



Comunidad de Propietarios 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 1 de Abril del 2023.

Estuvieron presentes:

Lic. Pedro Sanchez - Presidente

Ing. Luis Soto - Secretario de Acuerdos

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

Lic. Arturo Elenes - Asesor de la Dirección General de Grupo Valcas

Los siguientes propietarios residentes del Residencial Rancho Tecate e integrantes de los Comités de Vigilancia y Fiscalización

Sr. Fernando Almonte

Sr. Rene Dupont

Sr. Raúl Navarro

Sr. Juan Manuel Aispuro

Sr. Alberto González Herrera

Sr. Rubén Darío

El Lic. Pedro Sanchez, dio por iniciada la reunión a las 11:05 AM bajo la siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- Bienvenida
- Lista de Asistencia
- Asamblea General de Propietarios del 20 de Mayo del 2023
- Avances de los trabajos en Vialidades - Depto. Técnico
- Diagrama de los Compromisos Previamente Establecidos
- Asuntos Generales
- Cierre de la sesión.

El Lic. Pedro Sanchez expuso en la mesa la razón por la que se cambio la fecha para llevar a cabo la Asamblea General de Propietarios para el día 20 de Mayo del 2023 e invito a los miembros de los Comité de Fiscalización y Vigilancia, externar sus comentarios a este respecto.



Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

El Sr. Aispuro expuso su preocupación de que ninguno de los dos comités está preparado para hacer frente a la Asamblea. Indicó que considera que no hay avances sustanciales en varios temas.

El Sr. Almonte propuso que cada uno de los miembros de los dos comités presentes, tomara un tiempo de 6 minutos para expresar sus comentarios durante esta reunión.

El Sr. Dupond expresó su preocupación respecto a la mala imagen que se dio por el cambio de fecha de la asamblea.

El Sr. González Herrera también expresó sus comentarios por el cambio de la fecha de la asamblea. Indico que no estamos preparados para hacer frente, marcó que no existen matrices de compromiso en específico con el tema con la CFE y de otros puntos que se han solicitado al desarrollador.

El Sr. Aispuro reiteró que no vamos a resolver todos los problemas existentes pero que si deberá de haber un debido seguimiento a todos los compromisos que se han establecido.

Sr. Navarro expresó su preocupación respecto a los comentarios que han expresado los vecinos. Que la invitación a la Asamblea General no la han recibido algunos propietarios que tienen en proceso una construcción, tal es el caso de sus hermanos. Expreso también su preocupación de que no ha visto la información financiera, no sabe que cuentas va a dar el Comité de Fiscalización y concluye esta parte diciendo que no alcanzará el tiempo para integrar la información financiera que presentaremos durante la asamblea.

El Sr. Rubén Darío expuso también su preocupación por el cambio de la fecha en la que se llevara a cabo la asamblea.

En este punto el Sr. Pedro Sanchez expresó que los Estatutos marcan claramente los meses de Abril y Mayo para llevar a cabo la Asamblea, el cambio en su programación obedeció principalmente a la preparación y organización adecuada de todas áreas participantes que deberán presentar información por parte del desarrollador.



Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

El Sr. Fernando Almonte puntualizó que de manera general, él considera que NO se han dado los tiempos para ejecutar por parte del desarrollador, todos los temas que se le han expresado. La comunicación y ejecución de varios de los temas no es aceptable.

El Sr. Pedro Sanchez propuso a los miembros de los Comités presentes, que lleváramos a cabo una encuesta previa a la Asamblea, con puntos muy claros en el que el desarrollador debiera participar y que estaría dirigida a obtener una medición de lo que veremos durante la reunión con la comunidad.

El Lic. Arturo Elenes, Asesor de la Dirección General de Grupo Valcas, propuso a los asistentes, que para hacer frente a la Asamblea, se presentaran y expusieran cuál es su función dentro de cada uno de los comités.

Por su parte el Lic. Elenes, expresó que participara durante la Asamblea con un tema (Mecanismo de Atención) que desarrollará para eficientar muchos de los canales de comunicación en la comunidad.

El Sr. Dupond expresó que deberemos tener bien claro los cambios para poder lograrlo. Algunos propietarios reclamarán por temas históricos en RT.

El Sr. Rubén Darío puntualizó un tema por el que el Desarrollador debería de responder y este tiene que ver con la PROMESA DE VENTA de la Casa Club, muchos miembros de la comunidad preguntan por esto.

El Sr. Pedro respondió en este punto, que en estos momentos el Desarrollador tiene claro otras prioridades como lo son, formalizar la tenencia de la tierra, red hidráulica, red eléctrica y otros servicios que atañen a la comunidad.

El Sr. Rubén Darío expresó NO ESTAR DE ACUERDO con el punto expuesto por el Sr. Pedro Sanchez, indicó que eso NO ES lo que deberíamos responderle a la comunidad, principalmente porque existe en el pasado promesas de que la Casa Club sería una realidad para todos.



Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

El Sr. Almonte sugirió a los presentes tener otra reunión general con los propietarios 30 días después de la asamblea para revisar el resultado de los siguientes puntos:

Casa Club

Trabajos en Vialidades

Basura

El Lic. Elenes sugirió a los presentes, realizar mesas de trabajo, talleres para la comunidad y reuniones adicionales de los dos comités y la mesa directiva.

El Sr. Navarro solicitó a los presentes, que el Desarrollador debe darle las herramientas necesarias para responder a los propietarios. La comunidad está intranquila. Dichas herramientas deberían incluir una base de datos de todos los propietarios en RT, seguimiento a las propuestas, programa de los compromisos establecidos.

El Sr. Almonte expresó que los Estatutos actuales dan todo el control y beneficio al desarrollador. Que no existe un esquema parecido a otras Asociaciones de Colonos o Home Owners donde todos los propietarios participan directamente de las decisiones, cambios y demanda de servicios.

El Sr. Pedro Sanchez puntualizó que para que el punto expresado por el Sr. Almonte se lleve a cabo, Rancho Tecate deberá vender por los menos el 95% de los lotes destinados para venta y que es importante seguir trabajando en la función de la asociación.

El Sr. Almonte expresó que el Desarrollador NO tiene interés alguno de recuperar las cuotas adeudadas de agua y de mantenimiento por parte de algunos propietarios. Dio como referencia que le parecía increíble que hubiera 2 propietarios que en el pasado hayan llegado a deber más de \$100,000 pesos de agua a la Asociación.

El Lic. Elenes expresó en ese momento que pueden estar seguros que el Desarrollador ya está tomando las acciones pertinentes para recuperar todas las cuotas adeudadas por los propietarios y buscando otras alternativas de apoyo para obtenerlo.

El Sr. Dupond remarcó en esos momentos que, en cualquier desarrollo, el desarrollador también paga las cuotas de mantenimiento por los lotes que tienen pendiente de venta.



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
RANCHO TECATE

Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

El Sr. Pedro Sanchez le expresó al Sr. Dupond, que si bien el desarrollador tiene algunos terrenos para venta, una gran porción de tierra aun no ha sido lotificada.

El Ing. Luis Soto tomó la palabra y expuso que actualmente hay un número total de lotes vendidos cercano a las 1,200 lotes y un número aproximado de 200 lotes por vender. Recalcó, que con todo esto, los gastos se siguen incrementado para el desarrollador.

El Sr. Rubén Darío expresó que con esta dinámica, el desarrollador se “echó la soga al cuello” con promesas de venta que no han sido cumplidas y por no cobrar las cuotas de mantenimiento a todos los propietarios.

El Ing. Soto expresó que anteriormente NO HABIA UN PLAN MAESTRO COMO TAL, había una parte y ha sido desde entonces una prioridad para el desarrollador integrarlo. Ya hay personal trabajando en ello.

El Sr. Almonte expresó que anteriormente las reuniones de propietarios NO establecían fechas de cumplimiento o compromiso.

El Sr. Dupond sugirió no llevar a cabo acción en tema alguno, si no antes se concretan los compromisos que se establezcan.

El Sr. Dupond marcó como importante, atender a la comunidad, no hay señalización en las calles, no tenemos cuadrillas de asistencia, a las 11 pm no hay nadie que pueda atender una emergencia por parte de la asociación sobre todo con el estado actual de las vialidades.

El Sr. Almonte sugirió solicitar al Desarrollador, adquiera mas equipo, mas maquinaria y mas capital humano para avanzar con todos los rezagos. Que el desarrollador establezca fechas de compromiso.

El Sr. Aispuro recalcó lo importante que es para la comunidad la rehabilitación de las vialidades.



Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

El Sr. Almonte, expresó que Rancho Tecate es un lugar EXCLUSIVO, NO ES CUALQUIER FRACCIONAMIENTO O COLONIA DE TIJUANA, el Desarrollador debe trabajar en un protocolo que ayude a corregir adecuadamente las vialidades.

El Sr. Aispuro trajo a colación el tema de la basura y el procedimiento actual que llevamos a cabo. Deberemos establecer un control para todos aquellos propietarios que van y tiran su basura directamente en el contenedor.

El Sr. Navarro puntualizó en el tema de la basura, que deberemos informar a todos los propietarios, que vivan o que no vivan en RT, que pasaremos los días Lunes y Jueves a recoger la basura.

El Lic. Elenes trajo en otros temas, el punto importante de las negociaciones que se están llevando a cabo con Gobierno del Estado y CESPET para reducir las cuotas de agua cargadas a Rancho Tecate. Expresó que hay un avance en la revisión por parte de las autoridades, quienes han aceptado que si hubo un error y cobro excesivo en dichas cuotas y que lo corregirán. La Administración de Grupo Valcas estará tomando las acciones necesarias. En cuanto se tenga un avance en este tema, le será informado a toda la comunidad.

El Sr. Navarro remarcó revisaremos con CESPET la calidad actual del agua que recibimos en Rancho Tecate.

El Sr. Almonte sugirió que el tema comentado por el Sr. Elenes, se comente durante el desarrollo de la asamblea.

El Sr. Navarro sugirió revisar de nueva cuenta el tema de personas NO AUTORIZADAS para ingresar a Rancho Tecate.

El Sr. Rubén Darío sugirió que se revise con el desarrollador el proyecto de poner una pluma y control de acceso al residencial por la vialidad que pasa frente al hotel.

El Sr. Pedro Sanchez dará seguimiento a esta petición con el desarrollador.



Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

En el último punto de la reunión, el Sr. Pedro Sanchez informó de las actividades que llevaremos a cabo durante los próximos días y del cambio que realizara dentro de la Mesa Directiva , el Ing. Louis Soto deja la posición de Secretario de Acuerdos y en su lugar queda el Lic. Alfonso Cortez.

8 de Abril - Actualización del diagrama de compromisos

22 de Abril - Reunión con la Dirección de Finanzas de Grupo Valcas

29 de Abril - Taller del Comité de Diseño con nuevos y actuales propietarios

6 de Mayo - Informe de los avances de trabajos en vialidades.

ACUERDOS

1. Se lanzará una encuesta a la comunidad para medir los temas que serán tratados en la Asamblea

Se levanta la sesión a las 13:30 PM