



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 6 de agosto del 2022.

Estuvieron presentes:

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

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

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

Lic. Daniela Cossío – Gerente de Post Venta

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

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

ORDEN DEL DÍA

I. Informar a los presentes de la facultad otorgada al Lic. Pedro Sanchez por la Dirección General de Grupo Valcas para atender y darle solución a cualquier punto que vele por los intereses de los propietarios de la Asociación de Usuarios del Residencial Rancho Tecate.

II. Informar a los presentes el diagrama que integra a todo el equipo de directivos que estará apoyando a dar respuesta a todas las solicitudes de los propietarios del Residencial Rancho Tecate, como son:



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

Lic. Daniela Cossío - Gerente de Postventa
Arq. Ramon Coronado - Gerente de la Asociación de Usuarios
Lic. Luis Fernando Rouvoy - Área Legal
Capitán Jovany Huerta - Seguridad
Ing. Luis Soto - Área Técnica
Arq. Baltazar Cosain - Constructora
Arq. Jesús Villalobos - Comité de Diseño

III. Dar por aprobado por el Comité Directivo de la Asociación de Usuarios del Residencial Rancho Tecate, la lista de sanciones económicas por quebrantos a nuestros reglamentos propuestas por el Capitán Jovany Huerta como Directo de Seguridad Patrimonial.

IV. Presentar algunos de los trabajos que ha realizado el Departamento Técnico a cargo del Ing. Luis Soto.

V. Presentar los logros y avances que ha realizado la Cuadrilla de Limpieza del Residencial en Sección Hacienda del Rey, Sección Lomas y Sección Cañada de los Encinos.

VI. Programa de Cierre de Alberca y Jacuzzi para Propietarios para mejorar la presentación y calidad del agua, el cierre serán los días Lunes. Programa concluye el 22 de Septiembre del 2022.

VII. Ratificación del Reglamento establecido en las Protecciones del Residencial Rancho Tecate que prohíbe la PESCA en Lago Mayor.

VIII. Políticas de uso de Pérgolas de los Naranjos y Pérgolas de la Experiencia.

IX. Puntos generales

El Lic. Pedro Sanchez toma la palabra para recordarle a los participantes de la reunión que cualquier gestión que realicen los Comité de Vigilancia y Fiscalización, deberán ser llevadas a cabo EXCLUSIVAMENTE por los representantes previamente elegidos.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

El Sr. Rene Dupont pregunta quien es el responsable del Área de Eventos de Rancho Tecate ya que no aparece en la lista de los directivos que estarán asistiendo a todos los propietarios en caso de ser necesario. El Lic. Sanchez le informo que el responsable directo es el Lic. Diego Vargas, Director de Alimentos y Bebidas.

La Lic. Daniela Cossio informa que la Asociación de Usuarios cuenta con una base de datos de aproximadamente 1,000 Propietarios a los que se estarán enviando información importante concerniente al residencial a través de MailChimp e informa de todos los avances y trabajos realizados para mejorar la comunicación a nuestros propietarios.

La Lic. Daniela Cossio presenta los avances y cambios realizados en la pagina del residencial donde los propietarios podrán ver y consultar todas las MINUTAS de las reuniones del Comité Directivo y los Comités de Vigilancia y Fiscalización con ACCESO EXCLUSIVO A PROPIETARIOS.

La Lic. Cossio informa que podrán encontrar mensualmente el News Letter que brindara información relevante de nuestra comunidad a todos los propietarios. Asimismo, la Lic. Cossio informo que el 20 de Agosto del 2022 estará listo el Kiosko informativo a propietarios y que estará disponible en el área de recepción.

Los Sres. Juan Manuel Aispuro, Sr. Jorge Dupont, Sr. Fernando Almonte y el Sr. González Herrera, tocaron el punto de la importancia que tiene el de que todos revise-mos la Minuta de las Reuniones del Comité Directivo y se aprueben antes de ser publicadas y reforzar cualquier punto.

El Sr. Dupont solicita que, para un mejor resultado de las reuniones del Comité Directivo, se envíe la convocatoria oportunamente antes de ser llevada a cabo y que incluya la ORDEN DEL DIA para agilizar todos los temas en el menor tiempo posible. El Lic. Pedro Sanchez respondió que no tiene ningún inconveniente en llevarlo a cabo.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

ACUERDO: El Comité Directivo enviara oportunamente la convocatoria de las reuniones mensuales a todos sus integrantes y a los miembros de los Comités de Vigilancia y Fiscalización, incluyendo la orden del día.

ACUERDO: El Comité Directivo de la Asociación de Usuarios del Residencial Rancho Tecate, acuerda documentar puntualmente las Minutas de sus reuniones durante la semana posterior de llevarse a cabo dichas reuniones y enviarla para su revisión a todos los participantes a más tardar el sábado siguiente.

El Sr. Aispuro y El Sr González Herrera, traen a colación la falta de LONAS CON AUTORIZACION DEL COMITÉ DE DISEÑO en varias construcciones dentro del residencial. El Lic. Sanchez indica que todos estos temas están siendo revisados continuamente por el Arq. Jesús Villalobos y que verificara su actualización en toda construcción en progreso.

El Sr. González Herrera menciona la aplicación de los horarios que actualmente están llevándose a cabo en varias construcciones fuera de los márgenes autorizados por Rancho Tecate. Marco como referencia la construcción en progreso por parte de nuestra Constructora. El Lic. Sanchez indico que los horarios NO HAN CAMBIADO, de acuerdo al Reglamento de Construcción y a las Reglas de Diseño, los horarios establecidos son:

De Lunes a viernes de 7:00 Hrs. a 17:00 Hrs.

Sábados de 7:00 Hrs a 13:00 Hrs.

Domingos - NINGUNA CONSTRUCCION EN PROGRESO DEBE REALIZAR ACTIVIDADES

El Sr. González Herrera , el Sr. Fernando Almonte y el Sr. Navarro, comentaron la importancia de monitorear y revisar las promesas de venta realizadas por el área comercial para evitar confusiones y descontento entre los propietarios. El Sr. Almonte sugirió que la Lic. Daniela Cossio y el Lic. Pedro Sanchez, participaran como espectadores del proceso actual que llevan a cabo los ejecutivos de venta y de las promesas que ahí se establecen y que pudieran NO SER CUMPLIDAS por el Desarrollador. El Lic. Pedro Sanchez revisara este punto con la Administración.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

El Sr. Aispuro comento que todas aquellas propiedades que cuenten con alberca, son regularmente las que se rentan para fiestas. El Lic. Sanchez respondió que el Desarrollador tiene ya contemplado llevar a cabo algunas acciones para controlar las actividades que realizan algunos propietarios para comercializar sus propiedades, específicamente aquellos que rentan sus casas para eventos.

El Lic. Sanchez solicito el apoyo de todos los propietarios presentes para reforzar el reglamento en el uso y manejo de la basura en el residencial. Indico que, durante los trabajos de recolección, se han encontrado bolsas no adecuadas y mobiliario que el desarrollador en ningún momento podrá recoger. El propietario que lo desee, podrá contratar un servicio especial en el Departamento Técnico. Asimismo, el Lic. Sanchez comento que se han detectado algunas incidencias en áreas donde la cuadrilla de limpieza alinea y que propietarios o contratistas van y dejan basura en medio de la vialidad, solicito también en el apoyo para informar de estos temas al Grupo de Amigos Residentes.

El Sr. Fernando Almonte sugirió que cada mes se realice una entrega física a todos los propietarios residentes del reglamento para la recolección de basura indicando que puede y no puede ser recolectado por el desarrollador.

El Sr. Dupont comento que las cuotas de mantenimiento estaban destinadas para esto. El Lic. Sanchez respondió que la recolección de basura NO FORMA PARTE de los servicios incluidos en estas cuotas y que gran parte de todos los gastos operativos que estos genera, son subsidiados por el Desarrollador.

El Sr. Navarro puntualizo que era importante tener ya un informe financiero de las cuotas captadas y los gastos en que se incurren dentro del residencial. El Lic. Sanchez le expreso que el Desarrollador estará llevando a cabo UNA SOLA PRESENTACION de los Estados Financieros el año 2022 (Se presentará a finales de octubre).

Sr Navarro propone que al final de cada minuta se mencionen los acuerdos y compromisos para su seguimiento.

El Sr. Dupont y el Sr. Almonte indicaron que es imperativo revisar las cuotas por consumo del suministro de agua a los propietarios por parte del desarrollador. Indican



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

que las cuotas son excesivas y fuera de las que actualmente se cobran en la Ciudad de Tecate por M3. El Lic. Pedro Sanchez indico que es importante revisar los reglamentos que utiliza el Gobierno del Estado de Baja California para la aplicación y calculo de las cuotas de consumo residencial y que al igual que en Ensenada, las cuotas para Desarrollos Turísticos, pudieran ser totalmente diferentes a las calculadas para consumo residencial dentro del área urbana o conurbada en los municipios. El Lic. Sanchez invito al Sr. Navarro a consultar dicho tema con las autoridades.

El Ing. Soto respondió que revisara con el Área Legal las posibles opciones de cobro por el suministro de agua con las autoridades en la Ciudad de Tecate y verificara si actualmente están aplicando las cuotas para desarrollos turísticos a Rancho Tecate.

El Sr. González Herrera cuestiono si el agua que recibimos proviene directamente del acueducto. El Ing. Soto respondió de manera afirmativa y que la medición de las tomas se lleva a cabo a través de medidores instalados en el área. El Ing. Soto indico que el Desarrollador NO COBRA mas de lo que recibe en factura.

El Sr. Aispuro trajo a la mesa en ese momento, el reporte que presento hace 2 semanas al Supervisor de Seguridad en el que alrededor de las 23:00 Horas se escucharon detonaciones de arma de fuego de alto calibre en las inmediaciones a la construcción de la Sra. Cedeño. Que el y sus familiares se tuvieron que tirar al suelo como protección. El Sr. Aispuro indico que consulto al Supervisor de Seguridad si debería llamar a la Policía y le indicaron que ellos se harían cargo del tema. El Sr. Aispuro indico que no tiene claro cual es el procedimiento para darle seguimiento a este tipo de asuntos. El Capitán Jovany respondió que 2 propietarios reportaron el tema a caseta. Indico que tomara cartas en el asunto para controlar estos temas.

El Lic. Sanchez solicito a los presentes retomar en esos momentos la revisión y aprobación de las sanciones económicas que el desarrollador aplicara a todo aquel que quebrante nuestros reglamentos.

El Sr. Dupont indico que los Comités de Vigilancia y Fiscalización, sugerían algunos cambios en los valores de las sanciones en algunos de los puntos propuestos por el Capitán Jovany. El Sr. Dupont presento las modificaciones a la propuesta original presentada por el Capitán Jovany y que sugerían que algunos puntos no se activaran por el momento.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

El Sr. Navarro comentó que será importante que cada propietario cuente con registro en su archivo cuando reincida en quebrantos del reglamento de Residencial.

El Capitán Jovany tomó la palabra e indicó que se documentaran los antecedentes y el exhorto correspondiente. Indicó que varios de los temas aquí incluidos habían sido ya anteriormente suscitados en Casa de Piedra.

Uno de los puntos traídos a la mesa en estos puntos, fue el exceso de velocidad presentado por algunos propietarios, contratistas y colaboradores. El Lic. Sanchez expresó que el reglamento será aplicable para todos y que será importante establecer su ordenamiento.

En otro de los temas, el Sr. Almonte sugirió revisaremos la aplicación del reglamento para aquellos vehículos TRIMOTOS o CUATRIMOTOS. El Lic. Sanchez expresó que en este rubro y de acuerdo a las protecciones, el desarrollador NO AUTORIZA el uso de estos vehículos para transitar dentro del residencial.

El Sr. Almonte propuso se revisar las opciones para vehículos CANAM o POLARIS con la responsabilidad específica de tránsito en algunas áreas de Rancho Tecate. El Lic. Sanchez respondió que revisara este tema.

El Capitán Jovany comentó que llevaremos a cabo una reunión con Contratistas para recalcarles nuestros reglamentos y las sanciones a las que pudieran hacerse acreedores:

ACUERDO: La Dirección de proyecto llevará el listado de penalizaciones establecidas al Departamento legal de Grupo Valcas para que se les revise a detalle hasta su aprobación. Posteriormente se realizará una campaña informativa por 2 meses para finalizando la campaña, comenzar con la ejecución.

Se concluye la reunión del Comité Directivo de la Asociación de Usuarios del Residencial Rancho Tecate a las 2:15 PM.