

THE COOPERATOR

Noticias y actualizaciones para dirigentes de comunidades de propietarios

Los residentes lideran: La Cooperativa Lone Oak Estates se convierte en la cooperativa n.º 18

Por Kathleen Richert

Asesora de viviendas cooperativas,
CoNorth

En julio de 2025, los residentes de Oak Lane MHP Park en Cannon Falls, Minnesota, se unieron con un objetivo común: comprar el terreno bajo sus viviendas y tomar el control de su futuro. Formaron la cooperativa Lone Oak Estates y comenzaron el proceso de compra de su parque.

Una junta directiva provisional de cinco miembros lideró la iniciativa en estrecha colaboración con los asesores de CoNorth (antes Northcountry Cooperative Foundation), abogados, ingenieros, funcionarios del condado y prestamistas. La junta provisional se reunía semanalmente para aprobar los documentos normativos, elaborar políticas y organizar a sus vecinos. Su arduo trabajo dio sus frutos el 9 de diciembre, cuando se cerró oficialmente la compra, preservando las 32 viviendas del parque como viviendas asequibles.

«Este es un gran paso para nosotros», dijo Jamie Menard, presidente de la junta directiva.



¡Lo lograron! Tras firmar los documentos de cierre, la Junta Directiva Provisional (más dos miembros) exhibe su pancarta «We Own It» (Somos los propietarios) fuera de la sucursal móvil de First Alliance.

«Este es un gran paso para nosotros. Hay muchas mejoras que queremos hacer y estamos deseando ponernos manos a la obra».

«Hay muchas mejoras que queremos hacer y estamos emocionados por ponernos manos a la obra».

Durante años, la comunidad tuvo poco control sobre lo que sucedía en el parque. La propiedad cambió de manos varias veces y, a menudo, se ignoraban reparaciones importantes. Los residentes se movilizaron para ayudar en lo que pudieron, incluso arreglando ellos mismos

las carreteras en mal estado, utilizando su propio dinero. En marzo de 2025, se rompió una tubería de agua y la comunidad se quedó sin agua, algo que no podían arreglar por sí mismos.

Incluso antes de pensar en adquirir la propiedad del parque, los residentes trabajaron juntos para defenderse, incluyendo el envío de una petición al Fiscal General de Minnesota solicitando ayuda con un aumento del alquiler que consideraban injusto. La propiedad de los residentes lo

Cont'd on pg 7

¿Cuál es tu problema? Por qué las evaluaciones anuales del rendimiento son importantes para tu cooperativa

Por Kathleen Richert

Asesora de viviendas cooperativas, CoNorth

Seamos sinceros: «evaluación anual del rendimiento» no suena muy emocionante. Pero para las comunidades de propietarios, las evaluaciones anuales son una de las mejores formas de fortalecer las relaciones entre la junta directiva y el administrador de la propiedad. Piensa en la evaluación como un «botón de reinicio» anual que ayuda a todos a ver qué funciona bien y qué hay que mejorar. Cuando se hace bien, las evaluaciones ayudan a las juntas, a los administradores de propiedades y a los residentes a trabajar juntos de forma más fluida.

Mientras la junta evalúa el rendimiento del administrador de la propiedad, también es una oportunidad para que este dé su opinión a la junta sobre su trabajo.

La función de la junta es asegurarse de que la propiedad se gestione de acuerdo con los estatutos, las normas y los objetivos de la cooperativa. El administrador de la propiedad se encarga del trabajo diario: mantenimiento, finanzas, cumplimiento y cobros. Juntos, se ocupan de las necesidades de los residentes. Incluso los mejores administradores se benefician de una retroalimentación clara, y las juntas deben agradecer los comentarios sobre cómo trabajar eficazmente con su administrador. También es una oportunidad para establecer objetivos para el año siguiente.

Contar con un proceso de revisión claro y por escrito permite que todos estén en sintonía. Ayuda a evitar malentendidos y proporciona un registro útil para los

futuros miembros de la junta. También proporciona a la junta información sólida que puede utilizar a la hora de decidir sobre renovaciones o cambios en los contratos.

Las evaluaciones de rendimiento no solo sirven para señalar problemas, sino que también son una oportunidad para reconocer los éxitos. Es fácil pasar por alto lo que va bien, pero mostrar aprecio mantiene alta la moral y ayuda a retener a las personas excelentes. Las evaluaciones de rendimiento no deben limitarse a mirar hacia atrás. Dedique también algo de tiempo a planificar el próximo año y a establecer objetivos.

Una buena evaluación es una vía de doble sentido. Es un momento para mantener una conversación honesta entre la junta y el administrador de la propiedad sobre lo que va bien y lo que se podría mejorar. Este tipo de comunicación genera confianza y evita que los pequeños problemas se conviertan en grandes.

Cada cooperativa tiene su propia cultura y prioridades. Por ejemplo, mantener la vivienda asequible, fomentar la participación de la comunidad, gestionar la densificación o mantener la propiedad a largo plazo. Las revisiones anuales ayudan a garantizar que tanto la junta directiva como el administrador de la propiedad trabajen con los mismos objetivos.

Las revisiones anuales del rendimiento no son solo papeleo, sino que tienen que ver con las personas. Si se realizan con cuidado y preparación, fortalecen su cooperativa, apoyan a su administrador de la propiedad y mantienen a su comunidad en el camino hacia el éxito a largo plazo.

Utilice esta tabla como modelo:

Categoría	Indicadores de rendimiento	Calificación (1–5)	Comentarios/Ejemplos
Gestión financiera	Precisión de los informes financieros; puntualidad de los informes de gestión de proyectos; control de gastos; eficacia en el cobro		
Mantenimiento y operaciones	Capacidad de respuesta ante problemas de mantenimiento; planificación del mantenimiento preventivo; supervisión de proveedores; gestión de proyectos.		
Cumplimiento y administración	Cumplimiento de los estatutos, las políticas y las obligaciones legales; presentación y presentación de informes puntuales; gestión de documentos.		
Relaciones con la junta y comunicación	Profesionalidad; claridad en la presentación de informes; capacidad de respuesta a las solicitudes de la junta; actualizaciones proactivas		
Contribución estratégica	Alineación con los objetivos a largo plazo (sostenibilidad, asequibilidad, planificación de capital); innovación y resolución de problemas		
Relaciones con los residentes	Calidad de la comunicación; capacidad de respuesta a las preocupaciones de los miembros; resolución de conflictos; apoyo a la participación de la comunidad		
Sección de reconocimiento	Señalar el rendimiento sobresaliente o los hitos alcanzados.		

¿Cómo funciona la instalación de viviendas nuevas? CoNorth Homes les puede ayudar

Por Anthony Fernandez

Especialista inmobiliario, CoNorth Homes

Uno de los objetivos más importantes para cualquier comunidad de propietarios es llenar los terrenos baldíos y encontrar nuevos miembros que se unan a la comunidad. La densificación puede resultar intimidante, pero es fundamental, ya que los terrenos baldíos suponen una pérdida de ingresos para la cooperativa. ¡Y eso significa alquileres más altos para todos!

La colocación de una vivienda conlleva muchos pasos, así que repasemos el proceso y preparémonos para alcanzar los objetivos de densificación de su cooperativa.

Todas las personas que participan en el proceso de colocación de viviendas desempeñan un papel importante. Esto incluye a la junta de la cooperativa, el distribuidor de viviendas, el instalador, los contratistas y el comprador de la vivienda.

A veces, la cooperativa elige el modelo de vivienda. Aprueban los planos del sitio, ayudan a obtener los permisos y supervisan la preparación del terreno. El distribuidor encarga la vivienda y se encarga del transporte y la instalación. La cooperativa también contrata al instalador, que se encarga de la nivelación del terreno y supervisa la entrega y la instalación de la vivienda. El instalador traslada la vivienda al terreno, conecta los servicios públicos e instala los zócalos, los escalones y los anclajes.

A veces, el comprador elige la vivienda y el terreno. Solicita la afiliación a la cooperativa, obtiene un préstamo si lo necesita y se prepara para la mudanza.

Todos los nuevos residentes deben solicitar la membresía de la cooperativa. Esto incluye completar una solicitud de membresía, verificaciones de antecedentes y crédito, firmar un acuerdo de membresía y pagar por adelantado al menos 25 dólares de la cuota de membresía. El resto de la cuota de membresía, que puede oscilar entre 100 y 1000 dólares, se puede pagar en cuotas mensuales.

El primer paso en el proceso de asignación de viviendas es firmar un acuerdo de asignación de vivienda. Este acuerdo se celebra entre la cooperativa y el distribuidor. En él se detallan los costes, los plazos y las aprobaciones necesarias para la asignación de viviendas, y se especifican las funciones y responsabilidades de cada uno.

Puede que se tarden un par de semanas en firmar el contrato de colocación de la vivienda y encargarla. Pero una vez firmado el contrato, ¡ya puede empezar! A partir de ahí, se tardará entre ocho y diez semanas en tener la vivienda lista para entrar a vivir. El siguiente paso es



Una nueva vivienda llega a la cooperativa Hillcrest Community Co-op

encargar la vivienda y comenzar la preparación del terreno. Por lo general, se tarda entre tres y seis semanas en construir la vivienda en la fábrica. Después, se entregará la vivienda. Y las últimas dos semanas se dedicarán a conectar los servicios públicos y realizar las inspecciones finales, antes de la mudanza.

Probablemente querrá saber quién paga la vivienda cuando se coloca. Esto puede variar. A veces, la cooperativa solicita un préstamo o abre una línea de crédito para pagar la vivienda. Una vez que la vivienda se traslada al terreno, la cooperativa se encarga de comercializarla y venderla. Cuando se venda la vivienda, la cooperativa puede utilizar los ingresos para pagar el préstamo o colocar otra vivienda. Este método supone un riesgo para la cooperativa, ya que tiene que asumir una deuda y puede perder dinero si la vivienda no se vende.

Otra opción es que un distribuidor coloque una vivienda por especulación. Esto significa que el distribuidor cree que una vivienda se venderá en su comunidad y paga por ella. A continuación, se encarga de su comercialización y venta. El concesionario asume el riesgo. A cambio, la cooperativa suele aceptar eximir del pago del alquiler del terreno durante un periodo de tiempo mientras el concesionario trabaja para vender la vivienda. Esta es una de las formas en que la cooperativa puede ser un buen socio. Muchas de las viviendas colocadas por CoNorth Homes se colocarán por especulación.

Algunas cooperativas quieren considerar la posibilidad de incorporar viviendas usadas en lugar de nuevas. Si bien esto puede abaratar el precio de la vivienda para el comprador, es difícil encontrar viviendas usadas en buen estado. Las viviendas usadas pueden necesitar reparaciones o reformas costosas, pueden ser difíciles de trasladar e incluso pueden ser más difíciles de vender.

Sea cual sea su decisión, CoNorth está aquí para ayudarle. La búsqueda de una vivienda puede ser un proceso largo; si necesita ayuda para planificarlo o gestionarlo, póngase en contacto con su asesor de asistencia técnica para obtener ayuda.

Las caras de las cooperativas de viviendas prefabricadas

Miembro propietario Bobbie Grubb

Por Claudia Appel
Asesora de viviendas cooperativas, CoNorth

Bobbie Grubb

Miembro propietario, antiguo miembro de la junta directiva de NCF y PCE. Pammel Creek Estates (LaCrosse, WI).

The Cooperator: Cuéntenos un poco sobre usted: de dónde es, dónde creció, su educación, familia, trabajo y aficiones.

Bobbie Grubb: He formado parte de la comunidad de Pammel Creek toda mi vida. Nací y crecí aquí, así que este lugar es como mi hogar. Me uní oficialmente a la cooperativa en 2016. Tenía sentido hacerlo. Siempre me ha importado esta comunidad y quería tener voz en cómo se gestiona.

He trabajado para Festival Foods durante los últimos 23 años, lo que ha sido una parte importante de mi vida. Fuera del trabajo, disfruto pasando tiempo con mi familia y participando en actividades comunitarias cuando puedo. Me gusta mantenerme activa y estar en contacto con mis vecinos, es una de las mejores partes de vivir aquí.



TC: ¿Qué es lo que más te gusta de tu comunidad?

BG: Me gusta mucho que los residentes tomen las decisiones. No tenemos que esperar a que otra persona se encargue de cosas como las reparaciones o el mantenimiento. Cuando hay que hacer algo, podemos ocuparnos nosotros mismos. Esa sensación de control y responsabilidad marca una gran diferencia.

TC: ¿Qué es lo más interesante de tu comunidad?

BG: Es asequible y conozco a casi todo el mundo aquí. Hay un verdadero sentido de conexión, algo que no se encuentra en todas partes.

TC: ¿A qué retos se enfrenta tu comunidad?

BG: La infraestructura es uno de nuestros mayores retos. Y es difícil encontrar contratistas dispuestos a trabajar en casas prefabricadas, especialmente para trabajos de fontanería o electricidad. La financiación también puede ser un problema a veces, por lo que debemos ser creativos a la hora de gestionar las mejoras.

TC: ¿Cuáles son sus esperanzas o sueños para la comunidad?

BG: Solo quiero que siga siendo el lugar hermoso y seguro que siempre ha sido. Conocer a todos mis vecinos y sentir esa sensación de seguridad significa mucho para mí. Espero que podamos mantenerlo así durante muchos años.

TC: ¿Por qué se unió a la Junta Directiva de la Cooperativa?

BG: Me uní a la Junta en 2016 porque quería ayudar a marcar la diferencia. Tuve que dejar el cargo hace dos años por motivos de salud, pero fue una experiencia estupenda.

TC: ¿Qué es lo que más le gustó de formar parte de la junta?

BG: Durante la pandemia de COVID en 2020, pude ayudar a repartir comestibles a mis vecinos. Era algo pequeño, pero me sentí bien por poder ayudar a los demás en momentos difíciles.

TC: ¿Qué es lo que más te gusta de vivir en una cooperativa?

BG: La relación con mis vecinos, el alquiler asequible y la seguridad de ser propietario tanto de mi vivienda como de una parte del terreno. Esa sensación de propiedad y comunidad es importante para mí.



Los superhéroes cooperativos que asistieron a Common Ground 2025

Encuentra tu superpoder

Resumen de la Conferencia Common Ground

Por Amelia Swisher

Directora de Comunicaciones y Promoción, CoNorth

«Aprendí mucho más sobre mi cooperativa y lo que puedo hacer por ella».

Miembros de comunidades propiedad de residentes (ROC) de todo Minnesota y Wisconsin se reunieron en octubre para la Conferencia Common Ground 2025. Este evento anual gratuito e informativo está diseñado para apoyar a los miembros de la junta directiva y a los residentes de las comunidades cooperativas afiliadas a CoNorth.

Para adaptarse mejor a las apretadas agendas, este año la conferencia se acortó a un día y medio y se celebró en el Element Hotel, cerca del Mall of America, en Bloomington, Minnesota. Se animó a los asistentes a traer a sus familiares y disfrutar de las atracciones cercanas cuando no estuvieran en la conferencia.

«Muy revelador sobre muchas cosas que no sabía antes».

El tema de este año fue «Encuentra tu superpoder». Los asistentes aprendieron a utilizar las herramientas de las que ya disponen (los estatutos, las normas de la comunidad y el apoyo mutuo) para aumentar su capacidad de gestionar su presupuesto y sus propiedades de manera eficiente, funcionar democráticamente y liderar con confianza. Otras sesiones incluyeron el aprendizaje de cómo el nuevo concesionario de casas prefabricadas CoNorth Homes puede ayudar con la instalación de casas, y el uso del

nuevo sitio web, conorth.coop, para promover las comunidades. Los asistentes conocieron a propietarios miembros y miembros de la junta directiva de otras ROC, compartieron información, ideas y apoyo durante la cena del viernes por la noche y durante una sesión de networking matutina.

Las evaluaciones del evento fueron positivas y el formato revisado atrajo a nuevos asistentes, con diez cooperativas diferentes representadas.

«Fue fantástico conocer a tanta gente nueva y poder compartir con ellos».

Ya se están preparando los planes para el evento del año que viene. Si tiene alguna sugerencia o tema que le gustaría que se tratara en 2026, envíe un correo electrónico con sus ideas a Amelia Swisher, directora de Comunicaciones y Promoción, a amelia@conorth.coop.



Ellery Wealot (CoNorth) y Mike Kneifel (Lone Oak Estates Cooperative) charlan mientras toman algo.

Actualización de infraestructuras

Un repaso de fin de año a lo que ha sucedido en las cooperativas

Bennett Park Cooperative (Moorhead, MN):

Las obras de servicios públicos y pavimentación se completaron en septiembre, finalizando las mejoras de infraestructura financiadas por MHCR que comenzaron en otoño de 2024.



Arriba: Obras en la carretera en el lado este de BPC en abril.
Abajo: Tres parcelas niveladas y listas para los pilares en el lado oeste.



Los próximos pasos para BPC incluyen trabajar con CoNorth Homes para construir nuevas viviendas en los terrenos que se despejaron y prepararon este año.

Five Lakes Cooperative (Fairmont, MN):

La construcción del refugio contra tormentas comenzó este año y avanza a buen ritmo. Se espera que el edificio, que también servirá como espacio de reunión para la comunidad, esté terminado a principios de 2026.



¡Ya están levantadas las paredes del refugio contra tormentas y centro comunitario de FLC!

El Nuevo Amanecer (Gaylord, MN):

Tras años de invertir dinero en reparar baches y parchear el pavimento, el proyecto para sustituir los sistemas de agua y alcantarillado de la comunidad y repavimentar sus carreteras se completó en gran medida en septiembre.



Nuevas alcantarillas sanitarias (izquierda) y pozos de registro del sistema de agua (derecha)

Abajo: Carretera recién repavimentada en ENA



Emerald Pines Cooperative (Alexandria, MN):

Este verano se completó la sustitución de las tuberías de agua y alcantarillado de la comunidad, y también se mejoró el sistema de gas. EPC también se está preparando para construir nuevas viviendas en 2026.



Comienzan las obras del sistema de agua y alcantarillado de EPC en varias parcelas.

Zumbro Ridge Estates (Rochester, MN):

Las últimas obras importantes del proyecto de mejora de carreteras y drenaje concluyeron a principios de noviembre en ZRE. Todas las carreteras del parque se repavimentaron con nuevos pendientes, bordillos, sumideros y alcantarillas para gestionar las aguas pluviales, reducir la erosión y proteger tanto la calzada como los terrenos cercanos.



Las alcantarillas, los bordillos y los sumideros de ZRE dirigen las aguas pluviales de forma segura hacia abajo, por debajo de la futura carretera, protegiéndola contra los desprendimientos y la erosión.



Woodlawn Terrace Co-op (Richfield, MN):

La preparación de terrenos baldíos fue un tema importante en 2025, incluyendo la demolición de dos casas antiguas y la construcción de cinco casas nuevas. Se completaron mejoras específicas en el alcantarillado sanitario y el drenaje, junto con mejoras en el refugio contra tormentas.



Se colocan pilares de hormigón en terrenos baldíos como preparación para una nueva vivienda de una sola sección para WTC.

Park Plaza Cooperative (Fridley, MN):

La subvención financió la preparación del terreno y la cooperativa instaló una nueva vivienda de doble sección. Esperan que se venda rápidamente. Se prepararon varios terrenos baldíos adicionales para futuras instalaciones de viviendas y este año se avanzó en la mejora del sistema eléctrico.



Arriba: Nueva sección doble en PPC.

Abajo: Terreno baldío preparado con pilares de hormigón para la construcción de una nueva vivienda de una sola sección en PPC.



Lone Oak Estates, cont'd from Page 1

cambia todo. «A partir de hoy, controlamos nuestras finanzas y nuestro futuro», dijo Menard.

La compra del parque fue posible gracias a un paquete de financiación de First Alliance Credit Union en Rochester y CoNorth Loan Fund (CLF). La financiación de CoNorth fue posible gracias a una asignación directa de la Legislatura de Minnesota en 2023, que proporcionó a CLF capital social para apoyar la conservación de viviendas prefabricadas.

Esta fue la primera operación de First Alliance Credit Union con una cooperativa de viviendas prefabricadas, y están deseando participar en futuras transacciones. Para facilitar las cosas, First Alliance llevó su unidad de banca móvil directamente a la comunidad para la firma del préstamo.

Cannon Falls alberga ahora dos comunidades propiedad de los residentes. Con la incorporación de Lone Oak Estates Cooperative, más de 1200 viviendas en Minn y Wisc están ahora protegidas en cooperativas propiedad de los residentes.



2300 Myrtle Ave, Suite 190
St. Paul, MN 55114



NOMBRE
y nueva

2025: ¡un año de cambios!

El año 2025 ha sido un año de cambios para el equipo de CoNorth: un nuevo nombre, una nueva ubicación de la oficina, nuevas cooperativas, nuevas empresas subsidiarias, todo ello diseñado para maximizar el bien que podemos hacer. Todos los cambios han sido precedidos por una evaluación minuciosa de lo que hacemos y de cómo cumplimos nuestra misión organizativa. Teniendo esto en cuenta, el formato de The Cooperator también cambiará.

Nuestro objetivo es llegar a todos los miembros propietarios de todas las comunidades y hacer que participen. Seguiremos informando a la gente sobre lo que ocurre en la red de comunidades propiedad de los residentes, compartiendo las mejores prácticas y recursos diseñados para ayudar a los propietarios residentes a funcionar de forma más eficaz, y conectando a todos ustedes. Estamos ajustando la forma en que proporcionamos la información, así que miren su bandeja de entrada de correo electrónico en lugar de su buzón de correo postal, esperen artículos con más frecuencia, pero no un boletín completo. Como siempre, queremos que la información sea útil, así que háganos saber qué quieren ver, cuáles son sus preguntas o inquietudes, y haremos todo lo posible por brindarles la información.

¡Un feliz y próspero 2026 para todos!

Felicitaciones a estas cooperativas que celebran sus aniversarios:

La Cooperativa Madelia Mobile Village (Madelia, MN) cumple 18 años el 22 de diciembre.

La Cooperativa Pammel Creek Estates (La Crosse, WI) cumple 9 años el 29 de diciembre.

La cooperativa Five Lakes (Fairmont, MN) cumple 11 años el 31 de diciembre.

La cooperativa Woodlawn Terrace (Richfield, MN) cumple 4 años el 31 de diciembre.

La cooperativa Emerald Pines (Alexandria, MN) cumple 2 años el 4 de enero.