



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
RANCHO TECATE

Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

FECHA:	20 de mayo de 2023
LUGAR:	Salón Don Juan
HORARIO:	11:00 hrs.

OBJETIVO:	Asamblea General de la Asociación de Usuarios de Rancho Tecate Residencial.
-----------	---

ASISTENTES:

Lic. Pedro Sánchez	Presidente de Asociación
Capitán Jovany Huerta	Director de Seguridad Patrimonial
Ing. Luis Soto	Director de Departamento Técnico
C.P. Eduardo Carreón	Tesorero de Asociación
Arq. José Ramón Coronado	Vocal de Asociación
Lic. Arturo Elenes	Asesor de Comunicación
Ing. Manuel Guevara	Asesor de Proyecto
Ing. Marlon Anguiano	Gerente de Procesos de Grupo Valcas, invitado
Alfonso Cortés	Secretario de Acuerdos de Asociación
David Conteras Nájera	Propietario
José Guadalupe Castro Durán	Propietario
Mary Huerta Hernández	Propietario
Karina González Hernández	Propietario
Marilú Navarro	Propietario
Juana María Domínguez	Propietario
José Antonio Domínguez	Propietario
Manuel Tavares Contreras	Propietario
Criser Luque Ulloa	Propietario
Claudia García	Propietario
Miguel Rochin	Propietario
Ubaldo Barriga	Propietario
María Madrigal	Propietario
Carlos Agraz	Propietario
Ignacio Gutiérrez	Propietario
Jorge A. Torres Prieto	Propietario
Luis León Rodea	Propietario



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
RANCHO TECATE

Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

Arturo González	Propietario
Rubén García Rojas	Propietario
Lilia Castro Duran	Propietario
David Ascencio Esparza	Propietario
Ricardo Aguirre	Propietario
Blanca Patricia	Propietario
Juan Manuel Tamayo	Propietario
Edgar Ortega	Propietario
Beatriz Adriana Pérez Gómez	Propietario
Manuel Zambrano Moreno	Propietario
Pedro Sánchez Luz	Propietario
Camilo Torres	Propietario
Javier Rojas	Propietario
Eloísa Palacios	Propietario
Luis Alfonso Gutiérrez	Propietario
Carlos Vélez Lozano	Propietario
Juan Manuel Aispuro	Propietario
José Alberto González	Propietario
Ana Rosa López	Propietario
Mariana Yolanda González López	Propietario
Rubén Darío Gómez	Propietario
Fernando Almonte Ortega	Propietario
Miguel R. Cabanillas	Propietario
Leticia Pelayo	Propietario
Raúl Navarro	Propietario
Isela Orozco Hernández	Propietario
Karina Mora	Propietario
Juan Carlos Cazarez	Propietario
Andrés Corona	Propietario
Diana Sánchez	Propietario
Mario Alberto Moreno	Propietario
Corina Guadalupe Meza	Propietario
Jorge Moreno Carreño	Propietario
Fernanda Leyzaola López	Propietario
Oscar Gabriel Ortega	Propietario
Ancira López Cuellar	Propietario



Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

Mario Gutiérrez Rivera	Propietario
María Isabel Montejano	Propietario
José Luis García	Propietario
Juan Pablo Ruiz	Propietario
José David Farias Martínez	Propietario
Gabriel Castro García	Propietario
Rosa Sánchez Martínez	Propietario
Salvador Jiménez	Propietario
Martha Jiménez	Propietario
Rubén Aranda Miranda	Propietario
Marina García	Propietario
Diana Sánchez	Propietario
Erika Ochoa	Propietario
Alma Delia Serrano	Propietario
Jesús Campuzano Lujano	Propietario
Dalila Lujano Trujano	Propietario
Valeria Nicolas Andrade	Propietario
Gustavo Ponce	Propietario
María Clara Ponce	Propietario
Edmundo Torreblanca	Propietario
Marco Lamadrid	Propietario
Ricardo Mendoza Hernández	Propietario
Darling Urtes	Propietario
Erick Cataño	Propietario
Silvia Cárdenas	Propietario
Jesús Campuzano Vences	Propietario



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
RANCHO TECATE

Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

ASUNTOS COMENTADOS:

Se da inicio a la sesión siendo las 11:08 am considerando la membresía requerida para llevar a cabo la Asamblea.

Se da la bienvenida por parte del Lic. Pedro Sánchez a la Asamblea Ordinaria de la Asociación de Usuarios de Rancho Tecate.

Se presenta la Mesa Directiva de la Asociación.

Se aprueba la orden del día siendo las 11:14 am para dar inicio a la Asamblea Ordinaria.

-Se recibe intervención por parte del propietario Miguel Cabanillas solicitando lectura del Acta Anterior.

-Por parte de la Presidencia Honoraria de la Asociación se indica se continuará con el orden del día establecido, siendo que el mismo fue enviado con antelación sin indicativo de ratificación de Acta previa.

Se da inicio con la presentación a cargo del Ing. Manuel Guevara con respecto de las proyecciones del Plan Maestro, mismo que comprende modificaciones al residencial de aquí a 10 (diez) años.

- La membresía presenta molestias durante la presentación de manera vocal e inequívoca, de forma inmediata, ante la presentación de obras urbanas propuestas, tales que fueron de manera enunciativa mas no limitativa, un mercado, farmacia y clínica.

- La membresía se presenta sumamente reactiva ante los comentarios de las lluvias de parte del Ing. Guevara, interrumpiendo la presentación al instante cuando se menciona que la cantidad de lluvias recibidas no ha sido tanta como en otros años.

-Manuel Alfaro (propietario) se presenta e indica su parecer, siendo este el siguiente:

- Plan Maestro debe considerarse participativo y contar con oportunidad de retroalimentación.



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
RANCHO TECATE

Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

- Comenta que deberá considerarse de modo que sea compatible la Visión del Desarrollador y la de la Membresía.
- Comenta deberá ser modificable en caso de que la Membresía lo indique.
- El Lic. Arturo Elenes comenta sobre este punto que se estarán llevando a cabo encuestas con el Desarrollador y el Propietario para definir las acciones más requeridas en cuanto a nueva infraestructura.
- Manuel Aispuro (propietario) cuestiona si el Plan Maestro se encuentra definido por etapas.
- Ing. Manuel Guevara indica que esto es correcto.
- Lic. Pedro Sánchez ratifica la aseveración del Ing. Guevara y añade que se harán consultas pertinentes a los propietarios.
- Claudia García (propietaria) indica que deberán cumplirse primero las promesas generadas en salas de venta.
- Ing. Manuel Guevara indica que estas serán consideradas en el Plan Maestro para que puedan ser subsanadas.
- Lilia Castro (propietaria) cuestiona sobre el tema del agua, preguntando si esta ya fue entregada a la dependencia gubernamental y exigiendo se muestre la realidad del trámite.
- El Ing. Guevara indica que se trabaja en ello, siendo que el proyecto hidráulico autorizado a la fecha permite una conexión limitada y se busca poder abastecer a mayor número de propietarios.
- Ancira López (propietaria) menciona estar de acuerdo con el punto de Claudia García, añadiendo que considera se debe respetar el tiempo de permanencia de los propietarios y no mostrar proyectos sino resultados. Adiciona ser una vergüenza el nivel de asistencia de los propietarios, argumentando que demuestra la baja difusión que se dio a la Asamblea.
- Rosa Sánchez (propietaria) ¿cuestiona en que fecha dejará de ser un consorcio privado y se convertirá en un proyecto entregado a Gobierno? En esta misma interacción compromete su apoyo y experiencia, sin remuneración alguna, a los Comités y vecinos que lo requieran para efectos de volver una realidad su petición de ser liberada la Asociación y el Desarrollo.
- Jorge Moreno (propietario) suma a lo comentado por la Sra. Sánchez, indicando que catastro ha aumentado en un 100% las cuotas catastrales en el



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
RANCHO TECATE

Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

ultimo periodo. Indica que solicitó información al respecto a la empresa, mas no obtuvo respuesta al respecto. Considera que es poco profesional por parte del Desarrollador el no pelear este tipo de situaciones con la dependencia correcta. Adiciona que existen muchas promesas de venta que cambian conforme van cambiando las direcciones del Desarrollador, entre ellas menciona los temas relacionados a basura, vialidades, y otros sin especificar.

- Miguel Cabanillas (propietario) recalca que su petición de leer el Acta anterior recae en este punto mencionado por el propietario Moreno, ya que todo cambia “sin consecuencias para Rancho Tecate”. Adiciona que, sin fechas compromiso y responsabilidad declarada, no hay certidumbre sobre lo presentado hasta el momento por el Ing. Guevara.
- Edgar Ortega (propietario) Solicita fecha concreta de presentación del Plan Maestro actualizado con la información solicitada.

Ing. Manuel Guevara se compromete a que esto se encontrará listo en un lapso no mayor a 3 (tres) meses a partir de la fecha (20-05-2023) más 20 (veinte) días para su correcta integración.

Se da inicio a la presentación a cargo de la Tesorería, por voz y mando del C.P. Eduardo Carrión.

La membresía se vuelve reactiva ante los comentarios y presentación del C.P., no dando paso a que se termine la interacción del Tesorero.

- Maru Huerta (propietaria), toma la palabra indicando que no se debió incluir una promesa de contrato, hablando de la Casa Club, si esta se encontraba condicionada al cumplimiento de las cuotas de mantenimiento por parte de la mayoría de la membresía. Adiciona que las cosas no pueden ser modificadas “de la nada”, argumentando que se han puesto las cosas completamente al lado del Desarrollador y que este mismo ha incumplido. Cierra su participación indicando su molestia, citada textualmente “Estoy muy molesta, ¿los cumplidos pagamos por los incumplidos? No es justo”.

El Lic. Pedro Sánchez indica que, para poder llegar a la meta y cumplir con asuntos como la Casa Club, es necesario una recuperación de cuotas.



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
RANCHO TECATE

Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

- Se cuestiona por parte de la membresía si las cuotas de mantenimiento son la única fuente de ingresos.
- Se da respuesta por parte del Lic. Pedro Sánchez que, las entidades de Desarrollo y Asociación de Usuarios, son completamente separadas e independientes la una de la otra en cuestión financiera.
- Claudia Torres (propietaria) comenta que, a su parecer, la Casa Club debería salir de las ventas de terreno y no de las cuotas de mantenimiento.
- Alma Delia Serrano (propietaria) indica que, tiempo atrás, comentó la importancia de que mostraran la Casa Club que fue ofertada en el momento de las ventas como un punto a favor del desarrollo, sin embargo, menciona que no se debe mezclar la recuperación de cuotas con las amenidades que el desarrollador ha prometido a los propietarios.
- Claudia García (propietaria) menciona que, en la última Asamblea, se propuso la misma ruta de recuperación por medio de acción legal para resarcir los faltantes de la Asociación sin que se tomara acción alguna al respecto.
- Sra. Sánchez (propietaria) pide se ponga una fecha límite para la recuperación de cuotas hacia los propietarios, haciendo hincapié que deberá ser la misma fecha compromiso en la que el Desarrollador deberá cumplir con todo lo anteriormente prometido.
- Lilia Castro (propietaria) cuestiona que, si existe un déficit en la Asociación de Usuarios, ¿por qué no es entregada esta misma a los miembros?

El Lic. Pedro Sánchez aclara que los estatutos marcan un 95% de las propiedades lotificadas escrituradas para que se pueda entregar la Asociación a la Membresía. Entre tanto, el control de la Asociación de Usuarios deberá permanecer en control del Desarrollador para su correcto encaminamiento. Se anexa extracto de los estatutos donde se indica este punto como referencia, tal como si fuese insertado a su letra.

El Ing. González Herrera (propietario) cuestiona el ¿por qué es necesario de la aprobación de la membresía para iniciar con la adjudicación legal de los predios morosos? Comenta estar de acuerdo con que existan muchos adeudos, pero indica que aquellos de los propietarios que se encuentran al corriente no ven beneficios hacia ellos. Pide que esto se explique de mejor manera para el correcto entendimiento de la membresía.



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
RANCHO TECATE

Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

Juan Manuel Aispuro (propietario) solicita no quede asentado en Acta como acuerdo el protocolo de recuperación a través de Re adjudicación como indicativo de la construcción de casa Club.

Lic. Pedro Sánchez indica que esto es únicamente propuesto hasta el momento.

Raúl Navarro (propietario) menciona que considera ser una evasión por parte del Desarrollador esta propuesta, argumentando que al encontrarse en el contrato dicha promesa de Casa Club como amenidad, es una obligación del Desarrollador y no de la Asociación.

De nueva cuenta, se identifica una membresía sumamente reactiva ante estas aseveraciones por parte de los propietarios y las correspondientes respuestas que ha brindado la mesa directiva.

René DuPond (propietario) solicita que se incluyan en los informes la cantidad en efectivo que paga el Desarrollador a la Asociación por concepto de cuotas de mantenimiento de los predios que aun sostiene en su poder, así como aquellos que se consideran propios del desarrollador (como el hotel).

C.P. Carrión aclara que estos pueden ser incluidos en los reportes.

Ing. José Alberto González (propietario) solicita un compromiso fijo de parte del Tesorero con respecto de proporcionar esta información, argumentando que ya se tenía la promesa de recibirla y no fue entregada.

Se asienta en minuta el compromiso de que, a partir del mes de junio de 2023, esta información será integrada a los reportes de Tesorería.

El Tesorero C.P. Eduardo Carrión continúa su exposición, indicando los niveles de pago de los propietarios de mensualidad corriente, mismos que no ascienden del 31%.

- Sobre este punto, la propietaria Guadalupe Cossío indica que estas gráficas presentadas son una representación fidedigna de el nivel de descontento que presentan los propietarios por los incumplimientos.



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
RANCHO TECATE

Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

- Aclara, adicionalmente, que para la venta de Privada Las Estrellas fue desviada el agua corriente que por cause natural cursa por la zona, haciendo el desarrollador trabajos que involucran su predio, y que esto mismo ha obligado a los propietarios de dicha sección a utilizar su predio como vialidad y/o estacionamiento, ya que no existe un acceso real a la zona por medio de las vialidades propuestas y que el área sufre de fuertes inundaciones durante la época de lluvias.

Juan Cazarez (propietario) indica que, aun a pesar de que entiende que el propósito de Grupo Valcas es comercial, el propósito de los propietarios es un proyecto de vida, y estos puntos difieren radicalmente. Solicita que se tome en consideración los siguientes puntos como únicos:

- Claves Catastrales
- Casa Club
- Corrección de publicidad

Lic. Pedro Sánchez aclara que es indispensable volver a la orden del día, sobre todo considerando que muchas de sus dudas serán resueltas a lo largo de la misma. Aclara que en caso de que la membresía decida no continuar bajo el orden preestablecido, se deberá dar por concluida la Asamblea y reagendar bajo concepto de Asamblea Extraordinaria.

Juan Manuel Aispuro (propietario) solicita se dé por concluida la participación de Tesorería con los acuerdos de minuta únicamente.

Marina García (propietaria) indica que si se cuenta con un hotel abierto al público de acorde a la publicidad que pudo encontrar.

- El C.P. Carrión aclara que dicha publicidad pertenece al Desarrollador, indicando que el hotel se encuentra cerrado a reservas externas y que se añaden imágenes de dichas amenidades únicamente a la publicidad correspondiente al equipo de ventas y/o al residencial debido que *exclusivamente los propietarios cuentan con acceso a estas amenidades.*

Bajo la explicación del Tesorero sobre cobros de agua, se expone el recibo correspondiente al mes de abril por parte de la CESPTE para conocimiento de los propietarios.



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
RANCHO TECATE

Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

- Lilia Castro (propietaria) menciona en este punto que considera indispensable que se entreguen copia de estos recibos a los propietarios.

Nick Levine (propietario) menciona que, en su parecer, es indispensable tratar los puntos de:

- La suciedad acarreada por las tuberías de agua
- El que las tuberías arrastran aire cada vez que son reparadas y esto hace que el medidor registre consumos que no existen
- El agua de pipa es subóptima
- El basurero se encuentra en pésimo estado, siendo este un foco de infección.

Sobre este punto, el Lic. Pedro Sánchez aclara que existen dos ubicaciones de basureros o centros de acopio temporales, y que se trabaja en una propuesta para instalar un centro permanente que cuente con las facilidades de acceso para evitar dicho foco de infección, sin embargo, esto será tratado mas adelante.

Menciona adicionalmente que:

- El basurero orgánico quedó inaccesible durante la época de lluvias, esto será remediado a la brevedad.
- Existe uso indebido de parte de algunos propietarios hacia el basurero, lo que ocasiona que el mismo se convierta en un punto problemático.

Eloísa Palacios (propietaria) menciona que, a su percepción, solo existe búsqueda de mejoras para el desarrollador y el nivel de venta, no para el propietario que ya existe dentro del desarrollo.

Sobre este punto, el Lic. Pedro Sánchez aclara que se deben resolver los errores del pasado; corregirlos y después avanzar. Menciona que esto está considerado en el Plan de Proyecciones.

El Lic. Arturo Elenes menciona que se encuentra ya en contacto con la CESPTE para gestionar la corrección de dichos costos tan elevados, y las resoluciones serán informadas conforme se vayan pactando.

Manuel Zambrano (propietario) pide se escuche la presentación y posteriormente, en los Asuntos Generales, expresemos dudas y asuntos a tratar.



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
RANCHO TECATE

Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

Se realiza la exposición de los eventos transcurridos a cargo del Arq. José Ramon Coronado y el programa de eventos 2023 sin recibir reacciones de la membresía

Se realiza exposición de la plataforma de Atención a Propietarios a cargo de Alfonso Cortés.

Se solicitan aclaraciones sobre los correos informativos, mismos que la membresía indican no reciben de manera correcta.

- Sobre este punto se aclara que se estará depurando la base de datos y corrigiendo todos aquellos correos que no se encuentren debidamente plasmados.

Se presenta app NEIVOR a los propietarios como herramienta de pago y contacto con la empresa.

Menciona la membresía su descontento con los cambios repentinos de métodos de comunicación y alcance de los mismos, indicando que es una batalla para ellos tener que reaprender como contactar a la empresa. Solicitan que se arreglen los métodos existentes en lugar de generar nuevos métodos. Aclaran que la comunicación no era efectiva, y debe serlo para con los propietarios.

Inicia presentación del Departamento Técnico a cargo del Ing. Luis Alberto Soto.

- Propietario del SV-14-16 solicita aclaración sobre su clave catastral, indicando que vecinos cercanos con nomenclaturas superiores o inferiores a la suya ya cuentan con dicho documento.

Sobre este punto, el Ing. Luis Soto menciona que no se ingresan las claves por consecutivo sino por macro lote. Invita al propietario a verificar en plataforma su estatus y acercarse a Postventa en caso de mayores dudas.

Manuel Zambrano menciona que en su premier predio no cuenta con clave catastral, y que en el segundo predio cuenta con clave, pero esta tiene un adeudo ante municipio. Solicita aclaremos que pasará con su caso.



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
RANCHO TECATE

Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

- Ante este punto, el Lic. Pedro Sánchez menciona que se agendarán reuniones con el Lic. Rodolfo Valdés para ver casos particulares.

Manuel Zambrano aclara que también se le había prometido fusión de predios, este tema será revisado durante su reunión con el Lic. Valdés.

Salvador Jiménez (propietario) menciona tener problemas con su clave debido a los metros mínimos escriturables.

Ancira López (propietaria) solicita retomar el tema de su rezago predial con el Lic. Valdés.

Sobre la extensión de la red eléctrica, mientras es presentada por el Ing. Luis Soto, pregunta el propietario José Alberto González si se tiene considerado el alimentador de voltaje que será necesario para cubrir los consumos.

El Ing. Luis Soto menciona que se tiene contemplado el alimentador de voltaje y que ya está siendo tratado el tema con CFE.

Sobre la red hidráulica actual, pregunta José Alberto González (propietario) si la red será entregada a la CESPTE, así como aprovecha para mencionar sobre la mala calidad del agua y preguntar que se hace para remediarlo.

El Ing. Soto aclara que la red será entregada a CESPTE, y que el Ing. Guevara podrá proporcionar fechas tentativas para esto.

Menciona también el Ing. Soto que el acueducto surte con agua cruda al Desarrollador, y este da un tratamiento leve al agua con sulfato de cobre.

Mario Gutiérrez (propietario) indaga sobre el tema del alumbrado público.

Sobre este punto, el Ing. Soto aclara que en el año anterior se instalaron 70 lámparas de manera aleatoria, y se continuará con los trabajos para brindar iluminación.



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
RANCHO TECATE

Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

Se da inicio a la presentación del equipo de Seguridad Corporativa a cargo del Capitán Jovany Huerta.

Se presenta el proyecto de instalar lectores biométricos para acceso de propietarios.

Surgen dudas con respecto de la privacidad al contar con escaneos de sus huellas dactilares.

- Propietario vecino apoya la presentación del Capitán, haciendo mención que los lectores transforman la huella en un código binario único y no guardan la imagen como tal.

Manuel Zambrano indica, sobre la presentación de una App de comunicación directa con el equipo de seguridad, como se manejará el contacto para notificar de una extensión de horario de trabajadores por evento fortuito. Solicita coherencia entre lo que se comenta y la operación como tal.

Mario Gutiérrez (propietario) pregunta como pueden saber que el rondín nocturno pasa por su propiedad o la de cualquier otro vecino.

- Sobre este punto el Capitán menciona que la App está siendo desarrollada para contar con un código QR por propiedad, donde el guardia pueda escanearlo cada rondín y brinde certeza al propietario. Así mismo se trabaja para poder enviar alertas en caso de anomalías.

Miguel Cabanillas (propietario) pregunta si los 14 guardias actuales cubren eficientemente toda la extensión del rancho.

Sobre este punto el Capitán comenta que no se cubre de *manera satisfactoria, sin embargo, se trabaja en ampliar la cuadrilla para que así sea. Aclara no poder brindar fecha compromiso por depender de factores externos también.*



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
RANCHO TECATE

Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

Rubén García (propietario) pregunta si existe un comité de vigilancia Vecinal. Se aclara al Sr. García que dicho comité de vigilancia está establecido. Se da inicio a los Asuntos Generales, a cargo del Lic. Pedro Sánchez.

Comenta el Lic. Sánchez que, aunque se esperaba contar con la participación del Lic. Gerardo Souza, notario número 3 de la ciudad de Tecate, el mismo tuvo que retirarse. Agrega que su participación era meramente en calidad de invitado especial, por lo que no será necesario.

Se comenta que se realizarán auditorías sobre la materia contable a través de un despacho especializado.

- Sobre este punto surge debate en cuanto al despacho a contratar, aclarando el Lic. Pedro Sánchez que hasta el momento los despachos son solo propuestas y se notificará al momento de elegir a uno u otro.

Miguel Cabanillas menciona creer necesario contar con un camión de combate a incendios (bombero).

Propietarios muestran sus dudas con respecto al área infantil en construcción:

- ¿Cuándo será abierta a uso?
- ¿Cómo funcionará su operación?

Lic. Pedro Sánchez menciona que esta zona es parte del restaurante Puerta Norte, aclarando que dará apertura el día 1 de julio de 2023 según lo proyectado. Menciona a su vez que esta será de uso abierto para público en general, pero se dará prioridad a los propietarios que deseen hacer uso de ella.

Se pregunta sobre la anterior cancha de tenis, indagando si se abrirá nuevamente.

Lic. Pedro Sánchez menciona que pudiera ser una realidad en Casa Club, mencionando como ejemplo lo realizado en Bajamar. Aclara el Lic. Pedro que se



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
RANCHO TECATE

Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

han cometido errores en el pasado y se aceptan, pero se trabaja arduamente por remediarlos y esto también debe ser reconocido.

Fernando Almonte (propietario) inicia una participación reconociendo al equipo y los trabajos del propietario Ignacio Gutiérrez, así como el trabajo de los Comités actuales. Menciona que considera un gran empuje de parte de los Comités ha sido necesario para lograr los avances hasta el momento. Agrega que los cambios de personal no han permitido que los propietarios vean los avances en cuanto a las cuotas.

Agradece al Capitán Jovany por la seguridad, al Ing. Soto por las claves catastrales, al Arq. Ramón por los eventos. Aclara que con el Lic. Pedro, mucho de lo que no se ha logrado es, a su parecer, debido a que “no lo dejan avanzar”. En relación a la presentación del Ing. Guevara, menciona que “está en otra órbita” y lo consideró “una grosería”, y solicita que se acerque a los Comités para poder darle un sentido más real de lo necesario. Al C.P. Eduardo le comenta que más de 4 (cuatro) veces solicitaron los comités la información a presentar y no la obtuvieron. Cree que se pudo haber llevado de mejor manera su presentación si se hubiera cumplido con esto. Propone a Cobranza crear un departamento exclusivo de recuperación con todas las ideas que muestran en la presentación como estrategias de recuperación de cobros.

Raúl Navarro (propietario) solicita que se incluya en los estados de cuenta los siguientes rubros:

- Intereses moratorios
- 1% de pago para vialidades
- \$2,000.00 dólares para inicio de obra

Comentando que son necesarios en ese orden.

Así mismo, comenta que en las Asambleas se debe aprobar un presupuesto anual y debe darse, en las Asambleas Extraordinarias cada 2 (dos) meses, espacio para revisión y modificación de presupuesto. Solicita dicho compromiso a la Asociación.



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
RANCHO TECATE

Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

Añade el propietario Raúl Navarro que ve cosas buenas como las diversas plataformas, pero considera que como aportadores primarios deberán ser considerados en mayor medida sobre cualquier decisión económica. Menciona que los Directivos deben sensibilizarse más con los requerimientos del propietario.

Adiciona que cobranza cometió un grave error al contar con dos cuentas independientes, mencionando que a su parecer debería utilizarse una sola cuenta para pagos de mantenimiento y mensualidades. Agrega que, al pagar por internet, no se genera un recibo de pago.

Oscar Rivera (propietario) menciona que los cambios a los reglamentos deben tener consideración a los propietarios que ya se encuentran en el Desarrollo, debido a que son modificados de manera intempestiva irrumpiendo con el orden establecido anteriormente.

Se solicita fecha por parte de la membresía para la próxima Asamblea; piden que sea notificada de manera efectiva ya que los correos no llegan de modo correcto.

Miguel Cabanillas (propietario) solicita que se trabaje a favor de los propietarios y que se de lectura al Acta de esta reunión en la siguiente que se sostenga.

José Alberto González (propietario) menciona que con la información proporcionada por el C.P. Eduardo Carrión se puede iniciar, sin embargo, comenta que se había acordado una reunión cada 3 (tres) meses como mínimo para revisión de estos temas financieros. Agrega que los documentos concernientes a las reglas no pueden ser modificados sin consenso de la membresía.

Se cierra la reunión en punto de las 16:25 horas con la despedida por parte del Lic. Pedro Sánchez y se dejan los acuerdos plasmados a continuación.



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
RANCHO TECATE

Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

COMPROMISOS Y ACUERDOS:

Se acuerda incluir en los reportes de Tesorería de Asociación de Usuarios la información concerniente a los pagos de cuotas de mantenimiento por parte del Desarrollador relacionado a los predios no vendidos y los predios que sustenta el Desarrollador como propios, incluyendo áreas de viñedos, áreas verdes, hotel, y demás que sean aplicables.

Se asienta en minuta de acuerdos el incluir copia de los recibos de CESPTE como información general a los propietarios en los reportes de la Tesorería, así como su desglose para determinación de costos de agua a partir del mes de junio del año corriente 2023.

Se asienta en minuta que, para las reuniones con el Lic. Valdés y los propietarios, la primer lista será:

- Dr. Manuel Zambrano Moreno
- Ing. José Alberto González Herrera.
- Salvador Jiménez
- Karina González

La segunda lista de asistentes a reunión con el Lic. Valdés incluirá a:

- Ancira López Cuellar

Se acuerda indagar con el proveedor el uso, resguardo y almacenaje de la información confidencial correspondiente a lectores biométricos para tranquilidad de los propietarios.

Se acuerda revisión de caso de basura vegetal en predio vecino a Mario Gutiérrez a cargo del Lic. Pedro Sánchez.

Se asienta que se trabaja en la propuesta de una cuadrilla efectiva para combate a incendios, misma que está siendo liderada por el Capitán Jovany Huerta.

Se asienta en minuta el compromiso con el Propietario Raúl Navarro de dar estructura formal a la Asociación de Usuarios con integración de presupuesto anual y revisión del mismo cada 2 meses para modificaciones necesarias según operación o demanda de insumos emergentes.



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
RANCHO TECATE

Comunidad de Propietarios de Rancho Tecate

Se acuerda por parte del Lic. Pedro Sánchez hacer de conocimiento general los Estatutos y Reglamentos del residencial y el Desarrollo, así como la Asociación. Se acuerda identificar fecha para próxima Asamblea General y notificarla correctamente, así como la revisión exhaustiva de todos los correos registrados en base de datos para su correcta difusión.

Se acuerda contar con reuniones consecutivas cada 3 (tres) meses a partir de la fecha del 20 de mayo de 2023 para revisión de estados financieros concernientes a la Asociación de Usuarios.

Se anexa a minuta extracto de los Estatutos de la Asociación de Usuarios delimitando las condiciones a ser cubiertas para entrega de Asociación a la membresía perteneciente a la misma.

CAPITULO CUARTO

DEL GOBIERNO Y ADMINISTRACION DE LA ASOCIACION

Artículo D é c i m o Q u i n t o.

El gobierno y la administración de la asociación estarán a cargo de los siguientes organismos:

1.- Un Consejo Directivo compuesto por cinco (5) miembros, quienes podrán ser o no Miembros de la Asociación, de las cuales se nombrará un presidente, un secretario, un tesorero y dos vocales, quedando a juicio del presidente nombrar al mayor número de colaboradores que considere conveniente.

2. Un Comité de Vigilancia, integrado por tres miembros activos de la asociación, los cuales serán electos por la Asamblea General de Miembros. Los integrantes de este Comité serán elegidos por periodos de tres (3) años, con

1. Hasta el momento en que el noventa y cinco (95) por ciento de los Lotes y/o Unidades que componen el Desarrollo Residencial Rancho Tecate Resort - Sección Lomas hayan sido titulados y escriturados mediante escritura pública a favor de cada uno de los Miembros que hubieren adquirido legítimamente esos derechos, el nombramiento de los cinco (5) Miembros del Consejo Directivo, corresponderá exclusivamente al Desarrollador y/o sus sucesores o causahabientes.

2. Durante los seis (6) años siguientes a la fecha en la cual el noventa y cinco (95) por ciento de los Lotes y/o Unidades que componen el Desarrollo

Residencial Rancho Tecate Resort - Sección Lomas hayan sido titulados y escriturados mediante escritura pública a favor de cada uno de los Miembros que hubieren adquirido legítimamente esos derechos, el nombramiento de tres