



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

MINUTA

Minuta de la Reunión Informativa llevada a cabo el pasado Sábado 5 de Marzo del 2022 en el Salón Don Juan de Casa Mayor en Rancho Tecate.

A partir de las 10:45 am inicio el registro de los asistentes entregándoseles información importante.

La reunión dio inicio a las 11:15 AM con la presencia de aproximadamente 40 propietarios del Residencial Rancho Tecate y presidida por el Sr. Fernando Almonte, Propietario del Lote SR-99-25 Sección Haciendas del Rey del Residencial Rancho Tecate y el equipo que se encargara de llevar a cabo toda la asistencia, atención y servicio en el área de Post Venta. El equipo conformado por el Lic. Pedro Sanchez, Director de Proyecto de Rancho Tecate, quien a su vez presento al Arq. Ramon Coronado, Gerente del Área de Post Venta, el Lic. Alfonso Cortes, Coordinador de Atención a Propietarios del Área de Post Venta, el Lic. Marcos Robles, Coordinador de Servicios a Propietarios del Área de Post Venta, el Ing. Marlon Anguiano, Gerente de Procesos de Grupo Valcas.

Tomo la palabra el Sr. Fernando Almonte, dando la bienvenida a todos los presentes y realizo la presentación del Sr. Pedro Sanchez como la persona responsable de llevar a cabo la coordinación general de la asistencia y servicio a propietarios.

Asimismo, el Sr. Almonte comento que el motivo de la reunión era principalmente la presentación de la Plataforma de Servicio que Grupo Valcas y Rancho Tecate lanzaban ese mismo día como parte de la resolución a todas las inquietudes de los propietarios en temas que se habían venido discutiendo durante los últimos años en nuestra comunidad. El Sr. Almonte hizo hincapié que el personalmente había estado sosteniendo reuniones con el Director General de Grupo Valcas, Lic. Rodolfo Valdés y la Administración General de Grupo Valcas, donde expresaba el sentir de la mayoría de los ahí presentes y su preocupación de que sus temas no encontraran un resultado favorable, generando la desconfianza y desacuerdo en gran parte de los propietarios. El Sr. Almonte asevero que dicha plataforma nació a raíz de la necesidad de dar respuesta precisamente a esas inquietudes.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

En ese momento, inicio la participación de algunos de los propietarios, cuestionando inicialmente la ausencia del Lic. Rodolfo Valdés en esta importante reunión a lo que el Sr. Pedro Sanchez comento que no pudo presentarse debido a otros compromisos adquiridos con anterioridad pero que tampoco era necesario pues el equipo ahí presente sería el responsable de dar respuesta a todas sus solicitudes y que quienes así lo decidieran, el Lic. Valdés los atendería en una reunión con él, de acuerdo a una agenda programada y en grupos pequeños.

El Sr. Almonte informo que el estaba enterado que el Lic. Valdés no se presentaría a dicha reunión y que prefirió NO informarlo al grupo de propietarios asistentes a la reunión por la razón de que era importante que asistiera la mayoría debido al rumbo que deberá tomar la integración de los Comités de Vigilancia y Fiscalización que tendrían que ser elegidos al cierre de dicha reunión.

Posteriormente tomo la palabra el Sr. Cabanillas, quien expreso sus inconformidades y por todo el proceso que tuvo que pasar para poder escriturar y poner la propiedad adquirida en Rancho Tecate a su nombre. Finalmente expreso que como el, varios de los presentes en esta reunión, presentaban casi la misma problemática y los temas fueron desde Claves Catastrales, Instrucciones a Notario, inconsistencias en los Contratos de Compra Venta y expreso su descontento de que no debería existir la restricción de formalizar específicamente en Notaria 2 o 3 como lo indica la empresa. En su caso, se sintió defraudado.

El Sr. Ricardo Aguirre participo también con un comentario respecto a los recargos que tuvo que cubrir en el pago del Impuestos Predial. El Sr. Aguirre expreso que se le hace injusto pagar por omisiones que la empresa tuvo al entregarle la notificación de su Clave Catastral de manera extemporánea generándole cargos moratorios por un valor de \$ 15,000 Pesos los cuales considera es responsabilidad de la empresa cubrir. El Sr. Pedro Sanchez comento que presentaría su solicitud a la Administración y Dirección General de la Empresa. En esta misma participación, el Sr. Aguirre comento del problema continuo que tiene con uno de sus vecinos generado por la renta de la casa a un costado de su propiedad y que continuamente genera la falta al reglamento de urbanidad y convivencia que se establecer en los reglamentos del residencial y no son cumplidos. **El Sr. Sanchez le respondió que abordaría nuevamente este tema y buscaríamos la posible solución del mismo.**



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

En ese momento, la intervención de varios de los presentes se dirigió a cuestionar el proceso actual y la falta de atención para resolver el tema de las Claves Catastrales. **El Sr. Pedro Sanchez informo que estamos trabajando fuertemente para solucionar este tema, informo que, durante los últimos 3 meses, la empresa ha tenido avances considerables en el registro ante Catastro para obtener la aprobación de las Subdivisiones de Macrolotes y presento un resumen y estatus que guardan la emisión de Claves Catastrales en Catastro y el seguimiento ante el Registro de la Propiedad en Gobierno del Estado y solicito a los presente su participación, verificando en nuestro portal del Residencial, el estatus que guardan cada una de las Claves Catastrales dentro del procesos de liberación por parte de Catastro y el Registros Publico de la Propiedad. Estuvieron de acuerdo en que revisarían.**

El Sr. Navarro, propietario, expreso su inconformidad por el cobro del 1% para vialidades que deberá calcularse sobre su proyecto de construcción y su preocupación de NO poder iniciar por considerarlo algo improcedente. Solicito al Sr. Pedro Sanchez, revisara este tema y buscara alguna solución. El Sr. Sanchez indico que no se comprometía a lograr la condonación de ese valor a Rancho Tecate PERO que presentaría su solicitud a la Administración General de la Empresa para su revisión.

Una propietaria expreso su inconformidad por el tiempo que tuvo que pasar para poder obtener su clave catastral y todos los obstáculos que ha tenido que pasar para lograrlo. Expreso su desconfianza y solicito al Sr. Pedro Sanchez, realmente dieran a todos los propietarios una respuesta adecuada.

El Sr. Pedro Sanchez expreso que reconocía las circunstancias que sucedieron en la Administración anterior, pero les pedía una vez más, un voto de confianza de todos los propietarios en favor de la empresa para avanzar en la resolución de todos aquellos que temas que les preocupaba, la mayoría asintió que se la otorgaban PERO que era importante ir viendo resultados.

Tomo su turno el Sr. José Alberto González Herrera, Lotes 5 y 4, Manzana 13, Sección Lomas. El Sr. González expreso su inconformidad por las inconsistencias que han presentado todos los procesos en los que se ha visto involucrado para poder escriturar su propiedad. Expreso su preocupación en carta enviada a la Dirección de Proyecto en la que marca:



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

Las **anomalías** en la integración del 2do contrato de compra-venta por la adquisición de un segundo lote adquirido por el y su esposa.

La falta de atención de Rancho Tecate en entregarle de manera oportuna las notificaciones del Impuesto Predial que le genero pagar recargos.

La falta de resolución para poder fusionar los 2 lotes que adquirió en UNA SOLA PROPIEDAD como lo solicito.

IMPORTANTE - La total discrepancia que existe entre los valores de la superficie adquirida en su 2da propiedad y los documentados en su Clave Catastral. Hay una diferencia de 31 m2 el cual indica nunca debió haber sido cuestión de cambio en los valores del contrato. La notificación de Impuesto Predial marca una superficie de 426 M2 y el contrato lo firmo por un valor de 450 M2. **Desea se solucione.**

La notificación del Impuesto Predial de su 2da propiedad, salió solo a nombre de el y no al de su esposa y el cómo lo indico y aparecen en el contrato de su primera propiedad.

El Sr. González concluyo su participación sugiriendo:

UNICO: Que Rancho Tecate sea la entidad que se encargue de tramitar y formalizar los contratos de compra-venta ante notario, cobrando los servicios que sean necesarios, pero entregándoles a los adquirentes, la tranquilidad y felicidad de recibir sus escrituras.

Posterior a la participación del Sr. González, siguieron algunas otras personas desando participar. El Sr. Almonte y el Sr. Pedro Sanchez sugirieron avanzar con la agenda de la presentación de la Plataforma de Servicios y poder concluir este tema para proseguir posteriormente a la elección de participantes en los Comités de Fiscalización y Vigilancia.

El Ing. Marlon Anguiano, dirigió entonces la presentación. Con algunas interrupciones.



Asociación de Usuarios de Rancho Tecate

El Arq. Ramon Coronado dio una breve explicación de los planes de trabajo que el equipo de Post Venta estará llevando a cabo, incluyen los proyectos de limpieza y embellecimiento en las secciones que conforman el Residencial Rancho Tecate.

Durante esta parte de la reunión, salieron algunas preguntas referentes a la Red Hidráulica y Eléctrica, el Ing. Luis Soto tomo la palabra, informando de los avances al momento y de aquellos posibles proyectos para incorporar 1 tanque más con conclusión posible en el 2025.

Los participantes expresaron su preocupación por la calidad de agua que reciben y preguntaron si existe un programa de análisis de la misma.

En este punto, algunos usuarios expresaron su inconformidad por los valores cobrados a cada una de sus propiedades, considerando excesivos los mismos, el Ing. Soto explico que Rancho Tecate traslada a todos los propietarios el cobro de agua generado por la CESPT sin ninguna adición a sus valores. No hubo comentario adicional alguno.

Durante la parte final de la reunión, algunos propietarios se acercaron al equipo de Post Venta para conocer un poco de nuestras plataformas.

Fin de la reunión informativa a las 13:35 PM.

El equipo de Post Venta se retiro del Salón Don Juan para que, en privado, los asistentes eligieran a las personas que deberán formar parte de los Comité de Vigilancia y Fiscalización.