



"T E S T I M O N I O"

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CUATRO (04).-

DESMEMBRACION Y COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.- En la

ciudad de Managua, Capital de la Republica de Nicaragua, a las once de la mañana del día veintidós de febrero del año dos mil veintitrés.- Ante mí, **DANIEL ERNESTO ESCOBAR GARCÍA**, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio y residencia en la ciudad de managua, identificado con cédula de identidad nicaragüense número: dos ocho uno guion tres uno uno dos nueve uno guion cero cero cero dos Q (281-311291-0002Q) y carné de Abogado y Notario número: dos cinco dos nueve cero (25,290), debidamente Autorizado para cartular por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia durante el quinquenio que vence el día veinticinco de agosto del año dos mil veintiséis, comparecen: **1) VALERIA VERÓNICA ESPINOZA AGUILAR**, mayor de edad, casada, Administradora de Empresas, del domicilio de Managua, e identificada con cédula de identidad nicaragüense número: cero cero uno guion dos ocho uno cero ocho tres guion cero cero tres uno B (001-281083-0031B); y **2) MEINOLF HERBERT KLEMENS**, mayor de edad, soltero, Inversor, del domicilio de Managua, e identificado con pasaporte australiano número: N siete cero uno tres seis cuatro dos (N7013642) con fecha de vencimiento el tres de junio del año dos mil veintitrés y con cédula RUC número: E cero tres seis cero cero cero cero cuatro dos tres uno seis uno (E0360000423161).- Doy fe de conocer personalmente a los comparecientes, de que se han identificado en la debida forma legal y de que a mi juicio tienen plena capacidad civil y legal necesaria para obligarse y contratar, especialmente para la celebración de este acto en el que comparecen. La señora **Valeria Verónica Espinoza Aguilar**, actúa en nombre y representación de la sociedad denominada "**GRAN PACIFICA RESORT, SOCIEDAD ANÓNIMA**" (en lo sucesivo denominada simplemente como la "**Vendedora**") organizada y existente bajo las leyes de la República de Nicaragua, de conformidad con: **A) TESTIMONIO DE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CUARENTA Y TRES (43) DE CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD ANÓNIMA Y ESTATUTOS**, autorizada en la ciudad de Managua a las diez de la mañana del día diez de Abril del año dos mil ante el Notario Público Guillermo Áreas Cabrera, e inscrita el día doce de Mayo del año dos mil bajo el Número: Veintiún mil setecientos ochenta y tres guion B cinco (21,783-B5), Páginas: Cincuenta a sesenta (50-60), Tomo: Setecientos noventa guion B cinco (790-B5), del Libro Segundo de Sociedades y bajo el Número: Treinta y dos mil noventa y siete (32,097), Páginas: Ciento noventa y cinco a la ciento noventa y seis (195-196), Tomo: Ciento cuarenta y uno (141), del Libro de Personas, ambos del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Managua; **B) CERTIFICACIÓN EMITIDA POR ROBERTO MARTÍN GÓMEZ ROSALES, JUEZ DE DISTRITO CIVIL DE TIPITAPA, DE SENTENCIA NÚMERO ONCE (11)** de las ocho y veinte minutos de la

mañana del día veinticuatro de enero del año dos mil cinco, que rola en el frente del folio doce (12) al frente del

folio quince (15) del Tomo Primero (I) del Libro Copiador de Sentencia que lleva el Juzgado de Distrito de lo Civil de Tipitapa, e inscrita el día nueve de Febrero del año dos mil cinco bajo el Número: Veintiún mil trescientos ochenta y nueve guion B dos (21,389-B2), Páginas: Doscientos cuatro a la doscientos quince (204/215), Tomo: Setecientos ochenta guion B dos (780-B2), del Libro Segundo de Sociedades, y Número: Cincuenta y seis mil doscientos sesenta y uno guion A (56,261-A), Páginas: Doscientos veinticinco a la doscientos veintiséis (225/226), Tomo: Ciento cincuenta y cuatro guion A (154-A) del Libro de Personas, ambos libros del Registro Público Mercantil de Managua;

C) TESTIMONIO DE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TREINTA Y OCHO (38) DE PODER

GENERALÍSIMO, autorizada en la ciudad de Managua a las once de la mañana del día cuatro de Diciembre del año dos mil quince ante el Notario Público Carlos David Castillo Muñiz, e inscrita el día veintiséis de Enero del año dos mil dieciséis bajo el Número: Cuarenta y nueve mil novecientos sesenta y uno (49,961), Páginas: Trescientos siete a la trescientos trece (307-313), Tomo: Quinientos cuarenta y cuatro (544) del Libro Tercero de Poderes del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua. Por otro lado, el señor **Meinolf Herbert Klemens** actúa en su propio nombre y representación (en lo sucesivo denominado simplemente como el “Comprador”). - Doy fe de que los documentos anteriormente relacionados otorgan facultades suficientes a los comparecientes para el otorgamiento de este acto. Habla la señora Valeria Verónica Espinoza Aguilar en el carácter antes referido y manifiesta: **CLÁUSULA PRIMERA: (RELACIÓN DE DOMINIO).**- **A)** Que de conformidad con Testimonio de

Escritura Pública Número ciento veintinueve (129), Compraventa, autorizada en la ciudad de Managua, a las tres de la tarde del día diecinueve de septiembre del año dos mil, ante los oficios notariales de Guillermo Áreas Cabrera e inscrita bajo el número: veintiocho mil cuatrocientos ochenta y nueve (28,489), Tomo: un mil ochocientos diecisiete (1,817); dos mil ciento setenta y cuatro (2174), folio: doscientos setenta y ocho pleca nueve (278/9), Asiento: tercero (3º) de la Columna de Inscripciones, Sección de Derechos Reales, Libro de Propiedades del Registro Público, del Departamento de Managua, su representada acredita y demuestra que es dueña en dominio y posesión de una finca rural situada en este Departamento de Managua, en el Municipio del Carmen conocida como Venadillo, con una extensión de Un mil trescientos cincuenta manzanas (1,350 Mzs) con Ocho mil setecientos cincuenta varas cuadradas (8,750 Vrs2), la cual se ha reducido en extensión debido a numerosas desmembraciones.- **B)** Que en dicha propiedad antes relacionada, de conformidad a Testimonio de Escritura Publica Numero Ciento Once (111) de Autodesmembracion y Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal autorizada en la ciudad de Managua, a las nueve de la mañana del día diecisiete de noviembre del año dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de Sergio David Corrales Montenegro y Testimonio de Escritura Publica Numero Veinticuatro (24) de Aclaración y



SERIE "Q"

No. 2201385

Adición de Escritura Publica Numero Ciento Once (111) de

Autodesmembracion y Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal,
autorizada en la ciudad de Managua, a las once de la mañana del día

diecinueve de abril del año dos mil veintidós, ante los oficios notariales de Yorly Johana Soza Garcia, inscritas bajo

Cuenta Registral Numero: B I guion dos K U J Z K U seis (BI-2KUJZKU6), Asiento: Primero (1ro) por lo que hace

a la autodesmembración y Cuenta Registral Numero: B I guion nueve A H nueve uno nueve H (BI-9AH919H),

Asiento: Primero (1ro) por lo que hace a la Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal, ambas del Registro

de Inmuebles e Hipotecas del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua;

se autodesmembro un área de **SEISCIENTOS VEINTISIETE PUNTO OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE**

HECTAREAS (627.869 Ha), comprendida dentro de los siguientes linderos particulares: Norte: Resto de Propiedad

Original Gran Pacifica Resort, S.A.; Sur: Adyacente con la Hacienda el Zapote, Rio San Diego de por medio; Este:

Adyacente al lote numero cuatro (4) o el de los Limones y Oeste: Océano Pacifico; sobre el cual se constituyó un

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL denominado "**REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

GRAN PACIFICA (RPHGP)", conforme la Ley que Reglamenta el Régimen de Propiedad Horizontal, contenida

en el Decreto Número Un Mil Novecientos Nueve (1909) del ocho de julio del año mil novecientos setenta y uno,

publicado en La Gaceta, Diario Oficial, Número Doscientos Quince (215) del veintitrés de Septiembre del año mil

novecientos setenta y uno, según consta en escritura relacionada en esta cláusula. Dicho Régimen de Propiedad

Horizontal consta de áreas con diferentes categorías, como áreas de uso residencial, áreas de uso común como áreas

verdes y calles, y áreas de reserva del desarrollador principal; el cual en su primera etapa o fase está compuesto por

los vecindarios residenciales: San Diego Viejo, Milagro Verde, Ruby y MILA cada uno con sus respectivas, áreas

comunes, áreas verdes y calles de acceso, sistema de drenaje pluvial, aguas negras e iluminación.- C) Que de

conformidad a Testimonio de Escritura Pública Número Ciento Once (111) de Primera Reforma al Régimen De

Propiedad Horizontal Gran Pacífica (RPHGP), autorizada en la ciudad de Managua, a las cinco de la tarde del veinte

de diciembre del año dos mil veintidós, ante los oficios notariales de Yorly Johana Soza Garcia, inscrita bajo Cuenta

Registral Numero: B I guion nueve A H nueve uno nueve H (BI-9AH919H), Asiento: Segundo (2do) del Registro

de Inmuebles e Hipotecas del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua;

se adicionan nuevas áreas al Régimen de Propiedad Horizontal, entre las cuales se encuentran áreas de uso

residencial, áreas de uso común como áreas verdes, áreas de servicio y calles, Áreas de Uso Exclusivo, Áreas de

Uso Comercial, Áreas de Reserva del Desarrollador Principal, entre otras; el cual forma la segunda etapa o fase del

Régimen compuesto por los vecindarios residenciales: Santa Barbara, Eco-Village Asuchillo (EVA), Beach Eco

Lifestyle Alternative (BELA), Condominios de Uso Residencial (Condominio Las Perlas II Edificio Momotombo

y Edificio Masaya) y Areas de Uso Comerciales, cada uno con sus respectivas, áreas comunes, áreas verdes y calles de acceso, sistema de drenaje pluvial, aguas negras e iluminación.- Yo el Notario doy fe de haber tenido a la vista, leído los documentos relacionados anteriormente y que los mismos se han extendido en debida y legal forma e inscrito su correspondiente testimonio como se dejó relacionado. Continúa expresando Valeria Verónica Espinoza Aguilar en el carácter antes referido y dice: **CLÁUSULA SEGUNDA: (DESMEMBRACIÓN DEL LOTE EV-55 DEL “REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL GRAN PACIFICA (RPHGP)”**.- Que en la Cláusula Quinta de la Escritura Publica Numero Ciento Once (111) de Autodesmembracion y Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal y en la Cláusula Segunda de la Escritura Pública Número Ciento Once (111) de Primera Reforma al Régimen de Propiedad Horizontal, debidamente relacionadas en la cláusula que antecede se describen y deslindan los diferentes lotes que componen el “REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL GRAN PACIFICA (RPHGP)”, entre los cuales se describió el **Lote número EV, guion, Cincuenta y Cinco (EV-55)** (en adelante referido como el **“Lote Vendido”**), el cual segrega en esta cláusula y el que se identifica en los planos generales con un área de extensión superficial de **CIENTO NOVENTA Y SIETE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (197.50 Mts2)**, equivalentes a **DOSCIENTOS OCHENTA PUNTO CATORCE VARAS CUADRADAS (280.14 Vrs2)**. El lote antes delimitado se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos particulares: **Norte:** Área Verde; **Sur:** Lote guion EV sesenta y uno (LOTE-EV61); **Este:** Lote guion EV cincuenta y seis (LOTE-EV56) y **Oeste:** Lote guion EV cincuenta y cuatro (LOTE-EV54). Hablan los comparecientes de forma conjunta y manifiestan: **CLÁUSULA TERCERA: (COMPRAVENTA):** Por el precio de **CIENTO TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US 132,900.00)** equivalentes a **CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISÉIS MIL CIENTO CUARENTA Y TRES PUNTO OCHENTA Y NUEVE CÓRDOBAS (C\$ 4,826,143.89)** de conformidad con la tasa oficial de cambio establecida por el Banco Central de Nicaragua para el día de hoy, **VENDE, CEDE Y TRASPASA** libre de todo gravamen a Los Comprador, el lote de terreno descrito, deslindado y desmembrado en la Cláusula Segunda del presente instrumento público con lo que le fuere anexo, conexo y dependiente, incluso usos, servidumbres, mejoras, transmitiéndoles en consecuencia el dominio, posesión, uso y todo cuanto de hecho y de derecho le compete sobre el bien inmueble vendido, obligándose al saneamiento y evicción en los casos de ley. La Vendedora confiesa tener recibido a su entera satisfacción el pago pactado. La presente Compraventa queda sujeta al **RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO SOBRE EL “REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL GRAN PACIFICA (RPHGP)”** y todas las cláusulas y estipulaciones contenidas en las Escrituras Públicas Numero:



SERIE "Q"

Nº 2201386

Ciento Once (111) de Autodesmembración y Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal; Veinticuatro (24) de Aclaración y Adición de Escritura Publica Numero Ciento Once (111) de Autodesmembración y Constitución de

Régimen de Propiedad Horizontal; y Ciento Once (111) de Primera Reforma al Régimen De Propiedad Horizontal, se dan por incorporadas y forman parte de este instrumento, en especial el Reglamento en ella contenido el que se encuentra debidamente inscrito en Registro Público Mercantil de Managua. Habla el Comprador y dice:

CLÁUSULA CUARTA: (SUJECCIÓN DE LA VENTA DEL LOTE DEL REGIMEN "REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL GRAN PACIFICA (RPHGP)" AL REGLAMENTO DE

ADMINISTRACIÓN DEL REGIMEN): Que en este acto acepta que esta compraventa queda sujeta a cada una de las cláusulas y estipulaciones contenidas en el REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN "REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL GRAN PACIFICA (RPHGP)" inscrito en Registro Público bajo Cuenta Registral Numero: B I guion nueve A H nueve uno nueve H (BI-9AH919H), Asiento: Primero (1ro) del Registro de Inmuebles e Hipotecas del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua, obligándose a respetar y dar cumplimiento a cada una de las cláusulas y artículos contenidos en este.- **CLÁUSULA QUINTA:**

(CONDICIONES ESPECIALES): a) De conformidad al Reglamento General de Deberes y Derechos de Los Propietarios del Régimen de Propiedad Horizontal, establecido en la Clausula Sexta de la Escritura Publica Numero Ciento Once (111) de Autodesmembración y Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal; el Comprador se compromete a pagar la cuota de mantenimiento anual correspondiente a **Mil Setecientos Setenta y Seis Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,776.00) + IVA** a el Administrador del Régimen de Propiedad Horizontal (Desarrollador Principal o a la entidad que esta designe). El Comprador hará efectivo dicho primer pago de mantenimiento anual de la propiedad a más tardar en diez (10) días calendarios posteriores contados a partir de la fecha de este instrumento; los pagos posteriores se realizarán de conformidad a los artículos establecidos en Capítulo Segundo (De la Cuota Anual de Mantenimiento) del Reglamento General de Deberes y Derechos de Los Propietarios del Régimen de Propiedad Horizontal.- b) Adicionalmente, de conformidad al Artículo 2.4 y 2.5 Capítulo Segundo del Reglamento citado previamente, el propietario antes de cualquier re-venta o transferencia de una propiedad, deberá de notificar al Administrador por escrito e incluir toda la información de contacto del futuro comprador, para que éste goce de todos los derechos y prerrogativas establecido en éste Régimen de Propiedad Horizontal. Dicho futuro comprador adquirirá todos los derechos y obligaciones establecidos en la ley y éste reglamento, incluyendo cualquier obligación pendiente del propietario anterior.- c) Aceptar todas y cada una de las estipulaciones contenidas en la escritura y reglamento del REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL GRAN PACIFICA (RPHGP) siendo

éste parte integrante de la presente escritura, comprometiéndose a respetar y cumplir cada una de las condiciones y

normativas pertinentes al contenido del Reglamento, el cual se entrega anexo junto con la presente escritura.- **d)** el Comprador se compromete a pagar el impuesto de bienes inmuebles (IBI) a la Alcaldía Municipal de Villa El Carmen, a partir del año dos mil veinticuatro, es decir que será obligación de los Compradores pagar el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) correspondiente al año dos mil veintitrés en adelante. Los Compradores podrán realizar este pago por medio del Administrador del Régimen de Propiedad Horizontal (Desarrollador Principal o a la entidad que esta designe), haciendo entrega esta del recibo oficial de caja original emitido por la Alcaldía Municipal de Villa El Carmen en cada pago de impuesto de bienes inmueble.- **e)** Que en este acto el Comprador de manera expresa acepta, se obliga y compromete al pago de los correspondientes honorarios legales para la elaboración de la presente escritura y los tramites de inscripción; así como, todos los gastos correspondientes a la tramitación en las oficinas de Catastro físico y fiscal, incluido los gastos por pago de aranceles y gastos para la inscripción del bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad. Referente al Impuesto de Transmisión de Propiedad ante la DGI, El vendedor será responsable del pago por el equivalente al tres por ciento (3%) del precio de venta de conformidad a la Ley de Concertación Tributaria y sus reformas; en caso de existir una diferencia mayor en el impuesto establecido por la DGI al momento de generar el avalúo de la propiedad, será responsabilidad del comprador asumir la diferencia.- **f)** El comprador en esta acto acuerda y acepta iniciar y/o finalizar la construcción de una vivienda en el lote **EVA-55** en los primeros dos años contados a partir de la fecha de firma de este instrumento. Si los Compradores no terminan la construcción de la casa, los Compradores deben pagar al Desarrollador Principal una tarifa de penalización anual del cinco por ciento (5%) del precio de venta de la propiedad indicado en la presente escritura, hasta que se haya completado la construcción de la casa. Si hay un evento inesperado que afecte la construcción de la casa, como un desastre natural o la muerte del comprador, el tiempo puede extenderse por dos años más.- **g)** El comprador acepta que, si la propiedad relacionada en la cláusula primera de este instrumento se utiliza para fines de renta, la empresa designada para rentarla deberá contar con la aprobación de Gran Pacifica para operar dentro del desarrollo (debe tener una licencia para operar), y cumplir con la obligación de coleccionar el Resort Fee a inquilinos.- **h)** El Comprador se compromete a que las obligaciones convenidas y/o pactadas relacionadas a la presente escritura pública deberán ser pagadas en moneda dólar de los Estados Unidos de América y en caso que deban hacerse en córdobas, estas mantendrán su valor en relación con el Dólar de los Estados Unidos de América, de tal manera que si se produjere una modificación en el tipo oficial de cambio del Córdoba con relación al Dólar de los Estados Unidos de América prevaleciente el día de hoy, esta será calculada en la misma proporción de la modificación. Habla la Vendedora y dice: **CLÁUSULA SEXTA: (DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA).** El diseño de



SERIE "Q"

Nº 2201387

cualquier infraestructura que sea construida por el Comprador en el Lote

Vendido deberá ser de acuerdo a Las Guías Arquitectónicas establecidas para

el vecindario en el cual se encuentra el lote, las cuales están incluidas en los

anexos del Régimen de Propiedad Horizontal Gran Pacífica y deberá seguir las normas y procedimiento de

construcción de casas en el complejo turístico Gran Pacifica Resort. Hablan las partes y conjuntamente dicen:

CLÁUSULA SEPTIMA: (ACEPTACIÓN). Que aceptan todos los términos y condiciones estipulados en el

presente contrato. En especial el Comprador aceptan la venta del bien inmueble descrito y desmembrado en la

Cláusula Segunda del presente instrumento, que en este acto hace la Vendedora a su favor, y en especial el comprador

acepta todas las obligaciones contempladas en el REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL GRAN PACIFICA

(RPHGP) contenido en las Escrituras Públicas Numero: Ciento Once (111) de Autodesmembracion y Constitución

de Régimen de Propiedad Horizontal; Veinticuatro (24) de Aclaración y Adición de Escritura Publica Numero

Ciento Once (111) de Autodesmembracion y Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal; y Ciento Once

(111) de Primera Reforma al Régimen De Propiedad Horizontal, relacionadas anteriormente y que se encuentra

debidamente inscrita en el Registro Público de Managua, asumiendo desde este momento todas las responsabilidades

de dueño y sus riesgos, y se compromete a cumplir con todo lo estipulado en este. Así se expresaron los

comparecientes bien instruidos por mí, el Notario, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto, de las

cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y

estipulaciones implícitas y explícitas. Advertí de la necesidad de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad

el Testimonio que de este instrumento se libre. Por considerar las partes de urgencia la firma de esta escritura, me

relevan de la obligación de tener a la vista las boletas fiscales de ley, pero las insertaré en el primer testimonio que, de

este instrumento libre, lo mismo que las demás boletas de ley. - Leí íntegramente a los comparecientes la presente

Escritura Pública, los cuales la encuentran conforme y sin hacer modificación alguna, firman junto conmigo el

Notario Público, que doy fe de todo lo relacionado.- (F) Ilegible. **VALERIA VERÓNICA ESPINOZA**

AGUILAR.- (F) Ilegible. **MEINOLF HERBERT KLEMENS.-** (F) Ilegible. **DANIEL ERNESTO ESCOBAR**

GARCÍA. NOTARIO.-

Pasó Ante Mí, del Frente del Folio Número Siete, al Frente del Folio

Número Diez, de mi Protocolo Número Siete que llevo durante el presente

año y a solicitud de **MEINOLF HERBERT KLEMENS**, libro este Primer

Testimonio, en cuatro folios de Papel sellado de Ley, que rubrico, firmo y

sello, En la ciudad de Managua, Republica de Nicaragua, a las once y treinta

minutos de la mañana del día veintidós de febrero del año dos mil
veintitrés.- Papel Sellado Protocolo Serie "I": 1182575, 1182576, 1182577,
1182578.- Papel Sellado de Testimonio Serie "Q": 2201384, 2201385,
2201386, 2201387.-

DANIEL ERNESTO ESCOBAR GARCÍA
ABOGADO Y NOTARIO PUBLICO

