



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

FECHA:	07 de Enero 2023
LUGAR:	Cava
HORARIO:	11:00 hrs.

OBJETIVO:	Junta de Asociación de Usuarios y Comités de Vigilancia y Fiscalización
-----------	---

ASISTENTES:

Lic. Pedro Sánchez	Director de Proyecto
Capitán Jovany Huerta	Director de Seguridad Patrimonial
Rubén Darío	Comité de Fiscalización
René DuPond	Comité de Fiscalización
Juan Manuel Aispuro	Comité de Vigilancia
José Alberto González	Comité de Vigilancia
Fernando Almonte	Cabeza de Comités
Alfonso Cortés	Gerente de Postventa

ASISTENTES:

Lectura del orden del día a cargo del Lic. Pedro Sánchez
Bienvenida a la primer reunión del año, a cargo del Lic. Pedro Sánchez

Se da inicio tocando el tema de seguridad, primer punto de la orden del día, indicando los sucesos relacionados al robo a casa habitación que previo a la reunión fueron expuestos a los comités. Se esclarece que, aunque no es posible asegurar que jamás volverá a suceder algo como lo anterior, se están tomando las medidas necesarias para prevenirlo, mismas que detalla el capitán Jovany Huerta.

El capitán Jovany comenta lo siguiente:

- Primeramente, dar a conocer que el actual estado de salud de la afectada es favorable a una pronta recuperación.
- Asegurar que el vehículo robado fue recuperado y se encuentra a resguardo de los familiares de la víctima.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

- Se comenta que el día miércoles 04 de enero se sostuvo una reunión con el propietario Leonardo Fernández, propietario de la casa e hijo de la afectada, quien proporciono ciertas recomendaciones, entre ellas la solicitud de notificar a los comités y los vecinos del residencial para que se puedan tomar las medidas precautorias necesarias.
- El día jueves 05 de enero se dio a conocer el comunicado en el que se informa del suceso a los propietarios.
- Se han sostenido reuniones cotidianas con los agentes investigadores de la fiscalía y ejercicio de seguridad pública a fin de brindar el apoyo necesario a la investigación.
- Se realizo entrega de las grabaciones en mano del equipo de seguridad a la fiscalía.
- Se localizó herramienta que originalmente se pensaba provenía de la propiedad allanada, constatando posteriormente que pertenece al propietario Rubén Darío, quien ha accedido a permitir la revisión de sus cámaras de seguridad una vez que el equipo de servicio de sus cámaras pueda proporcionar acceso a las grabaciones.
- Se cuenta con el perfil del perpetrador, mismo que es: un sujeto bienvestido, portando zapato de vestir y chamarra de cuero. Se ha establecido que probablemente provenía de una fiesta de fin de año.
- Se cuentan con mediciones de huellas en manos y zapato para cotejo e investigación.
- Se registrará a todo contratista con imagen y medidas a partir del listado que nos proveerá el Comité de Diseño para buscar coincidencias.
- Se solicita nuevamente la cooperación del propietario Rubén Darío
- Se realiza bloqueo en la pluma de acceso de propietarios durante la noche, en el horario de 08:00 pm a 07:00 am, para coadyuvar en el mantenimiento de la seguridad por las noches.

El propietario René DuPond comenta que el comunicado generó mucha inquietud ante los propietarios, quienes no dudaron en hacer saber su descontento sobre los protocolos que se dejaron de seguir, tales como:

- Códigos en camionetas de seguridad
- Guardia montada
- Plumas de acceso adicionales

Y recomienda el uso de un dron de vigilancia para el equipo de seguridad.

Pregunta ¿qué si se puede hacer? ¿Cuál sería el costo? Y ¿Cuáles serían las fechas compromiso?



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

Se comenta que, aunque no surtiera mayor efecto el comentario, una propietaria mencionó que deberían dejar de pagar las cuotas para forzar al mejoramiento de la seguridad.

El propietario José Alberto González menciona la importancia de seguir la cadena de comando, ya que la información devoluciona a chisme de manera muy sencilla por medios informales. Es importante reunir a la asociación en base a los acuerdos llegados en juntas previas e informarles debidamente.

El propietario Fernando Almonte recalca que anteriormente no se contaba con métodos de comunicación, y que se trabaja activamente en eliminar los rumores de este medio de comunicación con el que se cuenta.

El Lic. Pedro Sánchez comenta la importancia de ese punto, aclarando que la asociación deberá de comunicarse al unísono con respecto de la información proporcionada.

El propietario José Alberto González menciona la importancia de una reunión con todos los propietarios para brindar la información de manera correcta y así evitar descontentos generalizados por mala comunicación.

Fernando Almonte menciona que la desinformación, en gran medida, es causada por los mismos propietarios, quienes desechan la información escrita que se proporciona y por ende no se dan por enterados de lo sucedido.

El propietario Juan Manuel Aispuro menciona que es importante la claridad; mencionar que los comités no existen para la resolución de problemáticas causadas entre el propietario y el desarrollador, sino el empuje de la Dirección de Proyecto para la mejora de aquello cuya importancia afecte a todo el residencial.

Fernando Almonte sugiere tratar de contar con mayor eficiencia por medio de juntas trimestrales o cuatrimestrales con los propietarios y el desarrollador.

René DuPond menciona que mientras más participación se obtenga en los medios informales, mejor. Aclara que como miembros de la asociación es su deber ser receptores de toda la información que de ahí surja. Recalca la importancia de tener reuniones rutinarias con los propietarios.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

Juan Manuel Aispuro aclara que ellos mismos, como miembros de la asociación, no han convocado dichas reuniones.

Se propone por parte de Pedro Sánchez el levantamiento de las propiedades existentes en los siguientes temas:

- Cámaras de vigilancia
- Alarmas
- Puertas de seguridad
- Ventanas de seguridad
- Bardas perimetrales
- Animales de guarda

Juan Manuel Aispuro propone reforzar el cercado alrededor del rancho y aclara la importancia del proceso de contratación para personal de seguridad adicional.

El capitán Jovany comenta que el área correspondiente a Cumbres comprende el antes camino vecinal que pasaba por el lindero del Rancho, por lo que esta zona estará siendo vigilada por parte del mismo equipo de seguridad sin mayor inconveniente.

El propietario José Alberto González menciona que es muy común el que un contratista cuente con varias obras, y que esto genera descontrol de quien está en dónde.

René DuPond opina codificar por colores la identificación de los contratistas, de manera que se sepa a que sección deben pertenecer.

Rubén Darío menciona que, si se pudiera generar un acceso único con filtro de seguridad, se reducirían las incidencias de personas no autorizadas en el residencial. Adicionalmente, menciona que es importante considerar el alto nivel de rotación que existe en las construcciones.

El propietario José Alberto González menciona que le parecería injusto generarle un cambio de normativas y costos a aquellos trabajadores que hayan cumplido cabalmente con el sistema anterior.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

Sobre el punto de los adeudos ante CESPTE, el Lic. Pedro Sánchez menciona lo siguiente:

- Existe un convenio entre el Desarrollador y la CESPET el cual NO INHIBIRA los procesos de escrituración que se tengan programados.
- La administración general indica que no existirá problemática para aquellos propietarios que busquen su tramite de escrituración debido al acuerdo generado.
- El propietario deberá asistir ante el notario presentando su certificado de libertad de gravámenes, así como la demás documentación requerida para que el tramite se considere procedente.

Fernando Almonte y José Alberto González mencionan que los reglamentos nuevos no deben de ser aplicados con la misma severidad para aquellos que recibieron e iniciaron obras previo al año 2014, ya que la administración en ese entonces cometió serios errores que ahora estarán perjudicando a los propietarios.

En el caso de la propietaria LILIA CASTRO, se indican las acciones tomadas a la fecha y se aclara, por parte del Lic. Pedro Sánchez, la constante búsqueda de una solución que no afecte a la propietaria. Indica el Lic. Pedro que la intención siempre ha sido la de llegar a un acuerdo conciliatorio con la propietaria, aunque desafortunadamente no ha sido posible. Comenta que las alternativas planteadas han sido:

- El apoyo por parte del departamento técnico de R.T. para la demolición de la porción que invade la vía pública.
- La venta de la porción invadida de vía pública, subsanando los gastos por reubicación de posterior, tubería, y demás infraestructura que sea necesaria.

ASUNTOS GENERALES

Con respecto a la Asamblea General. El Presidente Honorario de la Asociación Lic. Pedro Sánchez, estima llevar a cabo la Asamblea General durante el mes de Marzo del 2022. Revisará y atenderá la posibilidad y solicitud de los Comités para llevar a cabo una 2da Asamblea durante el año.

Aclara el Lic. Pedro Sánchez que se deberá trabajar para presentar, en estas asambleas, el trabajo de Seguridad, Técnico, Dirección de Proyecto, Cobroplan y Finanzas.

El propietario José Alberto González pregunta si se tiene considerado alambrado público.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

Se cierra la sesión con los acuerdos plasmados al final de este documento.
Compromisos y Acuerdos:

COMPROMISO Y ACUERDOS:

Lic. Pedro Sánchez acuerda tomar la rienda de la convocatoria de reuniones generales con los propietarios, aclarando que se deberá converger con los comités previamente para asegurar que la información sea correcta y fidedigna.

Se realizará notificación a los contratistas informando que bajo ninguna circunstancia podrán ingresar a propiedades ajenas a aquellas en las que laboren directamente y para la cual se encuentren registrados.

El capitán Jovany Huerta indica que, bajo el nuevo sistema, próximo a entregarse a mediados de febrero, el contratista podrá dar de alta al momento de la contratación a subalternos y se les proporcionará un código QR, mismo sin el cual no podrán ingresar a la propiedad.

El Lic. Pedro Sánchez se compromete a llevar con cuidado el punto anterior para evitar afectaciones mayores a aquellos que hayan cumplido con la normativa anterior.

Los comités acuerdan solicitar a los propietarios reportar cualquier anomalía por medio del portal residencialrt.mx

El Lic. Pedro Sánchez compromete su aportación con una convocatoria general para reportes de anomalía.

El Lic. Pedro Sánchez se compromete a revisar toda diferencia que pueda existir entre contratos y master plan previos al año 2014 a fin de incluir todos aquellos descontentos que mencionaron los propietarios José Alberto González y Fernando Almonte.

El Lic. Pedro Sánchez se compromete a continuar buscando un acuerdo con la propietaria Lilia Castro, aunque indica que en caso de no ser posible se deberá emitir acción legal.

Sobre el alumbrado público, se indica que se tiene contemplado y se buscara la fecha de inicio para informar a los comités.

Se conviene la siguiente reunión de comités para el día sábado 04 de febrero de 2023



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

Minuta sesión de comités de fiscalización y seguridad Rancho Tecate.

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 12 de noviembre 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.
- Participación de Marcos Robles – Cobroplan.
- Participación del Área de Procesos.
- Presentación de Estados Financieros.
- Cierre

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.

Lic. Daniela Cossío Alvarez- Gerente del área de Postventa Rancho Tecate

Lic Eduardo Carreón – Contralor Grupo Valcas

Lic Marco Robles – Departamento Cobroplan

Ing. Marlon Anguiano – Procesos Grupo Valcas

Departamento de programación Rancho Tecate

Miembros del Comité de Vigilancia :

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



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

Se presenta al Contralor Eduardo Carrión y el explica la presencia del Departamento de Cobroplan, Procesos y Programación.

Lic Marco Robles hace una presentación del uso de la plataforma de Cobroplan, hace mención que el tipo de cambio se toma del Banco de México y explica el uso de la aplicación para pago por transferencia o con referencia.

Lic. Eduardo Carrión - Los recibos de cobroplan muestran que la emisora es la inmobiliaria. Que hubo en su momento quien firmó con Haciendas de Tanamá y a este grupo de propietarios se les ha invitado a firmar el nuevo régimen a nombre de RGR o IRT.

Nos explica igualmente que los detalles que ha habido con la plataforma de Cobroplan se deben a que se migro a una plataforma propia en la cual si se pueden adecuar las funciones para el mejor manejo y experiencia por parte del propietario.

El Sr. Almonte pide que el Departamento de Cobranza tome las llamadas y se de el tiempo de explicar todo esto a los propietarios, ya que los propietarios se sienten frustrados y siguen teniendo dificultades para comunicarse o para que les den seguimiento. Pide que se capacite a Recepción para que den un trato adecuado y sepan a donde canalizar.

Se hace mención del uso de la plataforma vivook y de que se buscará un usuario para el Lic Sánchez e igualmente se evaluará si se sigue proporcionando la información financiera al Sr Gutiérrez, ya que Dirección de proyecto y Postventa no contaban con que el propietario seguía fungiendo como vocero.

Lic Carrión informa que ellos comparten la información del cobro de cuotas de mantenimiento al Sr Ignacio Gutiérrez, hace mención de que es la misma que nosotros tenemos pero que no nos responsabilizamos de como la presente.

Ing Marlon ofrece llevar a cabo una capacitación para el uso de la plataforma SAE Valcas.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

Sr Almonte pido que se les informe quién será quien oficialmente proporcione la información financiera y a quién

Lic. Carrión presenta la información financiera. Muestra cifras y puntualiza que, con la cobranza actual, no es suficiente para cubrir los costos de operación del Residencial y que por lo mismo, los desarrolladores están subsidiando el resto. El monto presentado, incluye también eventos, 1% de construcción e inscripciones a la Asociación.

Sr Almonte y Aispuro piden una campaña en la cual se presente el proyecto de lo que se hará una vez que se realice la correcta cobranza, esto con el fin de incentivar a los propietarios a ponerse al corriente, que se muestran los beneficios para ellos y sus familias.

Lic Sánchez menciona que parte de este plan incluirá cubrir lo que se le debe también a Grupo Valcas, de todo lo que no ha sido cubierto por las cuotas.

Sr Aispuro pide que se supervise a la persona de Cobranza, ya que si es tan baja la recaudación, quiere decir que no está haciendo bien su trabajo y que se deberán poner más filtros para hacer que los propietarios paguen puntualmente.

Ing González Herrera plantea problemática de su terreno. Lic. Carrión se compromete a revisar su caso.

Ing Soto responde al tema de las luminarias, menciona que según el panorama actual, el plan es que el desarrollador comience en el 2023, la instalación de 70 luminarias.

Se propone que la presentación de estados financieros se haga cada 3 o 4 meses en el 2023.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

Minuta reunión informativa con el Centro de control de salud Animal Tecate

Minuta de la reunión reunión informativa con el Centro de control de salud Animal Tecate y propietarios, llevada a cabo en el Salón Don Juan de Casa Mayor de Rancho Tecate el **martes 25 de octubre del 2022**.

El Lic. Pedro Sanchez dio por iniciada la reunión a las 13:15 pm bajo el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- Bienvenida y presentación de la Directora del Centro de control y salud animal.
- Plática de concientización por parte de la Lic Marlén Rojas.
- Planteamiento de la problemática actual con mascotas dentro del residencial.
- Informe por parte de Dirección de proyecto de las acciones tomadas al día de hoy.
- Sección de dudas / comentarios y sugerencias

Se da la Bienvenida por parte del Lic. Pedro Sanchez Presidente del Comité Directivo de la Asociación de Usuarios del Residencial Rancho Tecate.

Presidium:

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

Lic. Daniela Cossío Alvarez- Gerente del área de Postventa Rancho Tecate

Lic. Marlen Rojas, Directora del Centro de control y salud animal de Tecate.

Capitán Jeovanny Huerta - Seguridad Grupo Valcas.

Lic. Marlen Rojas - Informa que desde el 2015, existe un reglamento respecto al cuidado de animales domésticos en la Ciudad de Tecate, en el cual se les faculta para emitir notificaciones, amonestaciones y multas.

Dentro de este reglamento se indica que las mascotas deberán permanecer exclusivamente dentro de la propiedad de su dueño.

Participación de propietarios - Reportan que también hay manadas de perros que ingresan al residencial y que se le han visto en repetidas ocasiones. Se reporta que un grupo de perros de esa índole, atacaron a los perros de un propietario al punto de hospitalización.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

Dirección de proyecto - Rancho Tecate se apoyará del Centro de control y salud animal, para hacer rondines en el residencial y de acuerdo al reglamento, se podrán aplicar sanciones administrativas, económicas y se puede llegar hasta 36 horas en detención. Esto fue necesario derivado de las incidencias por parte de propietarios en no mantener a sus perros dentro de su propiedad y a los reportes de: personas perseguidas, agredidas, bolsas de basura rotas, invasión a jardines y albercas ajenas, avistamiento de desecho fecal de perros en propiedades ajenas al dueño del perro.

Lic. Marlen Rojas - Informa que el uso de veneno está penado. También realiza la aclaración de que los perros que son llevados al "antirrábico", no son sacrificados, si no que son parte de un programa de adopciones. En caso extremo de que el perro se encuentre enfermo o en situación de sufrimiento, se consideraría dormirlo; pero es un caso extremo.

Los perros que se recojan, serán llevados al del Centro de control y salud animal de Tecate y el propietario deberá pagar su multa en Recaudación de rentas para poder recuperarlo.

Lic. Daniela Cossio - Menciona que se informará a través de las plataformas para propietarios, si hay algún caso en el que se retire algún perro del residencial.

Participación de propietarios - Se hace un reporte de un perro en sección Lomas, el cual se ha visto suelto en varias ocasiones y afecta en las caminatas de los propietarios.

Se sugiere que la Asociación de usuarios haga placas para los perros y que se cobre la recuperación, inclusive que se distingas por color de acuerdo a la sección, para identificar fácilmente si pertenecen a algún propietario.

Propietario Ignacio Gutiérrez hace la aclaración de que no se colocará ningún veneno en su basura, que no hay forma de que eso proceda.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

Se menciona que es de suma importancia el cuidado de las bolsas de basura, ya que no solamente son los perros los que rompen o come basura; si no que también, participan los gatos monteses, coyotes, cuervos, zorrillos, entre otros.

Se cuestiona con quien levantar el reporte en caso de ver perros del exterior o de propietarios fuera de su casa; será a caseta y a Postventa.

Se cuestionó el tiempo de respuesta un a vez realizado el reporte al Centro de control y salud animal de Tecate. Se informa que sus rondines son de 11 am a 1 pm y que en ese lapso se puede atender o se va al día siguiente.

Dirección de proyecto – Una vez que se haga la notificación a algún propietario y no atienda en un plazo máximo de 48 horas, se solicitará el apoyo del Centro de control y salud animal de Tecate.

Compromisos:

- Rancho Tecate verá la forma de que seguridad pueda hacer la captura y tener un espacio determinado para perros ya que el tiempo de respuesta del Centro de control y salud animal de Tecate puede hacer que los perros reportados ya no se localicen al momento de su visita.
- Programa de registro de mascotas para inventario y campaña de placas que identifiquen a los perros de propietarios de Rancho Tecate.
- Se compartirá la minuta, el flyer resumen de parte del Centro de control y salud animal de Tecate y el reglamento autorizado por el Municipio.