

Contrato de Compra - Venta

Inicio/Lote **41**

Eco Village Asuchillo (EVA) - Gran Pacifica Resort

Yo, **Valeria Veronica Espinoza Aguilar**, mayor de edad, casada, administradora, quien se identifica con el número de identificación de Nicaragua 001-281083-0031B, actuando en nombre y representación de la empresa llamada GRAN PACIFICA RESORT, SOCIEDAD ANONIMA, sociedad debidamente formada y legalizada bajo las leyes de la República de Nicaragua, representación acreditada por las siguientes declaraciones legales:

- 1) Testimonio de escritura pública Número cuarenta y tres (43) de constitución de una Sociedad Anonima, autorizada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana (10:00 AM) en el décimo día (10mo) de abril del año dos mil (2000) ante el Notario Guillermo Areas Cabrera, y debidamente registrada bajo el número veintiún mil, setecientos ochenta y tres guión b cinco (21.783-B5) páginas de cincuenta a sesenta (50/60); volumen setecientos noventa guión b cinco (790-B5) segundo volumen de corporaciones con el número de treinta y dos mil y noventa y siete (32.097) páginas ciento noventa y cinco a ciento noventa y seis (195/196) volumen ciento cuarenta y uno (141) - del libro de personas, ambas inscripciones hechas en el registro público y comercial de Managua.
- 2) Testimonio de escritura pública Número treinta y ocho (38) del Poder General del Procurador, autorizado en la ciudad de Managua, a las seis de la tarde (6:00 PM) el cuarto día (4th) de diciembre del año dos mil quince (2015), ante el Notario Carlos David Castillo Muñiz, debidamente registrado bajo el número cuarenta y nueve mil novecientos sesenta uno (49.961), páginas trescientos siete a trescientos trece (307/313), volumen quinientos cuarenta y cuatro (544), tercer libro de poderes (3rd) del Registro Público de Managua; a efectos de este contrato debe ser conocido como **"EL VENDEDOR"** y Meinolf Klemens, representado en este acto por Meinolf Klemens, que es mayor de edad, estado civil: soltero, ocupación: inversor que se identifica con el número de pasaporte N7013642, con fecha de caducidad: 3 Junio 2023, país: Australia; residente de la ciudad de Ulong, estado: New South Wales, país: Australia, y que actúa bajo su nombre e interés que a los efectos del presente contrato se denominará **"EL COMPRADOR"**.

Hemos acordado este **CONTRATO DE COMPRA – VENTA** de acuerdo con los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA CLÁUSULA (PROPIEDAD):

EL VENDEDOR dice que Gran Pacifica Resort S.A. posee una propiedad ubicada en el Departamento de Managua, Municipio de Villa del Carmen, conocido como Venadillo, con un área aproximada de UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA MANZANAS (1,350 manzanas), con OCHO MIL SETESCIENTOS CINCUENTA VARAS CUADRADAS (8.750 varas cuadradas), equivalente a DOS MILES TRES TRESCIENTOS

Comprador:  Vendedor: _____

TREINTA Y SEIS PUNTO SESENTA Y CINCO ACRES (2,336.65 acres), situado dentro de los siguientes límites: NORTE: adyacente al lote número dos (2) o con la montaña, en una línea de mil, novecientos treinta (1.930) metros hacia el norte, sesenta y un grados (61°) este, situado entre las piedras fronterizas de Asuchillo en la costa y del Rincón Largo; ESTE: adyacente al lote número cuatro (4) o "el de limones" (de los Limones), en su lado occidental, en una línea de cuatro mil, seiscientos setenta y ocho (4.678) metros, en dirección sur, treinta grados al este (30°) situado entre las piedras fronterizas de Rincón Largo y de la Chancha; SUR: adyacente a Hacienda el Zapote Río de Medio, con una extensión de dos mil, novecientos ochenta (2.980) metros, siguiendo el curso del río, situado entre las piedras fronterizas de la desembocadura de San Diego y de la Chancha; y al OESTE: las costas del Océano Pacífico, con una extensión de cinco mil, trescientos veinte (5.320) metros, situados entre las piedras límite de la boca de San Diego y del Asuchillo.

La propiedad descrita y delimitada anteriormente está registrada bajo el número veintiocho mil, cuatrocientos ochenta y nueve (28.489), volumen mil ochocientos diecisiete y dos mil ciento setenta y cuatro (1817/2174), páginas: doscientos setenta y ocho a trescientos nueve (278/309), tercera entrada (3a), columna de registro, sección de derechos, Libro de la Propiedad del Registro Público de Managua. El propietario valida la propiedad de la propiedad antes mencionada con el Testimonio de Escritura Pública Número ciento veintinueve (129), contrato de venta, autorizado en la ciudad de Managua, a las tres de la tarde (3:00 PM) el decimonoveno día (19) de Septiembre del año dos mil (2000), antes del Notario Guillermo Areas Cabrera.

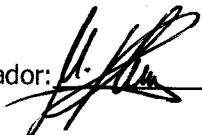
SEGUNDA CLÁUSULA (VENTA):

Que a partir de los bienes descritos y delimitados en la primera cláusula del presente contrato se dividirán y segregarán un lote de terrenos identificado como Lot 41, ubicado en la comunidad Eco Village Asuchillo (EVA) (en adelante, el "Lote Vendido").

Este lote debe incluir una Macaw Casa Modelo elegida por el Comprador y ser construida en el Lote aquí descrito.

TERCERA CLÁUSULA (PRECIO DE VENTA):

El precio de venta del lote con vivienda descrito en la segunda cláusula de este contrato es Ciento treinta y dos mil novecientos Dólares americanos (US\$ 132.900) equivalentes a Cuatro Millones Seiscientos Treinta Y Cinco Mil Ciento Setenta y Siete Córdobas Cuarenta Céntimos (C\$ 4,635,177.40) de conformidad con el tipo de cambio oficial establecido por el Banco Central de Nicaragua para la fecha de este contrato.

Comprador:  Vendedor: _____

EL COMPRADOR afirma que a partir de la fecha de firma de este Acuerdo de Compra, ha realizado un depósito inicial en la cantidad de novecientos noventa y nueve dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 999), una cantidad que **EL VENDEDOR** acepta haber recibido a su satisfacción. Este primer depósito no es reembolsable **EL COMPRADOR** en ninguna circunstancia derivada del incumplimiento del contrato por parte del **COMPRADOR**.

El importe restante del precio de venta, es decir, el importe de Ciento treinta y uno novecientos uno dólares de los Estados Unidos (US\$ 131,901), será pagado por **EL COMPRADOR** en el siguiente calendario:

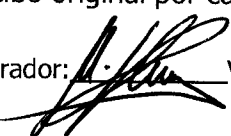
Depósito:	\$ <u>999.00</u> (Depósito) pagado con formulario de reserva
Pago inicial:	\$ <u>65,451</u> (50% menos depósito) pagado con la ejecución de este acuerdo
Fundación Completa:	\$ <u>26,580</u> (20%) pagado al finalizar la Fundación del Hogar.
Paredes completas:	\$ <u>13,290</u> (10%) pagado al completar las paredes.
Techo completo:	\$ <u>13,290</u> (10%) pagado al finalizar el techo.
Permiso de ocupación:	\$ <u>13,290</u> (10%) abonado previa notificación del permiso de ocupación.

Si esta compra implica financiamiento, las condiciones de financiamiento y re-financiamiento se coordinarán directo con el Banco. La reprogramación del pago seguirá siendo la misma.

EL VENDEDOR acepta que una vez recibido el pago final en total, **EL VENDEDOR** iniciará la cesión del título de la propiedad aquí descrita en la cláusula anterior de este contrato, libre de cualquier gravamen y como consecuencia de esta venta transfiere la propiedad, dominio y posesión de la propiedad y todos sus derechos de propiedad, realizando dicha cesión a favor del **COMPRADOR**.

CUARTA CLÁUSULA (VARIOS COSTOS):

- a) **EL COMPRADOR** acepta pagar la cuota anual de mantenimiento de la Asociación de Propietarios de Viviendas (HOA) de mil, setecientos setenta y seis dólares de los Estados Unidos (US\$1.776.00) sujeto a la decisión de la Junta de la HOA de posibles aumentos anuales del 5% o el costo de la inflación en Nicaragua, lo que sea mayor. **EL COMPRADOR** podrá realizar dichos pagos mensual o trimestralmente; Los pagos deben hacerse en dólares de los Estados Unidos o su equivalente en Córdobas, haciendo el pago en efectivo o cheque pagadero a Gran Pacifica Resort Sociedad Anónima o a su Asociación de Propietarios de Vivienda. La tarifa anual para los propietarios incluye: seguridad, mantenimiento de la calle, aceras, sistema de drenaje pluvial, sistema de alcantarillado y alumbrado público. **EL COMPRADOR** recibirá su recibo por cada cuota de mantenimiento pagada.
- b) **EL COMPRADOR** acepta y se compromete a pagar el Impuesto Municipal de Bienes (IBI) anual al Municipio de Villa El Carmen. Alternativamente, **EL COMPRADOR** puede realizar este pago a través de Gran Pacifica Resort o la Gran Pacifica Master Owners Association. **EL COMPRADOR** recibirá su recibo original por cada pago de impuestos de propiedad del Municipio de Villa El Carmen.

Comprador:  Vendedor: _____

En caso de que **EL COMPRADOR** caiga en incumplimiento debido al impago de las tasas de mantenimiento de la propiedad y/o impuestos sobre la propiedad de más de 60 días de morosidad, esta ley faculta a Gran Pacifica Resort Sociedad Anónima, o a la entidad que designe, por cualquier medio legal establecido de acuerdo con las leyes de Nicaragua, para hacer cumplir el pago de las tasas de mantenimiento de la propiedad pendientes y /o impuestos sobre la propiedad, aplicando los respectivos intereses de incumplimiento al pago moroso y puede restringir el acceso del **COMPRADOR** a la propiedad del resort y puede restringir otros beneficios de la HOA. Si el impago es superior a 180 días, **EL COMPRADOR** reconoce que **EL VENDEDOR**, sin ningún requisito judicial oficial o no oficial, puede colocar un gravamen en la casa/lote mencionado en este acuerdo, así como cualquier mejora realizada en el lote o lotes a menos que se determinen las condiciones de pago mutuamente acordadas.

c) **EL COMPRADOR**, en caso de vender la vivienda/lote en el futuro, se compromete a notificar a Gran Pacifica Resort, S.A. la venta de la propiedad e indicar al futuro adquirente sobre la existencia y cumplimiento de esta obligación, expresándola en la escritura de venta del inmueble.

d) Tasas e impuestos legales:

EL COMPRADOR acepta y es responsable de pagar las siguientes Tasas e Impuestos Legales por la Transmisión y Registro de la Propiedad:

1. Tasas de inscripción en el Registro Público.
2. Gastos legales (Tasas) del abogado que realizó la Escritura de Venta de la Propiedad
3. Impuestos de Transferencia de Propiedad si corresponde.
4. Costos de los procedimientos catastrales (Aprobación de Planes de Propiedad y Certificado Catastral).

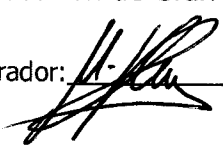
QUINTA CLÁUSULA (INFRAESTRUCTURA, DISEÑO DE CASA Y CONSTRUCCIÓN):

EL VENDEDOR dice que acepta entregar la infraestructura de Eco Village Asuchillo (EVA). La infraestructura se entiende como: carretera de entrada, estacionamiento, corredores, agua potable, recolección de alcantarillado y drenaje pluvial.

El diseño de cualquier edificio, que también debe ser aprobado por la Asociación de Propietarios EVA, para ser construido en el lote 41 debe ser aprobado por el desarrollador principal de Eco Villages Asuchillo de acuerdo con el Estilo Arquitectónico de la comunidad.

SEXTA CLÁUSULA (REGLAMENTOS URBANOS):

EL COMPRADOR acepta las regulaciones urbanas presentes y futuras dentro de Gran Pacifica Resort, incluyendo los Documentos etiquetados como "**Grandes Pactos y Restricciones del Pacífico**" y "**Acuerdo de HOA EVA HOA**" y se adherirá voluntariamente a la futura Designación De Propiedad Horizontal si se solicita, que entre otras cosas, otorga la propiedad formal de las áreas comunes a los propietarios de viviendas. Además, **EL COMPRADOR** acepta que, si la propiedad comprada se utiliza para fines de alquiler, la empresa o individuo designado como administrador de la propiedad debe tener la aprobación de Gran Pacifica para operar dentro del desarrollo y debe tener una licencia para operar

Comprador:  Vendedor: _____

como administrador de la propiedad.

SÉPTIMA CLÁUSULA (MULTA Y TERMINACIÓN):

En el caso de que **EL COMPRADOR** haya financiado la compra de la casa/lote de EVA y no pueda cumplir con los términos de este **Acuerdo de Compra-Venta**, se aplicarán las siguientes disposiciones:

- a) Si **EL COMPRADOR** no paga una de las cuotas en la fecha proyectada, de acuerdo con el método de pago descrito en este **Acuerdo de Compra-Venta**, se añadirá un interés mensual moratorio del cinco por ciento (5%) además de los costes de intereses regulares a favor del **VENDEDOR**, que se calcularán proporcionalmente según los días de retraso con referencia al cinco por ciento (5%) acordado.
- b) Si **EL COMPRADOR** incurre en un retraso en el pago de 60 días, el contrato actual podrá ser rescindido y, en caso afirmativo, se entenderá que **EL VENDEDOR**, sin ningún requisito judicial oficial o no oficial, conservará en su dominio los pagos anteriores realizados por **EL COMPRADOR**, así como la vivienda/lote a que se refiere este acuerdo, así como las mejoras realizadas en el lote o lotes.

OCTAVA CLÁUSULA (ACEPTACIÓN):

Ambas partes aceptan los términos y condiciones descritos en las cláusulas anteriores. Este Acuerdo se firma en dos copias originales, una para cada parte, en la Ciudad de Managua 13.05.2021 en el año 2021.

Valeria Verónica Espinoza Aguilar
GRAN PACIFICA RESORT
EL VENDEDOR

EL COMPRADOR

Comprador: Vendedor: