs es a menudo de propiedad privada. Los costes continuos de las mejoras de infraestructura (manejo de aguas residuales, aguas pluviales, carreteras, etc.) son una enorme carga financiera a la que se enfrentan los residentes en el funcionamiento de una cooperativa. NCF abogó con éxito por recursos adicionales para el Programa de Reurbanización de la Comunidad de Casas

Continúa en la página 9

Cabildeo político, continuación

Manufacturadas de Minnesota (MHCR), lo que resultó en el mayor ciclo de concesión de subvenciones en la historia del programa en 2022. Más de 9,5 millones de dólares en mejoras de infraestructura se destinaron a comunidades de todo el estado (5,9 millones de dólares fueron para cooperativas). A pesar de una clara necesidad de financiación adicional (las solicitudes al programa ascendieron a más de \$ 25,6 millones), el programa está a punto de caer a \$ 1 millón en financiación anual, a menos que los recursos adicionales sean aprobados por la legislatura estatal. NCF está abogando por \$ 15 millones anuales para ser permanente, el establecimiento de financiación fiable, a largo plazo para los grandes proyectos de infraestructura MHCs necesita.

5. Establecer un fondo de adquisición cooperativa de MH de \$10 millones (Sección 4 en HF 814/SF 817)

El acceso al capital listo es una barrera enorme para los residentes si quieren comprar su MHC. NCF está abogando por un gasto estatal de una sola vez para establecer un fondo rotatorio de préstamos en la Agencia de Financiación de Vivienda de Minnesota (MHFA). Los residentes tendrían acceso a dinero a corto plazo para comprar su comunidad y convertirla en propiedad cooperativa. Una vez completada la compra, los residentes obtendrían financiación tradicional sobre la propiedad y devolverían el préstamo. El corto plazo y el rápido reembolso significan que el siguiente grupo de residentes puede utilizar el mismo dinero para comprar su comunidad. De este modo se crea un fondo continuo y sostenible que permite a los residentes competir en el mercado y conservar más viviendas asequibles en todo el Estado.

¿Cómo puedes ayudar?

Gracias por preguntar. Las ideas que usted trae a la mesa ayuda a los funcionarios electos a entender el

impacto real de un proyecto de ley podría tener.

El nuevo Director de Comunicaciones y Defensa de NCF, Joel Hanson, está en el capitolio del Estado de Minnesota para la nueva sesión, fomentando las conexiones que apoyarán la legislación de cooperativas de viviendas prefabricadas a nivel estatal. A lo largo de la sesión, Joel puede pedir a los miembros de las cooperativas que escriban cartas o postales, hagan llamadas telefónicas o testifiquen en persona en apoyo de la legislación pendiente. Ya en esta sesión, Bev Adrian (Woodlawn Terrace Cooperative) y Natividad Seefeld (Park Plaza Cooperative) testificaron ante el Comité de Vivienda en la Cámara de Minnesota. El trabajo de Joel es ayudar a empoderar a los residentes como usted y conectar con sus representantes cuando importa.

Los funcionarios electos suelen tener la agenda llena, por lo que muchas reuniones en persona se limitan a 15 minutos o menos. Para prepararte, escribe los puntos principales que el legislador debe escuchar y practica cómo decirlos en voz alta. Muchos defensores de los derechos humanos cronometran sus intervenciones y procuran que duren entre tres y cinco minutos. Esto deja tiempo para que los legisladores hagan preguntas, pidan información adicional o entablen conversaciones triviales. Sea cortés, llegue a tiempo y envíe una nota de agradecimiento. Una nota de agradecimiento no sólo muestra aprecio por la reunión, sino que es otra oportunidad para recordar al legislador el tema de la defensa y por qué es importante para la comunidad de la que usted forma parte. Joel puede ser un recurso para proporcionar estadísticas y otras estrategias de promoción.

Recuerde, si un legislador piensa que un proyecto de ley ayudará o perjudicará a sus votantes, lo más probable es que emita su voto en el mejor interés de sus "jefes".

Si no está seguro de qué decir, aquí tiene algunos temas de conversación que puede utilizar en una llamada, correo electrónico o carta:

Vivo en [nombre de la MHC] en la ciudad de [nombre] en su distrito.

Somos una comunidad de vecinos, lo que significa que los vecinos son propietarios de la sociedad que posee el terreno bajo nuestras casas. Ser propiedad de los residentes significa que podemos gestionar nuestra comunidad para mantener los costes bajos, realizar mejoras en las infraestructuras y conservar viviendas asequibles. Y lo que es más importante, como propietarios, tenemos poder para tomar las mejores decisiones para nuestra comunidad.

La propiedad residente ha sido genial porque...[comparta una ventaja de la propiedad residente].

Apoyo cualquier incentivo que el estado pueda ofrecer a los propietarios de parques de casas prefabricadas que les anime a vender sus parques a los residentes. Necesitamos propietarios de viviendas a largo plazo, estables y asequibles en nuestro estado. Y las comunidades de viviendas prefabricadas propiedad de los residentes son una de las formas más eficaces y rentables de conseguirlo.

SI VIVE EN MINNESOTA: Además, apoyo la aprobación de HF 814/SF 817 durante la Sesión Legislativa de Minnesota 2023. Esta importante legislación bipartidista ayudará a crear nuevos préstamos para viviendas prefabricadas asequibles para los residentes, establecerá un fondo para ayudar a los residentes a comprar sus comunidades y aumentará los fondos para el programa de infraestructura de casas prefabricadas existente. La legislatura ya ha hecho grandes cosas para los residentes de viviendas prefabricadas en los últimos años, y esto ayudará a completar la "caja de herramientas de viviendas prefabricadas" en nuestro estado.

Por favor, apoye este importante proyecto de ley a medida que avanza a través del proceso legislativo.

Sinceramente,

*[Su Nombre]
[Su Dirección]*

2023 Minnesota and Wisconsin Legislators Contact Information

Community	District	Representative	Address	Email	Senator	Address	Email
Bennett Park Cooperative	4A	Heather Keeler	431 State Office Bldg, St. Paul, MN 55155	rep.heather.keeler@house.mn.gov	Rob Kupec	95 University Avenue W., Minnesota Senate Bldg., Room 3101, St. Paul, MN 55155	sen.robert.kupec@senate.mn
El Nuevo Amanecer	17B	Bobbie V. Harder	211 State Office Bldg, St. Paul, MN 55155	rep.bobbie.harder@house.mn.gov	Glenn Gruentag	95 University Avenue W., Minnesota Senate Bldg., Room 2417, St. Paul, MN 55155	sen.glenn.gruehagan@senate.mn
Five Lakes Cooperative	22A	Bjorn Olson	229 State Office Bldg, St. Paul, MN 55155	rep.bjorn.olson@house.mn.gov	Rich Draheim	95 University Avenue W., Minnesota Senate Bldg., Room 2225, St. Paul, MN 55155	sen.rich.draheim@senate.mn
Hillcrest Community Cooperative	23A	Peggy Bennett	307 State Office Bldg, St. Paul, MN 55155	rep.peggy.bennett@house.mn.gov	Gene Domink	95 University Avenue W., Minnesota Senate Bldg., Room 3411, St. Paul, MN 55155	sen.gene.domink@senate.mn
Madelia Mobile Village Cooperative	22A	Bjorn Olson	229 State Office Bldg, St. Paul, MN 55155	rep.bjorn.olson@house.mn.gov	Rich Draheim	95 University Avenue W., Minnesota Senate Bldg., Room 2417, St. Paul, MN 55155	sen.rich.draheim@senate.mn
Park Plaza Cooperative	39A	Erin Koegel	445 State Office Bldg, St. Paul, MN 55155	rep.erin.koegel@house.mn.gov	Mary Kunesh	95 University Avenue W., Minnesota Senate Bldg., Room 3209, St. Paul, MN 55155	sen.mary.kunesh@senate.mn
Stonegate Cooperative	28B	Anne Neu Brindley	251 State Office Bldg, St. Paul, MN 55155	rep.anne.nue@house.mn.gov	Mark Koran	95 University Avenue W., Minnesota Senate Bldg., Room 2203, St. Paul, MN 55155	sen.mark.koran@senate.mn
Sungold Heights Cooperative	21B	Marj Fogelman	323 State Office Bldg, St. Paul, MN 55155	rep.marj.fogelman@house.mn.gov	Bill Weber	95 University Avenue W., Minnesota Senate Bldg., Room 2211, St. Paul, MN 55155	sen.bill.weber@senate.mn
Sunrise Villa Cooperative	20A	Pam Allendorf	331 State Office Bldg, St. Paul, MN 55155	rep.pam.allendorf@house.mn.gov	Steve Drazkowski	95 University Avenue W., Minnesota Senate Bldg., Room 2411, St. Paul, MN 55155	sen.steve.drazkowski@senate.mn
Woodlawn Terrace Cooperative	51A	Mike Howard	473 State Office Bldg, St. Paul, MN 55155	rep.michael.howard@house.mn.gov	Melissa Wiklund	95 University Avenue W., Minnesota Senate Bldg., Room 2417, St. Paul, MN 55155	sen.melissa.wiklund@senate.mn
Zumbro Ridge Estates	25A	Kim Hicks	413 State Office Bldg, St. Paul, MN 55155	rep.kim.hicks@house.mn.gov	Liz Boldon	95 University Avenue W., Minnesota Senate Bldg., Room 3201, St. Paul, MN 55155	sen.liz.boldon@senate.mn
Clear Lake Estates	73	Angie Sapik	Room 16 North, State Capitol, PO Box 8953, Madison, WI 53708	rep.sapik@legis.wisconsin.gov	Romaine Quinn	Room 123 South, State Capitol, PO Box 7882, Madison, WI 53707	sen.quinn@legis.wisconsin.gov
Prairie Lake Estates	64	Tip McGuire	Room 321 North, State Capitol, PO Box 8953, Madison, WI 53708	rep.mcguire@legis.wisconsin.gov	Robert Wirch	Room 127 South, State Capitol, PO Box 7882, Madison, WI 53707	sen.wirch@legis.wisconsin.gov
Pammel Creek Cooperative	94	Steve Doyle	Room 124 North, State Capitol, PO Box 8952, Madison, WI 53708	rep.doyle@legis.wisconsin.gov	Brad Pfaff	Room 22 South, State Capitol, PO Box 7882, Madison, WI 53707	sen.pfaff@legis.wisconsin.gov



Northcountry Cooperative Foundation
2171 University Ave W
St. Paul, MN. 55114



El proceso de solicitud de la subvención
Better Together 2023
se anunciará el 24 de febrero.
Visite rocusa.org/grants para obtener
información sobre la solicitud, fechas importantes,
requisitos y las directrices de la subvención.

Conectar a las cosas que más necesitas

¿Necesita usted o alguien de su comunidad alimentos, ayuda para la vivienda
o los servicios públicos, o recursos sanitarios o de salud mental?

¿ayuda para la planificación financiera o la preparación de impuestos?

El 211 está aquí para ayudar.

marque el 211 desde cualquier lugar

en la web 211unitedway.org en Minnesota

211wisconsin.communityos.org en Wisconsin