

Report on Infrastructure and Sub Condominiums

Good day all,

This is an update to address the concerns about the completion of the infrastructure and the status of the sub condominiums. As there have been few sales in the last few years, it has been a challenge to keep the project moving forward to complete the necessary legal and physical requirements.

Sub Condominiums

With the immense help from Grupo Entorno, we have been able to issue titles for 106 lots and have now received the 'order to pay' for the authorization and urban compatibility for the sub-condos. Receiving these 'orders to pay' signifies that the sub condos are totally approved by the government. As there are many receipts and documents stamped by the municipality, we are uploading them and have put the link below. Each doc is titled in both languages to make it easier to understand. All stamped documents and receipts are in Spanish.

Of the 14 'orders to pay', the sub condos, 'Palkuntah' and 'Dylan' were paid on October 20, 2014. Now we are waiting for Desarrollo Urbano to issue the license so that we can go to the Notary and pay for each lot to be registered in the Land Registry of Quintana Roo and at the end take it to Catastro in order to obtain the corresponding cadastral codes. The bureaucratic process does not move quickly in this country.

Donation Avenue

Sacbe Village has a signed agreement with the municipality to create an avenue between Pueblo Sacbe and the Avenue de Los Universidades. We are presently in negotiations of an interchange with a company to provide the machinery to clear and level the assigned area for the avenue, as well as a provider of Sascab (crushed limestone) for the base coat. We will be obliged to pave the road eventually, but this will be a start to the new entrance for Pueblo SacBe. (see Donation Avenue)

Planned Infrastructure

Roads

The width of the internal roads will be widened to 6.6 meters (21.45 ft.) We will be protecting as many of the big trees as possible and often leaving boulevards of trees and plants in the middle. In these cases we will be compensating the lanes so they each have a minimum width of 3.3 meters. In the approved plan, it shows 'blue' where the roads will be made of interlocking blocks, eco-creto or stamped concrete, and 'red' where the roads will have a base of sascab and a more durable covering, a product called 'cementante'. These 'red' roads will be leveled and well compacted once the water network is completed. (see roads project)

Sidewalks and paths

Sidewalks and pathways will be lined with rock borders, levelled with gravel or sascab, with a covering of wood shavings, and will have a minimum width of 1.5 meters (4.6 ft.) and will be constructed as to protect the fauna as much as possible.

Water Network

Every lot will have a connection for water to their border, which will have a water usage meter. Presently, Sacbe Village is delivering water from a provisional system, at no cost, to the existing homes, under a license from Conagua, the Mexican water authority. Once the network is completed, each resident will pay for the amount of water they are using to the water distribution company. (See Water systems)

Electricity

Pueblo Sacbe has been approved to use solar systems for their energy requirements. In the event that the condominium decides it wishes to connect their solar system to the Mexican grid, CFE, it will be allowed by the municipality and power authority, as long as it is approved by a vote in an assembly of owners, and all installations are underground. As Pueblo Sacbe has always promoted solar and alternative energy, the developer is not responsible for costs incurred by the installation, as these costs were never contemplated in any purchase contract.

Illumination in Roads and Common areas

The developer will be installing solar lamps throughout the project. After discussions with the support committee and other owners, there is concern of too many lights and the height of the lamp posts. Part of the discussion was to use fewer and higher quality LED solar lamps that would require less maintenance and have less impact on the ambiance. The developer is in agreement to work closely with the concerned owners on illumination of roads and common areas and once there is a consensus of the best way to go, the proposal will be sent to everyone for their approval. (See illumination)

Residual Waters Treatment

Each household will be connected to a bio digester and humidal for black and grey water treatment. Lots with multi familiar zoning may use an approved treatment plant adequate for the quantity of houses built. All housing projects are required by law to submit an 'Environmental Impact Study' showing the residual water treatment system they will use before receiving their building permits. (See Residual water treatment)

Timing to Complete the Infrastructure

The administration of the project is being transferred to Las Tres Lindas S.de R.L. de C.V, a newly incorporated company with the sole purpose of acquiring the funding for the termination of the infrastructure of Pueblo SacBe and finishing the project. We are currently

working with an investor to loan us the sufficient funds for completion and anticipate a two years period to totally complete the project, from the time we receive the funding.

Bond to finish infrastructure

A new bond has been issue in the name of Las Tres Lindas to guarantee the completion of the infrastructure of Pueblo SacBe according to our approved budget with the municipality. Once the infrastructure is finished, the developer is required to post another bond for two years guaranteeing the infrastructure has no hidden defects. (See Bond)

Thank you all for your patience,

Ted

Reporte sobre la Infraestructura y Sub Condominios

Buen dia a todos,

Esta es una actualizacion de como se van a solucionar las preocupaciones acerca de la terminación de la infraestructura y el estatus de los Subcondominios. Debido a las pocas ventas en los últimos años, ha sido un reto mantener el proyecto para seguir adelante y completar los requisitos legales y físicos necesarios.

Sub Condominios

Con la gran ayuda de Grupo Entorno, hemos sido capaces de emitir títulos para 106 lotes y ahora hemos recibido las ordenes de pago para la autorización de las compatibilidades urbanísticas para los sub-condominios. La recepción de estas ordenes de pago significa que los sub condominios están totalmente aprobados por el gobierno. Como hay muchos recibos y documentos sellados por el municipio, estamos subiendolos y hemos puesto el siguiente enlace. Cada documento tiene titulo en ambos idiomas para que sea más fácil de entender. Todos los documentos y recibos estampados son en español.

De las 14 ordenes de pago ya fueron pagas 2 el dia 20 de octubre de 2014, me refiero a los Sub Condominios denominados 'Palkuntah' y 'Dylan'. Ahora estamos a la espera de la emision de sus Licencias respectivas, para despues llevarlas ante el Notario y se realice el pago para su inscripcion al Registro Publico de la Propiedad y del Comercio de Quintana Roo y posteriormente a la Direccion de Catastro para la obtencion de las claves catastrales correspondientes. El proceso burocrático no se mueve rápidamente en este país.

La Avenida de Donación

Sacbé Village, S.A. de C.V. dispone de un convenio firmado con el Municipio para construir una vllidad (Avenida) entre Pueblo Sacbe y la Avenida Universidades. Actualmente estamos en negociaciones de un intercambio con una compañía para proporcionar la maquinaria para limpiar y nivelar el área asignada para la avenida, así como un proveedor de sascab (piedra

caliza triturada) para la capa base. Nos veremos obligados a pavimentar el camino con el tiempo, pero por ahora esto será un buen comienzo para la nueva entrada de Pueblo SacBe. (ver Avenida de Donación)

Infraestructura Planeada

Avenidas

La anchura de las calles internas se ampliará a 6,6 metros (21,45 pies). Protegeremos y conservaremos muchos de los grandes árboles como sea posible y a menudo se encontraran arboles y plantas importantes en medio de las calles. En estos casos estaremos compensando los carriles de modo que cada uno tenga una anchura mínima de 3,3 metros. En el plan maestro aprobado, las que se muestran en “azul” son las calles que seran hechas de eco-Creto o concreto estampado, las que se muestran en “rojo” seran a base de Sascab y una cubierta más duradera, un producto llamado 'Cementante'. Estos caminos marcados en 'rojo' serán nivelados y bien compactados, una vez que se complete la red de agua definitiva. (ver proyecto de caminos)

Las aceras y calles

Las aceras y calles serán alineadas con guariciones de piedra, niveladas con grava o sascab, con una cubierta de acerrin de madera y tendrán una anchura mínima de 1,5 metros (4,6 pies) Y se construirán para proteger la fauna tanto como sea posible . (Véase vías)

Red de Agua

Cada lote tendrá una conexión directa o toma de agua a pie de lote que tendrá un medidor de consumo de agua. Actualmente Sacbe Village, S.A. de C.V. realiza una distribucion de agua a traves de un sistema provisional, sin costo alguno, para las viviendas existentes, bajo licencia de la Conagua, la autoridad del agua en México. Una vez que se complete la red definitiva, cada residente pagará por la cantidad de agua que consume a la empresa que distribuya el agua. (Ver Los sistemas de agua)

Electricidad

Ha sido aprobado para el Pueblo Sacbe el uso de sistemas de energía alternativa o solar para sus necesidades energéticas. En el caso de que el Condominio decida que desea conectar su sistema solar a la red de CFE, tanto el Municipio como las autoridades de CFE lo permitirian siempre y cuando la propuesta haya sido aprobada por voto en una Asamblea de propietarios y todas las instalaciones serian subterráneas. Como Pueblo Sacbe siempre ha promovido la energía solar y alternativa, el Desarrollador no se hace responsable por los gastos ocasionados por la instalación, ya que éstos no se contemplaron en los contrato de compra.

La iluminación en las Calles y Areas Comunes

El Desarrollador instalara luminarias solares en todo el proyecto. Después de las conversaciones con el comité de apoyo y algunos propietarios, existe la preocupación de que

haya demasiadas luminarias y sobre la altura de los postes de luz. Parte de la discusión fue usar menos y de mayor calidad como las lamparas solares de LED ya que requieren menos mantenimiento y tienen un menor impacto en el ambiente. El Desarrollador está de acuerdo en trabajar en estrecha colaboración con los propietarios interesados en la iluminación de las calles y las areas comunes y una vez que haya un consenso de la mejor manera para realizarlo, la propuesta será enviada a todos para su aprobación. (Véase la iluminación)

Tratamiento de Aguas Residuales

Cada casa estará conectada a un Biodigestor y humedal para el tratamiento de aguas negras y grises. Los lotes Multifamiliares podran utilizar una planta de tratamiento adecuada y aprobada para la cantidad de viviendas construidas. Todos los proyectos de vivienda están obligados por ley a presentar un Estudio de impacto Ambiental, y tendran que mostrar el sistema de tratamiento de aguas residuales que van a utilizar antes de recibir sus permisos de construcción. (Véase el tratamiento de agua residual)

Termino para completar la infraestructura

La administración del proyecto está siendo trasladado a Las Tres Lindas S de R.L. de CV, una empresa de reciente creación, con el único propósito de adquirir el financiamiento para la terminación de la infraestructura de Pueblo SacBe. Actualmente estamos trabajando con una inversionista para obtener el financiamiento suficiente para la terminación de la Obra y poder establecer un termino de dos años para completar totalmente el proyecto, a partir del momento en que recibamos el financiamiento.

Fianza para terminar la infraestructura

Se ha instalado una nueva Fianza a nombre de Las Tres Lindas para garantizar la finalización de la infraestructura de Pueblo SacBe según nuestro presupuesto aprobado con el municipio. Una vez que la infraestructura este terminada, sera necesario que el Desarrollador instale una Fianza por dos años para garantizar la infraestructura por concepto de vicios (defectos) ocultos. (Ver Fianza)

Gracias a todos por su paciencia,

Ted