



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

MINUTA

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 1 DE OCTUBRE del 2022.

El Lic. Pedro Sanchez dio por iniciada la reunión a las 11:16 am bajo el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- Bienvenida.
- Lista de asistencia.
- Claves catastrales.
- Tipo de cambio.
- Caso Mario Gutiérrez.
- Avances y trabajos de Departamento técnico y cuadrilla de limpieza de Asociación de Usuarios.
- Reunión con contratistas.
- Asuntos Generales.

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

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

Miembros del Comité de Fiscalización :

Sr. Rubén Darío Gómez Siono – Propietario del Lote SL-21-03

Sr. Rene Dupont Coblentz – Propietario del Lote SR-05-35



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

- Lic Pedro Sánchez da aviso de la llegada de 105 claves catastrales, entre ellas la del Sr. Fernando al Monte. Se pretender seguir con este ritmo y poder tener todas las claves a finales del 2022.
- Ing. Soto menciona que se liberó la Fracción C que cuenta con 105 lotes. Ha habido un cambio positivo en los avances en catastro a pesar de los cambios que han tenido este año. Actualmente se cuenta con 335 claves catastrales, en la presente administración municipal se han validado 233 claves, de las cuales obtenidas son 211 y 21 en proceso de corrección de sus notificaciones catastrales.
- Se han reingresado en septiembre, 3 subdivisiones que en total son 57 lotes. El máximo de subdivisiones que se puede ingresar a catastro es de 3, así que conforme salgan, se irán ingresando más.
- Sr. René Dupont menciona que los propietarios están ávidos de saber el estatus de sus claves y Lic. Daniela Cossio explica que las claves que se recibieron este mes, ya se encuentran cargadas en la plataforma y que igualmente se encuentra vigente la campaña de notificación a los propietarios.
- Lic. Pedro Sánchez: Se revisó con el Departamento de finanzas el tema de tipo de cambio y se nos informó que este último se toma de Banxico, que Openpay, que es quien lo regula, es básicamente una casa de cambio dentro de la plataforma.
- Sr Aispuro pregunta como es que lo determinamos y se le menciona que es la plataforma misma la que lo actualiza.
- Sr René Dupont menciona que ha habidos casos en que ha habido discrepancias y que en casa dado, se hará el reporte al departamento de Cobroplan directamente.
- El Sr Rubén Darío pide se consulte la posibilidad de hacer el pago en efectivo o que se proporcione una cuenta en dólares para facilitar los pagos.
- Lic. Pedro Sánchez explica que la estamos dentro del marco legal de la ley de anti-lavado de dinero y que la plataforma es la que regula los tipos de cambio; al ser una entidad financiera que le presta servicios a Grupo Valcas.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

- Sr Dupont pide que el tipo de cambio sea el mismo en cobroplan que en recepción, ya que en ocasiones les conviene más realizar los pagos en la recepción, y que sería muy bueno que recuperáramos las promociones que se hacían antes, que se relacionaban a tipo de cambios preferenciales o al pago de varias mensualidades al mismo tiempo.
- Lic. Pedro Sánchez da aviso que las respuestas específicas se darán en la junta del 12 de noviembre, en la cual se presentarán los estados financieros y el planteamiento de las campañas para el 2023.
- Sr Aispuro pide que los beneficios sean para los propietarios que han sido puntuales con sus pagos y no con los morosos.
- Sr Rubén Darío pregunta cuáles son las formas de pago en plataforma cobroplan.
- Lic. Pedro Sánchez menciona que se puede hacer pago con tarjeta de débito y crédito mexicana y que hay algunas americanas que acepta.
- Lic Daniela Cossio les explica que también se pueden domiciliar los pagos y que hay una generación de referencia para pago en efectivo es establecimientos como Walmart, Aurrerá entre otros.
- Sr González Herrera y Sr Rubén Darío piden que se pueda pagar el mantenimiento en efectivo o que se fije un monto en pesos.
- Lic. Pedro Sánchez hace referencia al caso de la inundación de la propiedad del Sr Mario Gutiérrez. Anteriormente se había solicitado que el personal de Rancho Tecate se hiciera responsable en casos de daño, y en seguimiento a esta petición, el colaborador será quien responda ante el error cometido en la propiedad previamente mencionada.
- El Sr Dupont menciona el caso de los racers y nos pide unificar, actualizar y comunicar las políticas respecto a estos vehículos. Coinciden los propietarios en que es posible que ingresen siempre y cuando respeten los límites de velocidad y no hagan ruido o perturben la paz del residencial. Piden que los guardias también respeten los límites de velocidad ya que en repetidas ocasiones los han sorprendido manejando en exceso de velocidad.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

- Sr Aispuro y Sr. González Herrera hacen mención de la excesiva basura de obra, obras invadiendo áreas verdes y algunas con alambre de púas. Postventa atenderá y emitirá los reportes y revisiones pertinentes.
- Se les informa de parte del residencial, de la junta que se llevará a cabo el día 7 de octubre con los contratistas, para reforzar políticas y hacer unión en el cuidado de nuestro residencial.
- Ing. Soto responde a la solicitud general respecto al tema de la iluminación. Comenta que se está revisando el tema y que el desarrollador posiblemente sea quien instale el alumbrado en algunas zonas.
- Sugiere el Sr. González Herrera y Sr. Rubén Darío, hacer la solicitud directamente a Ayuntamientos, que son quienes dan la instrucción a CFE, pero habrá que revisar ya que este es un residencial campestre.
- El Sr Aispuro menciona que a ellos como representantes de los propietarios, se les pide mucho la revisión del tema de la calidad y precio del agua.
- El Ing Soto explica que somos una zona suburbana y que por esta ubicación, el precio del metro cúbico llegaría hasta los 100 pesos por m³, que nosotros pagamos menos por el subsidio federal que existe, pero que si salimos de este esquema, hay posibilidad de que aumente el precio actual, más no que baje.
- Sr Dupont sugiere que se haga un listado de compromisos a parte de la minuta, en el cual podamos dar seguimiento y cierre a estos mismos y que no se queden desatendidos o sin monitorear.
- Este diagrama será presentado la próxima reunión por el departamento de Postventa. El Sr. Aispuro solicita al departamento técnico que se haga un análisis y prueba de la calidad del agua de uso doméstico y tener una prueba palpable de un profesional para poder comunicar el resultado a los propietarios.
- Sr Rubén Darío consultó respecto a qué planes se tienen con la casa del lago (Alesio), ya que es una construcción que genera mala imagen. Respecto a esto el Lic Sánchez informa que ya hay planes de comenzar a limpiar lo que se encuentra expuesto.