

# THE COOPERATOR

Noticias y actualizaciones para dirigentes de comunidades de propietarios

## Un nuevo amanecer en Gaylord, MN

Por Dan Gordon

Northcountry Cooperative Foundation da la bienvenida a la nueva comunidad de propiedad residente de nuestro red, El Nuevo Amanecer Cooperativo. Con su transición a la propiedad cooperativa, esta pequeña comunidad conserva 16 viviendas asequibles, con espacio y planes para duplicar ese número. El Nuevo Amanecer (ENA), en la orilla sur de Lago Titlow, en Gaylord, MN, se convierte en la 14ª cooperativa en el área de servicio de NCF.

En el otoño de 2022, el antiguo propietario del parque, South Central MN Multi-County HRA se puso en contacto con NCF sobre la opción de vender el parque a los residentes. Muchos de ustedes estarán familiarizados con lo que vino después para estos propietarios. Puede que nunca hubieran esperado estar en el camino de tomar el control democrático de su comunidad, pero trabajaron junto a un equipo de NCF durante meses de negociaciones, reclutando miembros para la nueva cooperativa, eligiendo un nombre que les representara, seleccionando un Consejo de Administración, y logrando



La nieve caía no empañó el ánimo de los miembros de la Junta Blanca Nuñez, Humberto Padilla y Amanda Salazar, el día en que firmaron el acuerdo de compra.

comprar el terreno bajo sus casas en marzo.

"Estoy deseando convertir el parque en un sitio bonito y que destaque con un bonito letrero", dice Amanda Salazar, vicepresidenta de la cooperativa. Salazar dice que la experiencia de ser miembro de la Junta le ha ayudado a aprender más sobre la toma de decisiones y a preocuparse por todos y sus necesidades.

El nuevo Consejo está afrontando varios retos para que la cooperativa empiece con buen pie. Uno de los mayores retos es que la comunidad tiene el doble de parcelas que de

***"Estoy deseando convertir el parque en un sitio bonito y que destaque con un bonito cartel."***

viviendas. Están intentando activamente atraer a nuevos residentes e incorporar viviendas. Si conozca a alguien que tenga una casa prefabricada y esté pensando en mudarse, infórmele de las ventajas de vivir en un parque de propiedad cooperativa. Además de controlar los costos a través de la gobernanza cooperativa, otras ventajas de mudarse a El Nuevo Amanecer es su ubicación

*Continúa en página 7*

# Grandes números = temporada de construcción

## *Actualización de los proyectos de infraestructura comunitaria*

Por Sam Estes

### Proyectos finalizados en 2022:

**Sungold Heights** (Worthington MN) completó las mejoras en todo el parque de sus sistemas de agua y alcantarillado y la reconstrucción de la carretera en 2022. El proyecto terminará esta primavera al revisar el trabajo. Se financió el trabajo con una beca de \$2.3 millones del Programa de renovación de comunidades de casas fabricadas (MHCR, *siglas en inglés*) y un préstamo de \$200,000 de Southwest Initiative Foundation.

**Madelia Mobile Village** (Madelia MN) también completó un proyecto de infraestructuras el año pasado, mejorando las tuberías principales de agua, las líneas de alcantarillado sanitario y las líneas de alcantarillado pluvial en una parte de la comunidad. La cooperativa recibió una beca de \$700,000 de MCHR, pero sólo ocupó la mitad de los fondos para completar el trabajo. El resto de los fondos de la beca se gastará en otro proyecto (véase más abajo).



*Vista del sitio de construcción, verano de 2022, con la planta de tratamiento de aguas negras a la derecha.*

**Zumbro Ridge Estates** (Rochester MN) se conectó al sistema de alcantarillado municipal de Rochester en noviembre de 2022. Antes de la conexión, Zumbro Ridge trataba sus aguas negras en una planta de tratamiento en propiedad comunitaria. Un contratista transportaba las aguas residuales tratadas a otra instalación de procesamiento de residuos. Su planta de tratamiento se acercaba al final de su vida útil, por lo que fue desmantelada y demolida en

enero de 2023. Ahora las aguas negras se conducen directamente a la planta de tratamiento de residuos. La comunidad ya no tiene que preocuparse de los riesgos logísticos y medioambientales de tratar las aguas residuales cerca de sus casas y transportarlas todos los días.

El costo total de la conexión al alcantarillado de la ciudad y el desmantelamiento de la planta de tratamiento fue de casi \$400,000. Dos becas públicas cubrieron los costos: una de \$335,000 de Minnesota Housing y otra de \$420,000 a través del condado de Olmsted.



*Vista de la zona de construcción una vez finalizado el proyecto, dejando una amplia zona llana cerca del río a la espera del próximo plan de la comunidad.*

### Programado para el verano de 2023:

Este verano, **Zumbro Ridge Estates** sustituirá las secciones más antiguas de las tuberías de agua y alcantarillado con los fondos restantes de la beca del condado de Olmsted. El proyecto estuvo abierto a licitación hasta mediados de mayo y su finalización está prevista para finales de agosto.

Pueden ver los frutos del proyecto de Zumbro Ridge Estates en septiembre durante Common Ground 2023. Zumbro Ridge será el anfitrión de la conferencia.

**Woodlawn Terrace** (Richfield MN) está modernizando sus sistemas de agua y alcantarillado y mejorando sus calles. La comunidad reemplazará sus tuberías principales de agua y se conectará al

*Continúa en página 7*

# ¿Cuál es su problema?

## *Cuatro consejos para gestionar las infracciones de las normas como un pro*

**Por Kathleen Richert**

Tener una comunidad segura y atractiva beneficia a su cooperativa. Su comunidad parece más atractiva, lo que es importante si la cooperativa está intentando vender viviendas o llenar solares vacíos. Eliminar los peligros para la seguridad disminuye las posibilidades de que alguien se lesione y presente una reclamación al seguro, con lo que los costes de las pólizas se mantienen más bajos. Un parque limpio y ordenado dice a todos los que viven en él: "Respetamos a nuestros vecinos en esta comunidad". También dice a los vecinos que no viven en el parque: "Este es un buen lugar para vivir. Somos buenos vecinos".

Todo el mundo acepta las normas comunitarias cuando se une a la cooperativa, pero parece que en todas las cooperativas hay un cierto número de hogares que no las cumplen en un momento u otro. Puede que haya escombros alrededor de la casa y el jardín, que el cobertizo esté deteriorado y parezca que se va a derrumbar en cualquier momento, que el número de la casa se haya caído o ya no sea visible, o que haya demasiados vehículos aparcados donde no deben. Éstas son sólo algunas de las quejas que se escuchan en las distintas comunidades de la red ROC de Minnesota y Wisconsin.

Cada comunidad tiene su propio proceso para responder a las infracciones de las normas. Si su comunidad tiene un administrador de la propiedad in situ, la tarea de emitir cartas de infracción a menudo recae en esa persona. Sin embargo, no todas las comunidades cuentan con un administrador in situ.

La mejor solución es crear un comité encargado de velar por el cumplimiento de las normas. Este grupo de dos o tres personas debería recorrer periódicamente la comunidad tomando nota de las situaciones que infringen las normas comunitarias. Otras comunidades lo incluyen entre las responsabilidades del Consejo de Administración.

He aquí algunos consejos de los ROC de toda la red NCF:

**1. Trate a todos por igual.** Mostrar favoritismo es una de las formas más rápidas de crear problemas entre los miembros de la cooperativa. Por ejemplo, si la gente nota o incluso sospecha que a los miembros del Consejo o a los amigos y familiares

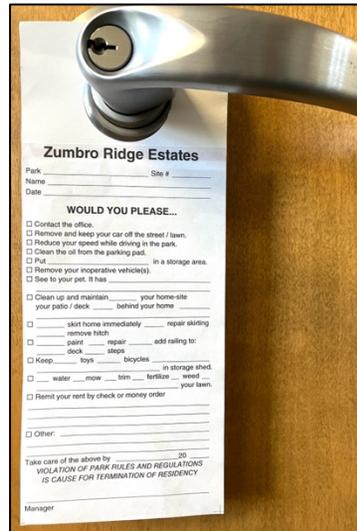
de los miembros del Consejo se les concede más libertad de acción en el cumplimiento de las normas, se socava la confianza de la comunidad.

**2. Elabore una lista de control.** Esto mantiene la objetividad de las evaluaciones. También disminuye el tiempo que las personas que se ofrecen voluntarias para recorrer el parque tienen que dedicar a escribir avisos para los propietarios.

**3. Lleve un registro.** Anote la fecha en que se observa la infracción y las medidas que se tomarán al respecto. Anote si el propietario recibió una notificación verbal o escrita. ¿Se trata de una 1ª, 2ª o 3ª infracción por el mismo problema? Incluya la fecha en la que debe corregirse la infracción. Toda esta información debe incluirse en el aviso de infracción.

**4. Cree un formulario.** Crear un formulario de dos partes significa que el equipo de inspección dispone automáticamente de un registro. Diseñelo con una etiqueta colgante en la parte superior y podrá colgarlas en el picaporte de la puerta de la gente en ese mismo momento, ahorrando tiempo y energía a sus voluntarios.

Amanda Mata, miembro de la Junta de Zumbro Ridge Estates, compartió el colgador de puerta de dos partes sin carbono que utilizan en su comunidad. ZRE los imprimió en Office Depot. Se trata de un trabajo de impresión personalizado. Si desea hacer un pedido a Office Depot Kathleen Richert, at NCF, tiene



el archivo y la información de contacto de la persona que maneja proyectos especiales. Si va a recurrir a otra imprenta, deberá pedir un colgador de puerta autocopiativo (NCR) de dos partes, de 8,5" x 3,25". Pida un reverso de etiqueta blanca con un desgarrador de papel. Puede ser un pedido especial troquelado. Haga un pedido de 250 ó 500 unidades.

¡Gracias al equipo de ZRE por compartir esta gran idea!

# Las caras de las cooperativas de viviendas prefabricadas

## *Perfiles de los miembros del Directorio*

**Por Emily Stewart**

### ***Gary Olson***

Presidente, Hillcrest Community Cooperative,  
Clark's Grove, MN



*Gary Olson, Presidente de la Junta Directiva, en la escalinata trasera de su casa en Hillcrest Community Cooperative.*

### **El Cooperador: Hábleme un poco de su pasado.**

Crecí en Owatonna, Minnesota. Era una zona bonita y crecí en una granja, trabajando en explotaciones lecheras. Mi padre era carpintero y supongo que eso se me pegó. Desarrollé muchas habilidades para la construcción mientras crecía. Cuando tenía 17 años, me fui de casa y serví seis años en el Ejército; tres en activo y tres inactivo. Después del servicio, trabajé para compañías petroleras en Wabasha, MN. Luego regresé a Albert Lea y compré una licorería. Fui propietario de Skyline Liquor durante más de diecisiete años. Estaba en un centro comercial detrás del Skyline Mall. Durante mi etapa como propietario de un negocio, adquirí más propiedades y amplí mi negocio para incluir el servicio de comidas, abriendo el restaurante Skyline. Pero como el negocio iba y venía, vi la oportunidad de retirarme, vendí los inmuebles que había adquirido y volví a trabajar como capataz y operador de control para varias empresas de Minnesota.

"No hay mucho que no haya hecho en esta vida. De verdad que no".

***¿Cuánto tiempo lleva viviendo en Hillcrest y por qué se mudó?***

Llevo veintinueve años viviendo en Clarks Grove y once en la comunidad. Decidí mudarme a Hillcrest cuando mis hijos tuvieron edad suficiente para irse; quería reducir el tamaño. Mi casa se vendió más rápido de lo que esperaba, y no tenía otro sitio disponible. Rod, un tipo con el que trabajaba, era el propietario del parque. Rob me había sugerido a menudo que fuera a vivir al parque, así que le llamé. Tenía diez días para irme de casa, así que fui a ver una vivienda que estaba disponible. "Era muy bonita. Puedo hacerlo".

Llevo aquí desde entonces. Me gusta mucho y es muy rentable. "Es una vivienda asequible, eso es lo que es. Ojalá lo hubiera hecho hace años".

Al principio, se lo alquilé a Rod, pero cuando RV Horizons compró el parque, le compré la casa a Gary. En 2015, la comunidad se convirtió en propiedad de los residentes.

***Por qué se unió al Consejo de Administración de la cooperativa?***

"Porque nadie más lo aceptaría".

Es difícil comprar un parque y crear un Consejo. Cuando nos convertimos en propietarios, no teníamos a nadie que supiera qué hacer. Como resultado, no pasaba nada y empezaron las luchas internas. Me frustró ver que no se hacía nada; alguien tenía que tomar las riendas. Así que lo hice. De eso hace ya seis años.

***¿A qué retos se enfrenta su comunidad?***

El mayor reto es conseguir el dinero para hacer las reparaciones en el parque. Cuando la gente se muda, es muy difícil traer a nuevos residentes. Si no se hace algo, pronto tendremos un parque vacío con alquileres elevados. Por eso, la Junta se centra en hacer todo lo necesario para mantener estables los alquileres de las parcelas y atraer nuevas viviendas al parque.

En los últimos cinco años he establecido una relación con un distribuidor que trabaja con casas Highland, y ha funcionado muy bien. En los últimos tres años, hemos traído cinco casas nuevas. La sexta ya está lista.

***¿Cómo entabló relación con un distribuidor para hacer el relleno?***

Primero llamé a Highland, un fabricante de viviendas. Pero me dijeron que si queríamos

comprar una casa, no podría comprarla directamente al fabricante. Me dijeron que tenía que recurrir a un distribuidor. El chico de Highland mencionó Excelsior Homes y me pusieron en contacto con él. Les hablé de mi objetivo de traer viviendas al parque. Si estaban dispuestos a poner una casa, Hillcrest financiaría la preparación del solar y luego, cuando se vendiera la casa, querían recuperar el dinero de la preparación para poder revenderla. Desde que llegamos a este acuerdo, no hemos puesto ni un céntimo. En 2022 pusimos en dos casas nuevas. En febrero, nos dieron otra y la están entregando. Todas viviendas nuevas. El precio de las casas nuevas puede ser empinada (\$ 70k- \$ 97K), por lo que puede ser un verdadero reto para venderlos. Me parece que la mayoría de la gente está financiando las casas en estos días.

Otra cosa que está haciendo HCC: si la gente va a vender su casa, les recomiendo que vengán a la oficina. La cooperativa les compra la casa, la rehabilita y luego la revende. Actualmente estoy trabajando en una casa de tres dormitorios y tres baños. La rehabilito y luego la vendo, con lo que la casa se queda en el parque. Ya lo he hecho ocho veces. Cuando empecé como Presidente de la Junta, se vendieron tres casas y se sacaron del parque. Eso es lo que está perjudicando a la mayoría de los parques.

"Deben hacer lo que puedan para salvar estas casas".

Ahora mismo trabajo con el encargado de rehabilitar las casas. Es un trabajo especializado, completamente diferente al de las casas normales construidas con palos.

### **¿Qué le gusta de su comunidad?**

Se ha convertido en una comunidad muy agradable y tranquila. La gente es muy buena. Eso es lo que nos empujó a renovar nuestro refugio contra tormentas, para que los niños de nuestra comunidad tengan acceso a ordenadores.



*Gary Olson y Tricia Lau directora de las instalaciones, en el refugio completamente renovado, accesible para minusválidos y de 3.100 pies cuadrados.*

## **Adiós Bill Glidden, tus vecinos de Prairie Lake Estates te extrañarán**



William "Bill" Glidden falleció en paz el 2 de febrero de 2023. Bill fue un propietario durante mucho tiempo de Prairie Lake Estates, en Kenosha, Wisconsin. Fue uno de los miembros fundadores de la coop

erativa y formó parte del junta directiva provisional durante su formación y el proceso de compra de la comunidad. Después de la conversión de la comunidad en propiedad de los residentes en 2013, Bill ocupó el cargo de Vicepresidente de la junta hasta noviembre de 2022. Durante más de 20 años, organizó fogatas comunitarias cada miércoles por la noche. Bill será recordado con cariño por sus compañeros propietarios de la comunidad por su compromiso con la cooperativa, la asequibilidad y la comunidad.

Nacido en 1944 en Racine, Wisconsin, Bill creció en Kenosha, asistió a las escuelas locales, y Gateway College. Obtuvo un título de grado medio en dibujo y amplió su formación en ingeniería industrial. Durante sus casi 40 años de carrera, Bill trabajó en Ladish Tri-Clover/Alfa Laval como ingeniero industrial, jubilándose en 2002. Conoció a su esposa de 56 años, Patricia, en sus primeros días en Ladish Tri-Clover. Se casaron en octubre de 1966 en la iglesia católica de San Casimiro.

Bill disfrutó pasar tiempo con su esposa, hijas, Carrie y Wendy, y cinco nietos. Estaba muy orgulloso de todos ellos. Disfrutaba acampar con el Grupo de Acampar de St. George. Más tarde los miembros del grupo se convirtieron en amigos para toda la vida. A Bill le encantaba pasar los meses de invierno en Florida y los fines de semana de verano en el norte con su familia. Era un cazador de ciervos y un ávido fan de NASCAR, los Green Bay Packers, UW Badger fútbol, y los Chicago Cubs.

# Los propietarios de casas prefabricadas salen ganando al finalizar la sesión legislativa de 2023 en Minnesota

**Por Joel Hanson**

La sesión legislativa de Minnesota de 2023 ha sido una sesión histórica. Se han conseguido muchas cosas. Eso incluye victorias legislativas para los propietarios de casas prefabricadas. La Legislatura de Minnesota y el Gobernador acordaron gastar mil millones de dólares en vivienda en los próximos dos años. Esto supone un aumento de casi el 700% en el presupuesto estatal para vivienda. Como parte de eso, aquí están algunos de los programas recientemente aprobados y las políticas que beneficiarán a los propietarios de casas prefabricadas en Minnesota:

## ***-Un aumento de \$15 millones para el Programa de renovación de comunidades de casas fabricadas (MHCR, siglas en inglés)***

El Gobernador firmó una ley para dar \$15 millones más al Programa MHCR. Muchas cooperativas han utilizado este programa de becas para pagar por refugios contra tormentas, la sustitución de alcantarillado, carreteras y otras mejoras de infraestructura críticas para sus comunidades. El año pasado, el programa concedió \$9.5 millones de dólares a comunidades de viviendas prefabricadas en el estado. Cooperativas recibieron \$5.9 millones, casi dos tercios de los fondos disponibles. Sin embargo, las comunidades de Minnesota solicitaron más de \$25 millones, lo que demuestra una necesidad desesperada de dinero para este programa. Después del aumento de fondos del programa MHCR por la legislatura, habrá \$17 millones disponibles en los próximos dos años para las comunidades de viviendas prefabricadas en el estado.

## ***-\$10 millones para crear un fondo para préstamos de casas prefabricadas***

La legislatura y el gobernador asignó \$10 millones de una sola vez para la creación de productos de préstamo que pueden ser utilizados por las cooperativas de viviendas prefabricadas propiedad de los residentes. Minnesota Housing concederá fondos a los prestamistas comunitarios para crear productos de préstamo que: (1) Proporcionen tipos de interés asequibles a los propietarios de viviendas prefabricadas para el préstamo de su vivienda; (2) Proporcionen ayuda para el pago inicial a los

nuevos propietarios de viviendas prefabricadas; y (3) Proporcionen asistencia y préstamos asequibles para la rehabilitación de las casas prefabricadas existentes. Esto podría ayudar a las cooperativas actuales y nuevas a expandir sus comunidades a través de nuevas viviendas y rehabilitación. Una vez creados estos productos de préstamo, la esperanza es que se ofrezcan por muchos años.

## ***-\$10 millones para la creación de un fondo de adquisición de parques de casas prefabricadas***

La legislatura estatal creó un fondo de adquisición de comunidades de viviendas prefabricadas de \$10 millones que estará a disposición de los residentes de Minnesota de parques de viviendas prefabricadas para comprar sus comunidades. Gestionado por NCF, el fondo será rotatorio, lo que significa que los residentes lo utilizarían para comprar su comunidad, y luego devolverían el dinero al fondo para que otras comunidades puedan utilizarlo. Se espera que esto aumente el número de cooperativas propiedad de residentes y permita a los residentes de viviendas prefabricadas competir en el mercado contra los compradores fuera del estado bien financiados.

## ***-Incentivo fiscal para que los propietarios de parques vendan a sus residentes***

El gobernador promulgó un incentivo fiscal para que los propietarios de parques de casas prefabricadas vendan a sus residentes. Este crédito fiscal haría que cualquier propietario que vendiera a sus residentes, en lugar de a otro comprador, ganaría más dinero con la venta. Esto debería ser una herramienta valiosa para los residentes a la hora de negociar la venta con el propietario de su comunidad.

## ***-Notificación de venta para propietarios de casas prefabricadas***

Muchas veces los parques de casas prefabricadas suelen venderse sin aviso a los residentes, lo que crea malestar e inestabilidad en las vidas de los residentes de la comunidad. Una nueva ley obliga que los propietarios de parques de casas prefabricadas avisen a sus residentes si están considerando vender la comunidad. La notificación obligaría al propietario del parque a informar a los residentes de las condiciones de la oferta que está

*Continúa en página 7*

*Viene de la página 1*

frente al lago, y el parque de casi 5 acres se encuentra al otro lado de la calle de una nueva escuela primaria.

El Nuevo Amanecer es el hogar de muchas familias bilingües. Se puede ir andando al Gaylord Area Aquatic Center y está a cinco minutos en coche de Michael Foods, una empresa cercana en esta asequible ciudad de 2.300 habitantes situada a una hora al suroeste de Minneapolis y a media hora al norte de Mankato, MN.

Como muchos parques, ENA heredó una infraestructura que ha sufrido años de abandono. Una de las primeras cosas que tendrán que hacer es una intensa cantidad de poda de árboles y mantenimiento para proteger sus hogares al tiempo que tratan de preservar la mayor cantidad posible de la cubierta arbórea.

Únase al personal de NCF para darles la bienvenida a nuestra red de comunidades de propietarios. Al principio puede resultar abrumador. Sólo tienen dos meses de vida; la Junta probablemente apreciaría escuchar a personas con experiencia. Por favor, pónganse en contacto con ellos y saludenles, quizás haciéndoles saber que están a su disposición si tienen preguntas, que todo será más fácil y que vale la pena.

*Viene de la página 6*

considerando. Potencialmente permitiría a los residentes organizarse y alcanzar o superar la oferta que el propietario está considerando. Además, el gobierno estatal recibiría la notificación del propietario del parque y tendría que informar a las organizaciones que trabajan con cooperativas de que un parque está en venta. Esperamos que permitiera una mayor transparencia para los propietarios de casas prefabricadas.

En conclusión, los propietarios de casas prefabricadas de Minnesota deben ver beneficios reales a sus vidas con \$35 millones en fondos adicionales dedicados a los programas que los apoyan. Junto con valiosos cambios en la ley, hay esperanza de que esta sesión legislativa ha puesto a los residentes de casas prefabricadas de Minnesota en una mejor situación de ahora en adelante. Compartiremos más sobre la implementación estos programas y políticas pronto.

*Viene de la página 2*

sistema de agua de la ciudad de Richfield. El trabajo de alcantarillado incluye la limpieza de todas las tuberías, la sustitución de algunas y el revestimiento de otras. Este proyecto se financiará con una beca de MHCR de un poco más de un millón de dólares y \$350,000 de la ciudad de Richfield.



*Nuevo pavimento en la cooperativa de Sungold Heights, listo para patinar.*

### **Diseño en proceso, para construcción en 2024:**

**Madelia Mobile Village** recibió una nueva beca de \$500,000 de MHCR, que combinará con más de \$300,000 en fondos de su anterior beca de MHCR para construir un nuevo edificio multiuso. El edificio serviría como refugio contra tormentas y un centro comunitario. El proyecto se encuentra actualmente en fase de diseño. La comunidad se está reuniendo con ingenieros para especificar las características del edificio y los servicios que se ajusten a las necesidades y el presupuesto de la comunidad. El trabajo principal será el año que viene y el edificio estará listo para su uso en otoño de 2024.

**Bennett Park Cooperative** (Moorhead MN) y **Five Lakes Cooperative** (Fairmont MN) también recibieron becas de MHCR para grandes proyectos de infraestructura. A Bennett Park se le concedieron \$2.6 millones para mejoras en la red de abastecimiento de agua, el alcantarillado sanitario y pluvial y las carreteras de la comunidad. A Five Lakes se le concedieron \$2.2 millones para mejorar el alcantarillado de aguas residuales y pluviales, las carreteras y las aceras. Five Lakes también espera utilizar los fondos para reparar las tuberías de agua y construir un nuevo refugio contra tormentas. Tanto Five Lakes como Bennett Park se están reuniendo con ingenieros para definir los detalles del proyecto. Para ambas comunidades, el trabajo de diseño se llevará a cabo este año y la construcción principal el año que viene.



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

---

***¡Reserve la fecha!***

**Common Ground Conference  
Conferencia Tierra Compartida  
12-16 Septiembre, 2023**

*Únete a colegas de las cooperativas de vivienda de propiedad de los residentes en MN & WI para una semana de compartir, la creación de redes, el desarrollo de habilidades, y FUN.*

- 12, 13 & 14 de septiembre - talleres virtuales nocturnos
- 15 de septiembre - barbacoa y networking social en Zumbro Ridge Estates
- Sept 16 dos prácticas, en persona talleres