



Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

MINUTA

Minuta de la reunión de la Mesa Directiva del 2 de Septiembre del 2023

El Lic. Pedro Sanchez dio inicio la reunión con la presentación de los asistentes y la orden del día establecida.

Estuvieron presentes:

Lic. Pedro Sanchez
Sr. Miguel Aispuro
Sr. Raúl Navarro
Sr. Rubén Darío
Sr. Fernando Almonte
Capitán Jovani Huerta
Lic. Oscar Manuel Careaga
CP Eduardo Carrión
Lic. Marco Robles

El Lic. Sanchez, presento al Lic. Oscar Manuel Careaga como Asesor Legal de Grupo Valcas y quien estaría presente para conocer la organización y desarrollo de las reuniones de la Mesa Directiva de la Asociación de Usuarios del Residencial Rancho Tecate.

Siguiendo la Orden del Dia de la Reunión, le toco su turno al CP Eduardo Carrión quien dio una explicación de la Posición Financiera y el Estado de Resultados que envió unas semanas antes.

Dentro su participación, el CP Carrión respondiendo a cuestionamientos de los Miembros del Comité de Fiscalización, enfatizo:

Que se ha avanzado con la cobranza, pero sigue habiendo un rezago considerable en la recuperación de cartera vencida. El Comité de Fiscalización cuestiono cuales son los rubros que se integran en la Posición Financiera como Deudores Diversos y dentro del Pasivo que es lo que lo estamos presentando. Los miembros del Comité de Fiscalización cuestionaron el tema de que haya sido tardía por casi más de 1 año, la respuesta por parte de finanzas con respecto a la información financiera y que los ha puesto en un predicamento con el resto de la membresía por no contar con infor-



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
RANCHO TECATE

Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

mación oportuna. El CP Carrión respondió que el saldo que guarda el Activo y en específico las Cuentas x Cobrar, reflejan la falta oportuna de pago de casi el 70% de la membresía y del total de lotes vendidos por Rancho Tecate, dentro de este último rubro, el CP Carrión reconoció que no hemos podido concretar la integración de la Cuenta x Cobrar por cuotas a la Asociación y sugirió a los presentes y en específico al Sr. Raúl Navarro, ajustar los saldos que muestra la posición financiera actual y que a partir de ahí, la Asociación se dedicara a cuidar sus procesos. El CP Carrión propuso tener una reunión para llegar y firmar acuerdos que nos permitan corregir toda la situación financiera.

Los miembros de los Comités respondieron que es importante revisar todo y tomar la decisión de presentar la realidad de la situación financiera de la Asociación hacia toda la membresía.

El Sr. Navarro le solicitó al CP presentar un informe detallado de la Cuenta x Cobrar vencida, incluyendo un reporte claro a 30, 60, 90, 120 días o más, de los propietarios que deben sus cuotas a la Asociación.

Con respecto a las Cuentas x Pagar, los miembros del Comité de Fiscalización le preguntaron al CP Carrión cuáles eran específicamente los rubros que integran los saldos que muestra la Posición Financiera y los Costos y Gastos que presenta el Estado de Resultados enviado. El CP Carrión respondió que básicamente esta integrada por la Cuenta x Pagar a la Asociación.

El Sr. Aispuro solicita NO involucrar divisiones o interdivisiones de Rancho Tecate en los Estados Financieros de la Asociación.

El Sr. Aispuro cuestionó en qué rubro de gastos se carga la nómina y en específico donde se carga el salario de Esmeralda.

El CP Carrión responde que enviara un desglose de toda la nómina que se carga a la Asociación.

El Sr. Almonte cuestiona si estamos separando todos los rubros de gastos que se carga a la Asociación y que se carga a otra división.



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
RANCHO TECATE

Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

El Sr. Almonte enfatiza que es el deseo de todo los que residen en Rancho Tecate de vivir mejor y que no dudarían en pagar más personal para que esto fuera una realidad.

En otros temas el Sr. Aispuro trajo a la mesa los comentarios del Sr. Mario Gutiérrez respecto a lo que ha vivido con los temas de su propiedad. El Lic. Pedro Sanchez le respondió que el personalmente esta gestionando los temas y que atenderá personalmente los requerimientos del Sr. Gutiérrez.

Siguiendo con la participación del Sr. Raúl Navarro y los cuestionamientos sobre los Estados Financieros de la Asociación, mantiene su postura de insistir que los estados financieros muestren la realidad actual de la Cuenta x Cobrar por Cuotas de Mantenimiento y con respecto a los Depósitos en Garantía por todos los proyectos de construcción en donde entran. El CP Carrión respondió que estos depósitos en garantía entran en otras cuentas que NO SON DE LA ASOCIACION.

Los miembros de los Comités y el CP Eduardo Carrión, expresan su opinión a que los lotes NO VENDIDOS aun por el desarrollador, deberían pagar cuotas de mantenimiento a la Asociación igual que otro propietario. El Lic. Pedro Sanchez comento en este tema, que no considera exista un fundamento jurídico para así hacerlo y propone NO ESTABLECER acuerdos sin analizarlos y revisarlos a fondo.

En este momento el Lic. Pedro Sanchez propone se considere dentro de las futuras acciones, incorporar una Cuota Especial que permita generar los fondos suficientes para la incorporación de nuevas amenidades a favor de la asociación. Propone elaborar una propuesta al desarrollador para cubrir este punto. Se menciona sin acuerdo o autorización alguna, un estimado de \$ 100 Dólares ADICIONALES por propietario para crear una Reserva de Capital que permita hacer las adiciones en amenidades requeridas por los propietarios y que en el inter, se INCENTIVE la Cuenta x Cobrar por Cuotas de Mantenimiento a través de mejores procesos de cobranza que motive la recuperación de las cuotas adeudadas por propietarios y con este argumento, solicitar al desarrollador la construcción de la Casa Club.

El Lic. Oscar Careaga sugirió que a partir de los próximos contratos de compra-venta, se pacte el cobro de las Cuotas de Mantenimiento por el Desarrollador y este pague



Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

dicha cuota a la Asociación. Este tema se propondrá a la brevedad.

Los integrantes de los Comités preguntaron respecto al resultado del Programa Vive, el Lic. Pedro Sanchez informo que el programa se mantendrá, el hotel ha dividido en 2 su canal de ventas, 1 canal exclusivo para los propietarios con los beneficios del Programa Vive y el otro a través de un Canal de Venta Directa. Los miembros de los Comités, expresaron que este ha sido un buen beneficio para propietarios y coadyuvo a la recuperación de las cuotas de mantenimiento.

El Sr. Fernando Almonte pregunta respecto a la situación de la Cascada de los Muertos. El Capitán Jovani le respondió que todo acceso se mantiene restringido para evitar eventos fatales como los reportados recientemente.

El Sr. Aispuro y el Sr. Darío, pregunta al Lic. Pedro Sanchez respecto a la situación y avance del resultado de las acciones para mejorar la calidad de agua en Rancho Tecate. El Lic. Pedro Sanchez que el Departamento Técnico y la Vinícola, solicitaron un análisis de laboratorio al agua almacenada en el tanque distribuidor. El Lic. Pedro Sanchez se comprometió a compartir a la Mesa Directiva el resultado de ambas pruebas y acordó junto con los miembros de los comités, se reactivará la alternativa de obtener una propuesta de filtros con el proveedor en Mexicali. El Sr. Darío acordó que el daría seguimiento de nueva cuenta a este tema y enlazaría nuevamente al proveedor con la Dirección de Proyecto para el seguimiento. Se acordó llevar a cabo esto la semana posterior a esta reunión.

En esos momentos se puso sobre la mesa el tema de la participación de los propietarios dentro de los Comités. El Lic. Pedro Sanchez pregunto al Sr. Fernando Almonte si ratificaría su decisión de retirarse de los Comités. El Sr. Almonte respondió que SI y que solo permanecerá hasta que se concluya el proceso de transición para incorporar a los nuevos integrantes.

El Sr. Raúl Navarro expreso también su deseo de retirarse de los Comités.

Los miembros de los Comités, informaron a los presentes que ya hay propietarios que desean participar, tal es el caso de la Arq. Eloísa Palacios que es propietaria y que faltaría agregar 2 más par cubrir las posiciones del Sr. Dupon y el Ing. González



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
RANCHO TECATE

Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

para completar la participación de los Comités. El Sr. Almonte propuso a los presentes, que la Arq. Eloísa Palacios se fuera integrando y conociendo el proceso de las reuniones.

El Lic. Pedro Sanchez consulto al Lic. Oscar Careaga si era necesario llevar la selección a una Asamblea General y el Lic. Careaga respondió que NO, que esto podría pactarse en cualquiera de las reuniones ordinarias. El Sr. Aispuro propuso una reunión para lanzar una convocatoria y lograr la participación de otros 2 propietarios.

El Capitán Jovani abordó el tema de la participación de Rancho Tecate en el incendio de la semana anterior. Explico en que consistió dicha ayuda y del equipo que estará disponible para dar respuesta a cualquier contingencia vs incendios.

Se levantó la sesión a las 13:45 pm