

# THE COOPERATOR

*Noticias y actualizaciones para dirigentes de comunidades de propietarios*



*Cooperativistas, miembros del Consejo de Administración y personal de la Fundación Cooperativa Northcountry en la Conferencia Conferencia Common Ground 2022, tras una visita a las nuevas Woodlawn Terrace Cooperativo en Richfield, MN.*

## **oportunidad de obtener una subvención de \$5.000 Conferencia “Tierra Compartida” 2023**

**Por Kathleen Richert**

Por primera vez este año, Northcountry Cooperative Foundation (NCF) ofrece una Beca de Oportunidad Cooperativa de 5.000 dólares como parte de la Conferencia “Tierra Compartida” 2023.

La Conferencia “Tierra Compartida” comienza el martes 12 de septiembre con la primera de tres sesiones virtuales. El tema del martes será "Marketing 101". Si su cooperativa está tratando de vender casas, llenar lotes o traer

nuevos miembros, ¡entonces esta sesión es para ti!

El miércoles por la noche, Sam Estes presentará una mesa redonda titulada "Contratistas, Proveedores y Usted". Estará acompañado por Katie Koscielak (WSB Engineering) y Christa Wolner (Connect Mankato) para hablar de cómo sus respectivos negocios trabajan con las cooperativas. Si va a negociar nuevos contratos o revisar las relaciones existentes, esta es su oportunidad para hacer preguntas sobre cómo trabajar de

la manera más eficaz con los contratistas y otros proveedores.

El jueves por la noche, Joel Hanson, de NCF, ofrecerá una charla sobre cómo “Creando Conexiones y Cabildeo para Recursos”.

Nuestros amables anfitriones de este año para la noche del viernes social y cena es Zumbro Ridge Estates (ZRE), cerca de Rochester, MN. Los miembros del consejo de ZRE nos acompañan en un recorrido por su comunidad y nos hablan de los enormes

*continúa en página 7*

# ¿Cuál es su problema?

## Tramitar solicitudes de afiliación complicadas

### Por Dan Gordon

Los miembros del Consejo de Administración de una cooperativa de propietarios residentes han planteado preguntas sobre cómo tratar las solicitudes de personas a las que los miembros del Consejo temen que puedan crear problemas en la cooperativa. Esto es lo que suele ocurrir cuando alguien solicita ser socio: los solicitantes deben cumplir ciertos requisitos establecidos por la cooperativa, como tener ingresos suficientes, un buen historial crediticio y carecer de antecedentes penales. ¿Qué ocurre si alguien cumple todos estos requisitos pero el Consejo cree que podría crear problemas en la comunidad? La opinión podría basarse en la familiaridad con el solicitante, o en sus acciones o relaciones pasadas con otras personas. ¿Puede la Junta decir que no a esta persona y evitar meterse en problemas legales?

La Ley de Vivienda Justa prohíbe a los propietarios decir que no a los solicitantes por motivos de raza, color, religión, nación de origen, situación familiar, sexo o discapacidad. Recuerde que la cooperativa es el propietario y que el Consejo representa al propietario. Dependiendo de donde vivas, otras leyes también pueden proteger a los solicitantes en función de su estado civil, orientación sexual o si reciben ayudas públicas.

Pero, ¿y si la Junta quiere rechazar a un solicitante por información sobre su comportamiento en el pasado, y no porque pertenezca a una clase protegida? Esto puede ser complicado.

En primer lugar, compruebe las leyes de su ciudad y condado para ver si el propietario tiene que explicar por qué rechaza a un solicitante. En la mayor parte de Minnesota y Wisconsin, los propietarios no tienen que dar explicaciones. El condado de Dane (WI) es una excepción: en este condado los caseros deben dar una explicación por escrito.

Aunque la ley no lo exija, la Junta puede optar por explicar por qué ha rechazado una solicitud. Esto puede ayudar a evitar malentendidos o reclamaciones por discriminación más adelante. Si un solicitante entiende por qué se rechazó su solicitud, puede decidir cambiar su comportamiento en el futuro. Pero si siguen pensando que es injusto,

tener una razón claramente escrita del rechazo puede demostrar que no fue discriminación.

Sin embargo, puede haber razones para que la Junta no quiera explicar demasiado por qué ha dicho que no. En las comunidades pequeñas, los rumores se propagan con facilidad, y es posible que los miembros de la Junta no quieran revelar cómo obtuvieron determinada información sobre un solicitante. En última instancia, corresponde a la Junta decidir cómo manejar este tipo de situaciones delicadas.

Rechazar a alguien por su puntuación crediticia

A veces, a un solicitante se le deniega la afiliación por algo que figura en el informe de crédito o por su puntuación crediticia. El solicitante puede argumentar que la información es incorrecta, lo cual suele ser un asunto entre el solicitante y la agencia de informes. La agencia de informes puede tener información incorrecta o desactualizada. Si la denegación se basa en algún dato de su informe crediticio, la ley establece que la Junta debe enviar un "aviso de acción adversa" explicando que la solicitud ha sido denegada debido a la información contenida en su informe crediticio. La notificación debe incluir:

1. La información de contacto de la oficina de crédito utilizada para comprobar el crédito del solicitante.
2. Una declaración de que la agencia de crédito no influyó en la decisión de la Junta.
3. Una declaración en la que se indique al solicitante que puede impugnar el informe ante la agencia y recibir una copia gratuita del mismo en un plazo de 60 días si así lo solicita. Para su propia protección, la Junta debe utilizar la misma norma de puntuación de crédito para todos.

Muchas Juntas están dejando de utilizar la puntuación crediticia para decidir sobre las solicitudes. Una puntuación crediticia puede indicar si alguien pagará puntualmente el alquiler de su lote, pero no tiene en cuenta situaciones difíciles, como las personas que salen de relaciones abusivas. Puedes consultar con tu Junta si la política de puntuación crediticia puede estar dejando fuera a buenos miembros.

*continúa en página 5*

# Estrategias para la temporada presupuestaria *directrices + comparaciones presupuestarias ROC*

Por Emily Stewart

Este es el momento del año en que las Cooperativas de Propietarios Residentes (ROC) están revisando sus presupuestos actuales, planificando para el futuro, tomando decisiones financieras y desarrollando el presupuesto del próximo año. Aquí hay varias cosas a considerar al desarrollar el presupuesto para 2024.

## **1. Costes de gestión de la propiedad:**

La mayoría de los ROC en MN y WI contratan empresas profesionales de gestión de la propiedad porque es difícil encontrar personas con licencia para contratar como administradores in situ. Las empresas de servicios integrales de gestión de la propiedad a menudo aumentan la eficiencia de las Juntas ayudando con tareas como la búsqueda de proveedores y contratistas y actuando con prontitud cuando los alquileres de los lotes se atrasan. Si la cooperativa tiene actualmente - o planea contratar - una empresa de gestión de la propiedad, una buena guía es reservar el 15% de los ingresos de su cooperativa para pagar la gestión de la propiedad o el personal.

Por ejemplo, si los ingresos brutos de la cooperativa son de \$200.000, entonces presupuestar 30.000 dólares para una empresa de gestión de la propiedad es una buena decisión.

NCF ha observado que, por término medio, las ROC pagan alrededor de \$21.000 anuales (lo que resulta ser unos \$341 por parcela ocupada, de media, cada año) por servicios completos de gestión de la propiedad; esto supone aproximadamente el 14% de su presupuesto anual.

## **2. Ratio de Gastos de Explotación (OER):**

Los consejos de administración de las cooperativas prestan mucha atención al DCR (índice de cobertura de la deuda), pero también existe un OER (índice de gastos operativos). El OER de la ROC muestra qué parte de los ingresos de la cooperativa se destina a gastos operativos. Para calcularlo, hay que dividir los gastos totales de la cooperativa (sin incluir los pagos de préstamos y las contribuciones a la reserva) por los ingresos efectivos (el total de

alquileres de lotes posibles, más cualquier otro gasto, menos las pérdidas por desocupación).

Por ejemplo, si los gastos totales de la cooperativa ascienden a \$123.000 y los ingresos efectivos a \$289.000, la TEA sería del 43% ( $123.000/289.000 = 0,43$ ). La norma del sector para la TEA es del 35-45%, y la mayoría de las ROC en este ámbito se sitúan entre el 40-60%. Una TEA más alta puede ser aceptable si significa que la cooperativa recibe mejores servicios y se ajusta a los objetivos de la comunidad.

## **3. Gestión de impagados y cobros:**

Los alquileres no cobrados se denominan deudas incobrables y deben incluirse en los cálculos presupuestarios. Eliminar toda la deuda incobrable puede ser poco realista, pero trate de mantener la deuda incobrable por debajo del 2% de los ingresos totales de la cooperativa.

Por ejemplo, si el ingreso total posible por alquiler de lotes es de \$200.000, la deuda incobrable debería ser inferior a \$4.000 por año. Es decir, entre 300 y \$350 al mes. En la mayoría de los ROC, eso equivale a que sólo un hogar se retrase cada mes. Cuando las cuentas morosas superan el 2%, es una señal para abordar la gestión de cobros.

## **4. Recuperación de agua:**

Vigile de cerca la recuperación del agua porque puede afectar significativamente a su presupuesto. A menos que la Cooperativa tenga su propio pozo, la mayoría de las ROC pagan por el agua utilizada, y pasan el cargo a los residentes individualmente o lo incluyen en la sección de costes operativos del presupuesto. Los gastos de agua suelen oscilar entre el 16 y el 36% de los presupuestos anuales. La media de las cooperativas es de \$48.000 anuales.

## **Consejos para crear el presupuesto a 2024:**

### **1. Consulte el informe más reciente sobre el estado de la propiedad:**

Los miembros del Consejo, la AT y el Director de Operaciones o el Comité de Mantenimiento deben recorrer la comunidad cada año, tomando notas sobre el estado de las carreteras, los edificios propiedad de la comunidad, las farolas, la señalización, los pedestales de servicios públicos y cualquier otra cosa que

*continúa en página 7*

# Las caras de las cooperativas de viviendas prefabricadas Conozca a Donna Mischler, miembro de la Junta Directiva

Por Kathleen Richert

**Donna Mischler, Directora General  
Cooperativa Clear Lake Estates, Siren, WI**



***El Cooperador: ¿Cuánto tiempo lleva viviendo en Clear Lake Estates Co-op y por qué se mudó?***

Vivo aquí desde hace veintitrés años. La gente me pregunta por qué me quedo, pero me gusta estar aquí. Mi casa es muy cómoda.

Soy de Cumberland, WI originalmente, pero vivió en las ciudades gemelas por un tiempo. Cuando me casé, vivíamos en la zona de Highland Park de St. Mi marido trabajaba en la planta de Ford y yo en el aeropuerto. Nos mudamos a Centerville, MN, pero era un viaje muy largo. Cuando nos jubilamos, nos trasladamos a Florida. Mi marido sigue viviendo allí, pero a mí no me gustaba Florida.

Soy miembro de la St. Croix Band of Chippewa, y la banda me invitó al norte a trabajar para la tribu. Compré mi casa en Siren en 2000, cuando me jubilé de ese trabajo.

***TC: ¿Por qué entró a formar parte del Consejo de Administración de la cooperativa?***

Unirse a la cooperativa era una obviedad. Si querías opinar sobre cómo se iban a hacer las cosas,

tenías que unirme. Me uní al Consejo porque no estaba contento con cómo iban las cosas. Entré en el Consejo para poder participar en la toma de decisiones.

***TC: ¿Qué le gusta de su comunidad?***

Está cerca de la ciudad y de las tiendas, pero también lo suficientemente lejos. Me gusta que las casas estén agrupadas; los vecinos están cerca, lo que significa más seguridad. Si decido irme, sé que mi vecino vigilará mi casa.

Se encuentra al otro lado de la carretera de la hermosa Clear Lake. Hay una playa, mesas de picnic y un muelle allí mismo. Ese lago es alimentado por manantiales, es frío y tiene hasta 150 pies de profundidad en algunos lugares. En el verano no hay algas en ese lago.

Vivir aquí es asequible. Como estamos al otro lado de la carretera, no tenemos que pagar los elevados impuestos de propiedad de la orilla del lago. Los que tienen casa enfrente tienen vistas al lago.

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

Tenemos muchos espacios vacíos y no cobramos alquiler por ellos. También tenemos casas vacías, algunas abandonadas, así que la cooperativa se encarga de limpiarlas y venderlas o sacarlas de aquí.

***TC: ¿Qué cree que cambiaría las cosas a mejor?***

Si todas las parcelas estuvieran llenas, no tendríamos que preocuparnos tanto por las finanzas.

Quizá convertirnos en una comunidad de mayores de 55 años atraería a gente más responsable y tranquila, y tendríamos menos dramas. Podríamos tener una mezcla de gente de todo el año y gente de fin de semana, siempre que paguen el alquiler de su parcela todo el año. La gente de fin de semana está de vacaciones, y la gente de vacaciones siempre está contenta.

***TC: ¿Podemos compartir su receta para cocinar arroz salvaje?***

En primer lugar, si tienes arroz salvaje, úsalo cosechado por los nativos y secado en madera. Es el auténtico y el mejor.

Hay que dejar el arroz en remojo un rato o toda la noche antes de cocinarlo. El remojo acorta el tiempo de cocción. Una vez en remojo, hay que escurrir el agua. Puede que esté polvoriento o arenoso, por lo que remojarlo también lo lava.

# Nuevo personal: Ed Hilbrich aporta a NCF su compromiso con el cambio positivo



Ed Hilbrich se incorporó en junio a la plantilla de la Fundación Cooperativa Northcountry como Asociado del Programa de Vivienda. Aporta 20 años de experiencia ayudando a los trabajadores a formar sindicatos y a las personas a encontrar viviendas asequibles. Es posible que algunos de ustedes ya hayan conocido a Ed cuando trabajaba para otra organización sin ánimo de lucro llamada Bibliotecas sin Fronteras. En su papel con esa organización, se comprometió con varias de las cooperativas de propiedad de residentes de NCF.

Ed empezó a trabajar con organizaciones sin

ánimo de lucro porque quería ayudar a la gente a acceder a viviendas asequibles y a conseguir trabajos bien remunerados. Está orgulloso de que su trabajo en estas áreas haya hecho de las comunidades lugares mejores para vivir y trabajar. Su dedicación a las comunidades fuertes ha mejorado muchas vidas.

Ed estudió escritura creativa en la escuela, por lo que entiende lo importante que es la comunicación para una comunidad sana. Cree que las historias que cuenta la gente pueden tener un impacto, ayudando a las personas a entenderse mejor. Aprendió muy pronto que reunirse con la gente donde vive y donde trabaja, trabajar con vecinos y trabajadores sindicados y hablar con políticos y propietarios de empresas podía generar cambios positivos.

Nacido y criado en Nueva York, Ed vivió en distintas partes del país durante su juventud. Desde hace 18 años vive en las Ciudades Gemelas. Cuando no está trabajando, Ed se interesa por las artes y los libros. Le gusta pasar tiempo con la familia y los amigos yendo de acampada, haciendo senderismo y pescando junto a los hermosos lagos de Minnesota. Es padre de dos hijos adultos: una hija y un hijastro. Su hija tiene necesidades especiales, y juntos trabajan para ayudarla a desarrollar las habilidades que necesita para que le vaya bien en la escuela y en la vida.

## *Donna Mischler, continuación*

A mí me gusta cocerlo en caldo de jamón, pero si no tienes puedes usar caldo de pollo. Puedes usar caldo instantáneo si no tienes.

caldo instantáneo si no tienes caldo de jamón: hierva un poco de agua y añade la base de jamón en polvo.

Pica una cebolla y añádela al caldo, luego añade el arroz y cuécelo a fuego lento. Yo lo hago en una cacerola u olla pequeña, con tres cuartas partes del caldo y una taza de arroz.

No hay que pasarse. Es difícil cocinarlo demasiado, pero si lo haces se pone blando. Debe hincharse un poco, los granos se abren y empiezan a rizarse, entonces está hecho. Mi hermana siempre se come las sobras para desayunar.

(Nota: utilizar 3 tazas de líquido por cada taza de arroz salvaje, medido antes de remojarlo).

## *Aplicaciones complicadas, de la página 2*

El Consejo tiene el deber de asegurarse de que la cooperativa incorpora socios que serán positivos para la comunidad. Algunos solicitantes pueden haber hecho cosas malas en el pasado, aunque no tengan antecedentes penales. En algunos casos, las personas han trabajado duro para cambiar y mejorar. La Junta decide si aprueba su solicitud. Si tienes alguna idea al respecto, deberías pedir hablar con la Junta y hacerles saber tus opiniones.

En conclusión: La mejor forma de evitar demandas por discriminación es utilizar las mismas normas para todos los solicitantes y actuar de forma que beneficie a la cooperativa, dentro de la legalidad. Si las normas son públicas, todos los miembros de la comunidad y los socios potenciales sabrán a qué atenerse.

# Puff, puff, ¡PASADO!

## La marihuana será legal en Minnesota a partir del 1 de agosto

### Por Joel Hanson

El 1 de agosto, Minnesota se convirtió en uno de los 23 estados de EE.UU. en legalizar el cannabis recreativo, permitiendo a los adultos mayores de 21 años consumir, poseer y transportar marihuana. Sin embargo, es crucial ser consciente de las regulaciones que rodean el consumo de cannabis, sobre todo en las comunidades cooperativas.

Si eres menor de 21 años y te pillan con marihuana, sigue considerándose un delito y podría conllevar un cargo por delito menor. Además, es importante recordar que traer marihuana de otros estados o países sigue siendo ilegal a nivel federal. Para obtener marihuana legalmente, debe ser cultivada por el usuario o comprada en una tienda con licencia dentro de Minnesota.

La ley impone límites de posesión para los individuos. Si piensa llevar marihuana fuera de su casa o durante el transporte, puede poseer hasta 2 onzas de flor de cannabis, 8 gramos de concentrado y 800 miligramos de comestibles que contengan THC. Dentro de su casa, se le permite tener hasta 2 libras de flor de marihuana. Además, los ciudadanos de Minnesota pueden cultivar hasta 8 plantas de cannabis, pero sólo 4 de ellas pueden estar maduras (floreciendo) al mismo tiempo. Las plantas deben cultivarse en la residencia principal, en un espacio cerrado con llave que no sea visible al público. La violación de estas normas puede acarrear sanciones penales y civiles.

***"...es fundamental conocer las normas que rigen el consumo de cannabis, sobre todo en las comunidades cooperativas".***

El impacto de la nueva ley en las comunidades cooperativas puede ser confuso, especialmente en lo que respecta a la normativa sobre el consumo de marihuana en lugares públicos y zonas compartidas. La norma general es que el consumo de marihuana está prohibido allí donde esté prohibido fumar. Por lo tanto, si existen normas contra el consumo de tabaco en su cooperativa, se aplican automáticamente a la marihuana. Además, no está permitido fumar o consumir marihuana en coches o lugares donde los menores puedan estar expuestos al humo o al vapor. Las cooperativas tienen autoridad para adoptar otras normas que restrinjan

el consumo de marihuana, incluso en viviendas individuales, para evitar molestias que puedan dar lugar a demandas judiciales. Muchas asociaciones de propietarios y de condominios están tomando la medida de prohibir fumar marihuana dentro de sus instalaciones para protegerse de posibles problemas legales.

La nueva ley también incluye disposiciones para eliminar los antecedentes penales relacionados con condenas por consumo de marihuana. A partir de este mes, más de 60.000 minnesotanos con condenas leves por marihuana verán automáticamente cancelados sus antecedentes penales. Sin embargo, el proceso puede tardar hasta un año en completarse. Además, una Junta especial de cancelación de antecedentes penales por cannabis revisará las condenas por delitos más graves y decidirá sobre la cancelación de antecedentes caso por caso. Esto puede tener implicaciones para las comprobaciones de antecedentes penales realizadas por las cooperativas para los nuevos socios potenciales.

De cara al futuro, es importante mantenerse informado sobre las normativas y directrices locales relativas al consumo de marihuana, ya que cada ciudad tiene autoridad para prohibir el consumo de marihuana en espacios públicos. Las leyes pueden variar en todo el estado, y las comunidades pueden promulgar sus propios reglamentos. Si tienes dudas, pedir consejo a tu Proveedor de Asistencia Técnica (AT) puede ayudarte a garantizar que los estatutos y reglamentos de la cooperativa cumplan con las leyes estatales y locales.

En conclusión, la legalización del cannabis recreativo en Minnesota conlleva normas y limitaciones, especialmente en las comunidades residenciales. Entender estas regulaciones ayudará

### **NORTHCOUNTRY COOPERATIVE FOUNDATION'S OFFICES HAVE MOVED!**

Nos hemos mudado, pero no nos hemos ido muy lejos, de hecho sólo hemos bajado la avenida. Si envías cosas por correo a NCF, actualiza tus registros con nuestra nueva dirección:

**2601 University Ave West, Suite 150  
St. Paul, Minnesota 55114**

Todos nuestros números de teléfono siguen siendo los mismos.

### *Subvención Common Ground, de la página 1*

proyectos que han emprendido en los últimos años: desmantelamiento y eliminación de su planta de tratamiento de residuos, conexión al alcantarillado y al agua de la ciudad, un parque infantil, obras en las carreteras y construcción de viviendas en solares vacíos mediante la creación de una relación con un distribuidor de MH.

Tenían muchas parcelas vacías cuando se convirtieron a la propiedad cooperativa y recientemente han colocado una casa en su última parcela vacía. Ahora están llenos al 100%. Pregúnteles cómo lo hicieron; estoy seguro de que les encantará compartir lo que han aprendido por el camino.

¿Y esa subvención? El sábado 16 de septiembre por la tarde celebraremos un taller titulado "Solicitud de becas paso a paso". Recorreremos cada parte de una solicitud de subvención,

### *Estrategias presupuestarias, de la página 3*

la cooperativa sea responsable de mantener en buen estado. Actualización del estado de la propiedad El informe anual proporciona una guía para tomar decisiones presupuestarias sobre aspectos como la eliminación de árboles, el mantenimiento u otras mejoras a la hora de elaborar el presupuesto para el año siguiente.

#### **2. Piense a largo plazo:**

Por ejemplo, ¿ahorraría dinero comprar un equipo como un quitanieves y realizar la retirada de nieve en casa en lugar de contratar a otra persona para que lo haga? ¿Cuánto tiempo se tardaría en ahorrar lo suficiente para compensar la inversión y empezar a ahorrar dinero?

#### **3. Compara precios y pide ofertas:**

Hable con los agentes de seguros de la cooperativa para ver si hay opciones de ahorro, como la instalación de extintores, y compruebe la calificación ISO de su comunidad para posibles descuentos. La clasificación ISO es una puntuación que la Oficina de Servicios de Seguros (ISO) proporciona a los cuerpos de bomberos y a las compañías de seguros. La puntuación refleja lo preparada que está una comunidad para los incendios. Cancele las pólizas que la cooperativa no necesite. Puede pedir ofertas a otras agencias de seguros para comprobar si sigue obteniendo el mejor precio. Del mismo modo, compruebe periódicamente las ofertas de Internet de alta velocidad y servicios telefónicos para conocer el precio.

explicando el propósito de cada sección. Entender lo que el donante quiere saber le ayudará a hacer su mejor aplicación. Trabajaremos juntos para refinar las ideas y ayudarle a hacer la solicitud más fuerte que pueda.

### **PERO-- ¡¡¡Debes asistir a la sesión para ser elegible!!!**

NCF está SÚPER entusiasmada con la sesión del sábado por la mañana, "De conflicto a colaboración". Contaremos con la presencia de dos ponentes invitados, Jill Bernard y John Gebretatose, que enseñarán estrategias y técnicas de comunicación para gestionar desacuerdos y desafiar a la gente como un profesional. Aprenderá a escuchar con atención, a pensar con rapidez y a adaptar su forma de hablar a la situación. Tendrás más confianza en ti mismo y te adaptarás mejor a la hora de hablar, y estas habilidades funcionan en muchas situaciones, no sólo en las reuniones cooperativas.

### **AGENDA CONFERENCIA TIERRA COMPARTIDA 2023**

- sept 12- Marketing 101 6:00-7:30 pm via Zoom
- sept 13- Contratistas, Proveedores y Usted 6:00-7:30 pm via Zoom
- sept 14- Creando Conexiones y Cabildeo para Recursos 6:00-7:30 pm via Zoom
- sept 15- Social y Networking Evento, en Zumbro Ridge Estates, 739 55th Street NE, Rochester, MN 55906 4:30 pm Visita a la comunidad 5:30 pm cena y tiempo social
- sept 16- De Conflicto a Colaboración 10:00-12:00, en persona en Rochester, MN Almuerzo el sábado 12:00-1:00 pm Solicitud de becas paso a paso 1:00-3:30 pm, en persona en Rochester

Esperamos que nos acompañe en la velada social y de creación de redes del viernes por la tarde. Uno de los puntos fuertes de las cooperativas es compartir conocimientos y saber hacer. Este es el momento de renovar amistades y conocer lo que ocurre en otras comunidades. Ayúdense mutuamente, anímense y compartan frustraciones con otros que saben por lo que están pasando. Quédate a las sesiones del sábado y NCF te pagará una habitación de hotel. PERO necesitamos saber que vienes para poder reservar una habitación e incluirte en los recuentos de la cena y el almuerzo. Y como en años anteriores, NCF te reembolsará los gastos de kilometraje.

Todos salimos ganando.



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



---

*Register TODAY!!!*

at: [www.northcountryfoundation.org/common-ground](http://www.northcountryfoundation.org/common-ground)

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

*Join your colleagues from resident-owned housing  
cooperatives in MN & WI*

*sharing, networking, skill building, and FUN.*

- *Sept 12, 13 & 14 – evening virtual workshops*
- *Sept 15 – BBQ and networking social at Zumbro Ridge Estates*
  - *Sept 16 two hands-on, in-person workshops*