



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

MINUTA

Minuta de la reunión del Comité Directivo y los Comités de Vigilancia y Fiscalización de la Asociación de Usuarios del Residencial Rancho Tecate llevada a cabo en el Salón Don Juan de Casa Mayor de Rancho Tecate el Sábado 4 de Junio del 2022.

El Lic. Pedro Sanchez dio por iniciada la reunión a las 11:15 am bajo el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- Bienvenida
 - Lista de Asistencia
 - Ratificación de solo 3 miembros del Comité de Vigilancia de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo Décimo Quinto, Capítulo IV de los Estatutos de Gobierno y Administración de la Asociación de Usuarios de Rancho Tecate.
 - Ratificación de solo 3 miembros del Comité de Fiscalización de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo Décimo Quinto, Capítulo IV de los Estatutos de Gobierno y Administración de la Asociación de Usuarios de Rancho Tecate.
 - Asignación de las tareas del Comité de Vigilancia.
 - Asignación de las tareas del Comité de Fiscalización
 - Seguimiento de Acuerdos
 - Asuntos Generales.
- .- Se da la Bienvenida por parte del Lic. Pedro Sanchez Presidente del Comité Directivo de la Asociación de Usuarios del Residencial Rancho Tecate.
- .- Se toma lista de Asistencia, estuvieron presentes:

Lic. Pedro Sanchez S.- Presidente del Comité Directivo de la Asociación de Usuarios del Residencial Rancho Tecate.

Ing. Luis Alberto Soto- Secretario del Comité Directivo de la Asociación de Usuarios del Residencial Rancho Tecate.

Sr. Jovany Huerta - Director de Seguridad Patrimonial de Rancho Tecate

Daniela Cossío Alvarez- Gerente del área de Postventa Rancho Tecate

Alfonso Cortez- Auxiliar del área de Postventa Rancho Tecate



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

Por parte de Propietarios Residentes del Residencial Rancho Tecate:

Sr. Fernando Almonte Ortega – Propietario del lote SR-99-25
Sr. Néstor Antonio Valencia Gómez – Propietario del lote SL-05-21
Sr. Rene Dupont Coblentz – Propietario del Lote SR-05-35
Sr. Rubén Darío Gómez Siono – Propietario del Lote SL-21-03
Sr. José Raúl Navarro Pelayo– Propietario del Lote -SV-02-26
Sr. Juan Manuel Aispuro Torres – Propietario del Lote SL-03-17
Sr. José Alberto González Herrera – Propietario de los Lotes SL-10-04 y 05

Por parte de los Propietarios Residentes del Residencial Rancho Tecate presentes en la reunión se ratifican los 3 miembros del Comité de Vigilancia de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo Décimo Quinto, Capítulo IV de los Estatutos de Gobierno y Administración de la Asociación de Usuarios de Rancho Tecate.

Los miembros ratificados del Comité de Vigilancia son:

Sr. Juan Manuel Aispuro Torres – Propietario del Lote SL-03-17
Sr. José Alberto González Herrera – Propietario de los Lotes SL-10-04 y 05
Sr. Fernando Almonte Ortega – Propietario del lote SR-99-25

Por parte de los Propietarios Residentes del Residencial Rancho Tecate presentes en la reunión se ratifican los 3 miembros del Comité de Fiscalización de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo Décimo Quinto, Capítulo IV de los Estatutos de Gobierno y Administración de la Asociación de Usuarios de Rancho Tecate.

Los miembros ratificados del Comité de Fiscalización son:

Sr. Rubén Darío Gómez Siono – Propietario del Lote SL-21-03
Sr. Rene Dupont Coblentz – Propietario del Lote SR-05-35
Sr. José Raúl Navarro Pelayo– Propietario del Lote -SV-02-26

Por parte del Lic. Pedro Sanchez se dan a conocer algunas de las responsabilidades relativas al Comité de Vigilancia y del Comité de Fiscalización, que se mencionan en los Estatutos de la Asociación.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

Como parte del seguimiento a algunos acuerdos de arte del Sr. Jovany Huerta se dan a conocer algunos aspectos relativos a mantener el orden y la paz en el residencial, resaltando como incidente mas común el no respetar el horario de música hasta las 11:00 pm, tal como lo marca el reglamento.

El Sr. Jeovany Huerta da a conocer una propuesta de proceso a seguir en caso de violar el reglamento.

También da a conocer una propuesta de Acta de inspección, así como Sanciones y Multas a quien viole el reglamento interno de Rancho Tecate, despertando el interés de los integrantes de los Comités para su revisión y aplicación en caso de ser aprobado.

El Sr. Fernando Almonte hace mención de que existen muchos lotes de propietarios en el que hay bastante hierba seca, en estos momentos estamos en época de calor y es muy propicio para que se presenten incendios, sugiere la elaboración de un plan de contingencia para dar a conocer las medidas que se adoptarán y de ser posible incluirlas en la página web.

También hacer una propuesta de colaboración propietarios y desarrollador con el fin de promover una campaña de limpieza de lotes en el que participen ambas partes, entre los puntos mas importantes serían:

- Limpieza de hierba seca en lotes y llevar dicha hierba hasta el centro de acopio.
- La prohibición total de fogatas en áreas verdes ó recreativas.
- El no permitir cualquier tipo de juegos pirotécnicos.

Reportar cualquier anomalía al departamento de seguridad, se deberá proporcionar número telefónico del supervisor en turno.

Se da a conocer a todos los miembros de los Comités el nombramiento de Daniela Cossío Álvarez como la nueva Gerente del Departamento de Postventa en Rancho Tecate en sustitución del Arq. Ramón Coronado, misma que se puso a la orden para atenderlos en todo lo relativo a ese departamento.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

ACUERDOS

ÚNICO: Se somete a consideración y aprobación del Comité Directivo de la Asociación de Usuarios del Residencial Rancho Tecate, la propuesta presentada por el Capitan Jovany Huerta para adicionar a los Reglamentos que integran los Estatutos y las Protecciones de la Asociación del Residencial Rancho Tecate, las **SANCIONES ECONÓMICAS y ADMINISTRATIVAS** que serán aplicadas a partir del próximo mes de Julio del 2022 a todos aquellos infractores que rompan o quebranten la sana convivencia del residencial. (Se anexa la lista de dichas sanciones).

Este acuerdo y los montos de las sanciones que se establecen, deberán ser ratificado en la próxima reunión del Comité Directivo y los Comités de Vigilancia y Fiscalización del día 2 de Julio del 2022



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

MINUTA

Minuta de la reunión del Comité Directivo de la Asociación de Usuarios del Residencial Rancho Tecate llevada a cabo en el Salón Don Juan de Casa Mayor de Rancho Tecate el Sábado 7 de Mayo del 2022.

Estuvieron presentes:

Sr. Pedro Sanchez – Presidente del Comité Directivo de la Asociación de Usuarios del Residencial Rancho Tecate.

Lic. Rafel Z Flores – Abogado de Grupo Valcas

Sr. Jovani Huerta – Director de Seguridad Patrimonial de Rancho Tecate

Los siguientes propietarios residentes del Residencial Rancho Tecate:

Sr. Fernando Almonte – Propietario del Predio SR-99-25

Sr. Néstor Valencia Gómez – Propietario del Lote 5, Manzana 21, Sección Lomas

Sr. Rene Dupont – Propietario del Predio SR-05-35

Sr. Carlos Agraz – Propietario del Predio SR-02-04

Sr. Rubén Darío Gómez – Propietario del Lote 3, Manzana 21, Sección Lomas

Sr. Raúl Navarro – Propietario del Lote -SV-02-26

Sr. Juan Manuel Aispuro – Propietario del Predio Lote 3, Manzana 17, Sección Lomas

Sr. Alberto González Herrera – Propietario de los Predios 4 y 5, Manzana 13, Sección Lomas

El Sr. Pedro Sanchez, dio por iniciada la reunión a las 11:15 AM bajo la siguiente:

ORDEN DEL DÍA

Único: Llevar a cabo la presentación los propietarios elegidos que conformaran los Comité de Vigilancia y Fiscalización de la Asociación de Usuarios del Residencial Rancho Tecate de acuerdo a como lo marca el Capítulo IV, Artículo XV del Orden y Gobierno de la Asociación de Usuarios del Residencial Rancho Tecate.

El Lic. Z Flores, se presentó ante los asistentes y expuso de manera generalizada el deseo del Desarrollador para darle cumplimiento a la petición de los propietarios y enfatizo que para el caso de la participación de los Comités de Vigilancia y Fiscalización y el Comité Directivo, no hay un plan previo, las necesidades nos irán marcando la pauta que deberemos seguir para darle solución a todos los problemas que vayan surgiendo y que daremos un orden jerárquico a las ideas, para establecer un gran plan de trabajo que nos lleve al resultado que deseamos.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

El Sr. Dupont expreso que es importante calendaricemos las reuniones del Comité Directivo y los Comités de Vigilancia y Fiscalización. Todos los asistentes estuvieron de acuerdo y se determinó que las reuniones de estos comités se llevaran a cabo el primer Sábado de cada mes a las 11:00 am., estableciéndose que la próxima reunión se llevara a cabo el Sábado 4 de Junio del 2022.

Asimismo, se acordó que todas las reuniones deberán llevar una orden del día para preparar los planteamientos y resoluciones oportunamente.

Los asistentes establecieron que todos los problemas deberán atenderse basados en su naturaleza.

El Lic. Z Flores y el Sr. Pedro Sanchez, insistieron en lo importante que es que todos los ahí presente y la comunidad en general, estén enterados de todos los puntos que integran las Protecciones y Estatutos de la Asociación para un mejor entendimiento. Que dichas protecciones, forman parte del Contrato de Compra Venta que firmaron al adquirir sus propiedades.

El Lic. Z Flores comento que el Desarrollador ha considera como prioridad dar la certeza de la tenencia de la tierra a todo aquel que decide invertir en Rancho Tecate y que los trabajos de la actual administración, esta enfocado en mantener y mejorar día a día, la plusvalía de sus propiedades.

El Lic. Z Flores indico que la actual administración tuvo que atender muchas cosas a la vez para llegar al punto actual de nuestras operaciones. Comento que no es que algunos temas se hayan abandonado, si no que hubo prioridades que se tuvieron que atender primero.

Lo anterior comento el Lic. Z Flores, fue el hecho de la creación NO FORMAL de la Asociación PERO que este en momento se están llevando a cabo las acciones para formalizarla. Remarco que las protecciones fueron basadas en las existentes en Baja-mar y que están dirigidas a que la Asociación funcione de manera institucional.

El Sr. Almonte cuestiono en este punto, cuando será la fecha en la que se tenga que formalizar la creación de los 2 comités motivos de la reunión, pues ellos ya tienen un plan de trabajo realizado, el cual consideran que será bastante favorable para el desarrollador y el Comité Directivo.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

El Lic. Z Flores respondió indicando al Sr. Almonte que se redactara un acta, validaremos que lo que está en el acta es lo que sucedió y una vez se apruebe, se formalizará.

Continuando con el punto anterior, el Sr. González Herrera puntualizó que es importante se establezca UNA SOLA ASAMBLEA y UNA SOLA ASOCIACIÓN que rija todos los destinos del Residencial, pues revisando lo existente en el Registro Público de la Propiedad en Tecate, existe solo la marcada para la Sección Lomas. El Lic. Z Flores opinó que una sola asociación es suficiente.

El Sr. Rubén Darío expresó su preocupación del alcance legal que tienen los Contratos de Compra Venta y las Protecciones, propuso se revisaran a fondo ambos documentos.

El Sr. Raúl Navarro indicó que es importante corregir todo desde su origen para evitar futuras complicaciones legales, porque tienen la percepción de que actualmente todos los propietarios firman y luego leen a lo que se comprometieron. Indicó también que es muy importante vigilar todas las promesas que realiza el Departamento de Ventas al momento de realizar un cierre.

El Sr. Almonte comentó que él ya había marcado los puntos anteriores con oportunidad. Expuso que tiene 3 años viviendo permanentemente en el residencial y desde entonces se ha avocado a observar lo que sucede. Expuso que con las ideas que aporten los Comités de Vigilancia y Fiscalización avanzaremos con muchos de los temas que actualmente enfrenta el residencial y que automáticamente, al corregirlos, nos traerán muchos y mejores clientes y propietarios al residencial. Lo que estos 2 comités buscan, es lograr una gran armonía entre vecinos.

El Sr. Dupont comentó que, si al desarrollador le funciona lo que hizo en Bajamar, que lo replique aquí para el bienestar de todos.

El Sr. González Herrera remarcó que deberemos definir todos los planteamientos de manera adecuada.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

El Sr. Almonte desea agilizar todos los planteamientos. Asimismo, solicito al Comité Directivo y al Lic. Z Flores, se considerara integrar dichos comités con 4 miembros cada uno. El Lic. Z Flores le respondió que ese punto tendríamos que revisarlo y someterlo a aprobación con el desarrollador porque los estatus son muy claros y solo mencionan a 3 miembros para cada uno de los comités. Extraoficialmente el Lic. Z Flores comento que a lo mejor necesitamos mas de 8, que lo tendríamos que revisar con el desarrollador.

Para concluir, el Sr. Almonte solicito al Sr. Pedro Sanchez informara a los presentes de las ultimas acciones llevadas a cabo en el residencial para desalojar de un área verde la invasión de un propietario dentro de la Sección Haciendas del Rey. Pedro Sanchez comento que este procedimiento fue anticipadamente bien planeado por el desarrollador y que para ejecutarlo contamos con la presencia de un notario público de la ciudad.

Sin mas comentarios, el Sr. Pedro Sanchez dio por concluida la reunión a las 13:45 Hrs.

ACUERDOS

ÚNICO: Se establece llevar a cabo las reuniones de trabajo del Comité Directivo y los Comités de Vigilancia y Fiscalización el primer Sábado de cada mes. Agendando para su próxima reunión el día sábado 4 de Junio del 2022 a las 11:00 hrs.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

MINUTA

Minuta de la Reunión Informativa llevada a cabo el pasado Sábado 5 de Marzo del 2022 en el Salón Don Juan de Casa Mayor en Rancho Tecate.

A partir de las 10:45 am inicio el registro de los asistentes entregándoseles información importante.

La reunión dio inicio a las 11:15 AM con la presencia de aproximadamente 40 propietarios del Residencial Rancho Tecate y presidida por el Sr. Fernando Almonte, Propietario del Lote SR-99-25 Sección Haciendas del Rey del Residencial Rancho Tecate y el equipo que se encargara de llevar a cabo toda la asistencia, atención y servicio en el área de Post Venta. El equipo conformado por el Lic. Pedro Sanchez, Director de Proyecto de Rancho Tecate, quien a su vez presento al Arq. Ramon Coronado, Gerente del Área de Post Venta, el Lic. Alfonso Cortes, Coordinador de Atención a Propietarios del Área de Post Venta, el Lic. Marcos Robles, Coordinador de Servicios a Propietarios del Área de Post Venta, el Ing. Marlon Anguiano, Gerente de Procesos de Grupo Valcas.

Tomo la palabra el Sr. Fernando Almonte, dando la bienvenida a todos los presentes y realizo la presentación del Sr. Pedro Sanchez como la persona responsable de llevar a cabo la coordinación general de la asistencia y servicio a propietarios.

Asimismo, el Sr. Almonte comento que el motivo de la reunión era principalmente la presentación de la Plataforma de Servicio que Grupo Valcas y Rancho Tecate lanzaban ese mismo día como parte de la resolución a todas las inquietudes de los propietarios en temas que se habían venido discutiendo durante los últimos años en nuestra comunidad. El Sr. Almonte hizo hincapié que el personalmente había estado sosteniendo reuniones con el Director General de Grupo Valcas, Lic. Rodolfo Valdés y la Administración General de Grupo Valcas, donde expresaba el sentir de la mayoría de los ahí presentes y su preocupación de que sus temas no encontraran un resultado favorable, generando la desconfianza y desacuerdo en gran parte de los propietarios. El Sr. Almonte asevero que dicha plataforma nació a raíz de la necesidad de dar respuesta precisamente a esas inquietudes.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

En ese momento, inicio la participación de algunos de los propietarios, cuestionando inicialmente la ausencia del Lic. Rodolfo Valdés en esta importante reunión a lo que el Sr. Pedro Sanchez comento que no pudo presentarse debido a otros compromisos adquiridos con anterioridad pero que tampoco era necesario pues el equipo ahí presente sería el responsable de dar respuesta a todas sus solicitudes y que quienes así lo decidieran, el Lic. Valdés los atendería en una reunión con él, de acuerdo a una agenda programada y en grupos pequeños.

El Sr. Almonte informo que el estaba enterado que el Lic. Valdés no se presentaría a dicha reunión y que prefirió NO informarlo al grupo de propietarios asistentes a la reunión por la razón de que era importante que asistiera la mayoría debido al rumbo que deberá tomar la integración de los Comités de Vigilancia y Fiscalización que tendrían que ser elegidos al cierre de dicha reunión.

Posteriormente tomo la palabra el Sr. Cabanillas, quien expreso sus inconformidades y por todo el proceso que tuvo que pasar para poder escriturar y poner la propiedad adquirida en Rancho Tecate a su nombre. Finalmente expreso que como el, varios de los presentes en esta reunión, presentaban casi la misma problemática y los temas fueron desde Claves Catastrales, Instrucciones a Notario, inconsistencias en los Contratos de Compra Venta y expreso su descontento de que no debería existir la restricción de formalizar específicamente en Notaria 2 o 3 como lo indica la empresa. En su caso, se sintió defraudado.

El Sr. Ricardo Aguirre participo también con un comentario respecto a los recargos que tuvo que cubrir en el pago del Impuestos Predial. El Sr. Aguirre expreso que se le hace injusto pagar por omisiones que la empresa tuvo al entregarle la notificación de su Clave Catastral de manera extemporánea generándole cargos moratorios por un valor de \$ 15,000 Pesos los cuales considera es responsabilidad de la empresa cubrir. El Sr. Pedro Sanchez comento que presentaría su solicitud a la Administración y Dirección General de la Empresa. En esta misma participación, el Sr. Aguirre comento del problema continuo que tiene con uno de sus vecinos generado por la renta de la casa a un costado de su propiedad y que continuamente genera la falta al reglamento de urbanidad y convivencia que se establecer en los reglamentos del residencial y no son cumplidos. **El Sr. Sanchez le respondió que abordaría nuevamente este tema y buscaríamos la posible solución del mismo.**



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

En ese momento, la intervención de varios de los presentes se dirigió a cuestionar el proceso actual y la falta de atención para resolver el tema de las Claves Catastrales. **El Sr. Pedro Sanchez informo que estamos trabajando fuertemente para solucionar este tema, informo que, durante los últimos 3 meses, la empresa ha tenido avances considerables en el registro ante Catastro para obtener la aprobación de las Subdivisiones de Macrolotes y presento un resumen y estatus que guardan la emisión de Claves Catastrales en Catastro y el seguimiento ante el Registro de la Propiedad en Gobierno del Estado y solicito a los presente su participación, verificando en nuestro portal del Residencial, el estatus que guardan cada una de las Claves Catastrales dentro del procesos de liberación por parte de Catastro y el Registros Publico de la Propiedad. Estuvieron de acuerdo en que revisarían.**

El Sr. Navarro, propietario, expreso su inconformidad por el cobro del 1% para vialidades que deberá calcularse sobre su proyecto de construcción y su preocupación de NO poder iniciar por considerarlo algo improcedente. Solicito al Sr. Pedro Sanchez, revisara este tema y buscara alguna solución. El Sr. Sanchez indico que no se comprometía a lograr la condonación de ese valor a Rancho Tecate PERO que presentaría su solicitud a la Administración General de la Empresa para su revisión.

Una propietaria expreso su inconformidad por el tiempo que tuvo que pasar para poder obtener su clave catastral y todos los obstáculos que ha tenido que pasar para lograrlo. Expreso su desconfianza y solicito al Sr. Pedro Sanchez, realmente dieran a todos los propietarios una respuesta adecuada.

El Sr. Pedro Sanchez expreso que reconocía las circunstancias que sucedieron en la Administración anterior, pero les pedía una vez más, un voto de confianza de todos los propietarios en favor de la empresa para avanzar en la resolución de todos aquellos que temas que les preocupaba, la mayoría asintió que se la otorgaban PERO que era importante ir viendo resultados.

Tomo su turno el Sr. José Alberto González Herrera, Lotes 5 y 4, Manzana 13, Sección Lomas. El Sr. González expreso su inconformidad por las inconsistencias que han presentado todos los procesos en los que se ha visto involucrado para poder escriturar su propiedad. Expreso su preocupación en carta enviada a la Dirección de Proyecto en la que marca:



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

Las **anomalías** en la integración del 2do contrato de compra-venta por la adquisición de un segundo lote adquirido por el y su esposa.

La falta de atención de Rancho Tecate en entregarle de manera oportuna las notificaciones del Impuesto Predial que le genere pagar recargos.

La falta de resolución para poder fusionar los 2 lotes que adquirió en UNA SOLA PROPIEDAD como lo solicito.

IMPORTANTE - La total discrepancia que existe entre los valores de la superficie adquirida en su 2da propiedad y los documentados en su Clave Catastral. Hay una diferencia de 31 m2 el cual indica nunca debió haber sido cuestión de cambio en los valores del contrato. La notificación de Impuesto Predial marca una superficie de 426 M2 y el contrato lo firmo por un valor de 450 M2. **Desea se solucione.**

La notificación del Impuesto Predial de su 2da propiedad, salió solo a nombre de el y no al de su esposa y el cómo lo indico y aparecen en el contrato de su primera propiedad.

El Sr. González concluyo su participación sugiriendo:

UNICO: Que Rancho Tecate sea la entidad que se encargue de tramitar y formalizar los contratos de compra-venta ante notario, cobrando los servicios que sean necesarios, pero entregándoles a los adquirentes, la tranquilidad y felicidad de recibir sus escrituras.

Posterior a la participación del Sr. González, siguieron algunas otras personas desando participar. El Sr. Almonte y el Sr. Pedro Sanchez sugirieron avanzar con la agenda de la presentación de la Plataforma de Servicios y poder concluir este tema para proseguir posteriormente a la elección de participantes en los Comités de Fiscalización y Vigilancia.

El Ing. Marlon Anguiano, dirigió entonces la presentación. Con algunas interrupciones.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

El Arq. Ramon Coronado dio una breve explicación de los planes de trabajo que el equipo de Post Venta estará llevando a cabo, incluyen los proyectos de limpieza y embellecimiento en las secciones que conforman el Residencial Rancho Tecate.

Durante esta parte de la reunión, salieron algunas preguntas referentes a la Red Hidráulica y Eléctrica, el Ing. Luis Soto tomo la palabra, informando de los avances al momento y de aquellos posibles proyectos para incorporar 1 tanque más con conclusión posible en el 2025.

Los participantes expresaron su preocupación por la calidad de agua que reciben y preguntaron si existe un programa de análisis de la misma.

En este punto, algunos usuarios expresaron su inconformidad por los valores cobrados a cada una de sus propiedades, considerando excesivos los mismos, el Ing. Soto explico que Rancho Tecate traslada a todos los propietarios el cobro de agua generado por la CESPT sin ninguna adición a sus valores. No hubo comentario adicional alguno.

Durante la parte final de la reunión, algunos propietarios se acercaron al equipo de Post Venta para conocer un poco de nuestras plataformas.

Fin de la reunión informativa a las 13:35 PM.

El equipo de Post Venta se retiro del Salón Don Juan para que, en privado, los asistentes eligieran a las personas que deberán formar parte de los Comité de Vigilancia y Fiscalización.