

Guía de Propiedad



*Bienvenidos a Villas de Palermo
Guía de propiedad*

13 enero 2016

Índice

Bienvenidos a Villas de Palermo	4
Nicaragua.....	4
San Juan del Sur.....	4
Villas de Palermo.....	4
Mapa de Villas de Palermo.....	6
Información de las villas	7
Características estándar de cada Villa	7
Detalles adicionales, en cada Villa.....	7
Arquitectura	8
Planta - planta baja.....	8
Planta - segundo piso	9
Ubicación	10
Cómo llegar desde la carretera Panamericana	10
Sugerencia de medios de transportes.....	10
Estacionamiento.....	10
Elementos que requieren consideración antes de invertir.....	11
Estructura y funcionamiento contable.....	11
Consejo de administración y gestión	11
Planes de mantenimiento mensuales.....	11
Opción 1: Plan de 109 días. Mantenimiento total del interior y exterior de la villa –.....	11
Opción 2: Plan de 355 Días con mantenimiento parciales de interior y exterior	13
Opción 3: Plan de 365 Días con mantenimiento mínimo	15
Reunión de los propietario	17
TV por cable.....	17
Acceso a Internet.....	17
Comunicaciones	17
Servicio de limpieza	18
Servicio de lavandería.....	18
Mantenimiento	18
Jardinería.....	18
Seguridad.....	18
Electricidad.....	19

Guía de Propiedad

Generadores de energía	19
Agua	19
Pasos a seguir para nuevos propietarios	20
Preguntas Frecuentes	21
Apéndice A – carta de presentación y tutorial.....	24

Bienvenidos a Villas de Palermo

Esta guía le transmite información de mucha utilidad a los propietarios actuales y compradores potenciales de una casa en la comunidad Villas de Palermo.

Por favor lea la renuncia al final de esta "Guía para la propiedad".

Nicaragua

Nicaragua actualmente es considerada como un potencial destino de retiro, que ofrece una variedad de flora y fauna, arte, cultura e historia similar a su vecino del sur, Costa Rica. Turistas, jubilados e inversionistas pueden disfrutar de la amabilidad de sus ciudadanos, hermosos paisaje y la cercanía de sus ciudades, lo que permite conocer el país de manera rápida y accesible.

A tan solo dos horas de Miami y tres horas de Houston, muchos inversionistas consideran a Nicaragua como un destino de retiro.

San Juan del Sur

San Juan del Sur, está ubicado a 140 Km de la capital (Managua) es uno de los puntos principales de referencia para hacer turismo en Nicaragua en la zona sur del Pacifico. Sus paisajes lo definen como un pueblo pintoresco con una de las bahías más lindas del país en la que puede disfrutar de espectaculares puestas del sol. En la actualidad hay una diversidad de servicios que hacen que su estadía sea agradable y placentera como (Canopy, paseos a caballos, vistas de ballenas, paseos en botes con paradas en diferentes playas, yoga, senderismo, pesca etc.). También se han realizados campeonatos de surf. San Juan del Sur está ubicado a treinta minutos de la frontera con Costa Rica y a dos horas del aeropuerto internacional de Managua.

San Juan del Sur ofrece muchos servicios pero mantiene su encanto auténtico. A lo largo de los años se ha venido desarrollando en infraestructura y construcción de nuevos edificio (hoteles, tiendas e internet cafés, renta de carros, malecón, gasolinera, supermercado etc.) Y continúan con la ejecución de proyectos nacionales y locales como es el paseo turístico en el muelle para brindar un servicio de primera a los turistas que desembarcas de los cruceros. También hay mejoras en los servicios básicos acceso a la energía, calles pavimentadas, suministro de agua potable, alcantarillado, servicios médicos.

Villas de Palermo

El Turismo cada año crece en Nicaragua y en San Juan del Sur. Por lo que hay un mercado que demanda hoteles de lujo. Este tipo de clientes buscan propiedades de alto nivel y servicio completo que le permita disfrutar al máximo sus vacaciones. Por tal razón Villas de Palermo es una de las mejores opciones que cumple con la necesidad de este mercado de clientes.

Villas de Palermo está ubicado en San Juan del Sur a dos Km del pueblo. Ubicado en una colina que le ofrece vistas panorámicas lindas al océano.

Guía de Propiedad

En Villas de Palermo cada casa tiene un dueño. Cada casa y la tierra que ocupa en Villas de Palermo es de propiedad individual. No hay régimen de condominio o de tiempo compartido de la propiedad.

Los propietarios tienen la opción de convertirse en accionistas de la empresa operadora, recibir la propiedad parcial de los edificios y los terrenos de la propiedad de la empresa operadora.

Villas de Palermo Hotel and Resort es destino turístico en San Juan del Sur que ofrece servicios de calidad y personalizada a sus propietarios y visitantes. La empresa operadora gestiona la propiedad, la operación del hotel y el restaurante. Bajo la Ley 306 Nicaragua otorga a las empresas de gestión la exención de los impuestos de la propiedad y una tasa de impuesto sobre la renta reducida en un 80% de los beneficios de explotación durante diez años (23 de octubre de 2007 a través de 23 de octubre de 2017).

Villas de Palermo se encuentra dentro de la comunidad conocida como Lomas de Palermo, con más de 400 hectáreas de tamaño localizado al pie de en una colina boscosa, con vistas a lindos paisajes tropicales. Villas de Palermo es un complejo que se caracteriza por ser tranquilo y pacífico en las afueras de San Juan del Sur. Cada Villa tiene una vista espectacular del puerto de San Juan del Sur.

La brisa del mar ayuda a mantener una temperatura agradable, rodeada de un rico hábitat natural. Villas de Palermo ofrece un club con piscina, restaurante y bar, servicio de limpieza y conserjería servicios.

Mapa de Villas de Palermo



Guía de Propiedad

Información de las villas

Cada villa tiene el mismo diseño y configuraciones generales. Hay dos estilos de techo. Los muebles, piezas de artes y muebles varían en las villas.

Características estándar de cada Villa

- Elegante decoración, pisos de cerámica y Madera exótica
- 2-zona de aire acondicionado con termostatos independientes para cada zona
- Aire acondicionado y ventilador de techo en el dormitorio de la planta baja
- Agua caliente con sistema eléctrico
- Puertas de maderas
- Iluminación decorativa
- Insonorización de paredes exterior y interiores
- Ventanas de Madera
- Construcción de concreto reforzado con acero, hormigón y bloques de concreto
- Puertas corredizas para terraza y balcón
- Cocinas con refrigerador, horno, lavaplatos y microondas
- Pantry de granito y gabinetes de Madera hecha a la medida
- Bodegas en la villa, dos dormitorios
- Duchas de cerámica
- Jardinería exuberante, tropical

Detalles adicionales, en cada Villa

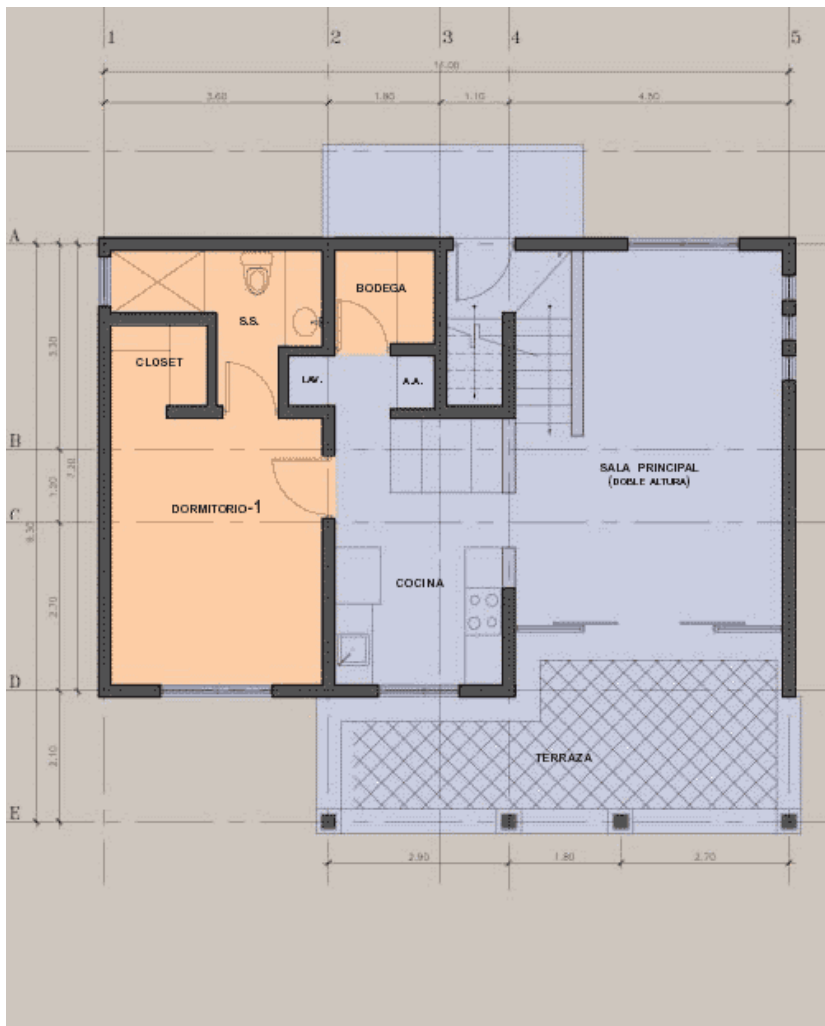
- Wi-Fi en la Villas de Palermo - Front desk le entrega al Check in la contraseña
- Puede traer su computadora portátil lo que le permitirá mantenerse en contacto con sus amigos, familia, trabajo, etc.
- En ambas habitaciones hay buen espacio para realizar trabajos de oficina.
- Ropa de cama y toallas de muy buena calidad
- Cocina equipada para cuatro personas: incluye platos, vasos, cubiertos, utensilios de cocina, toallas, cafetera, copas de vino y microondas.
- Muebles de Simplemente Madera: 1 cama Queen en cada habitación. (algunas villas tienen dos camas unipersonales en la habitación de abajo). Sofás, sillas, escritorios, mesa de centro, lámparas, mesa de comedor, mueble de entretenimiento, sillas mecedoras.
- Televisión por cable, estéreo, reloj despertador y reproductor de DVD.

Guía de Propiedad

Arquitectura

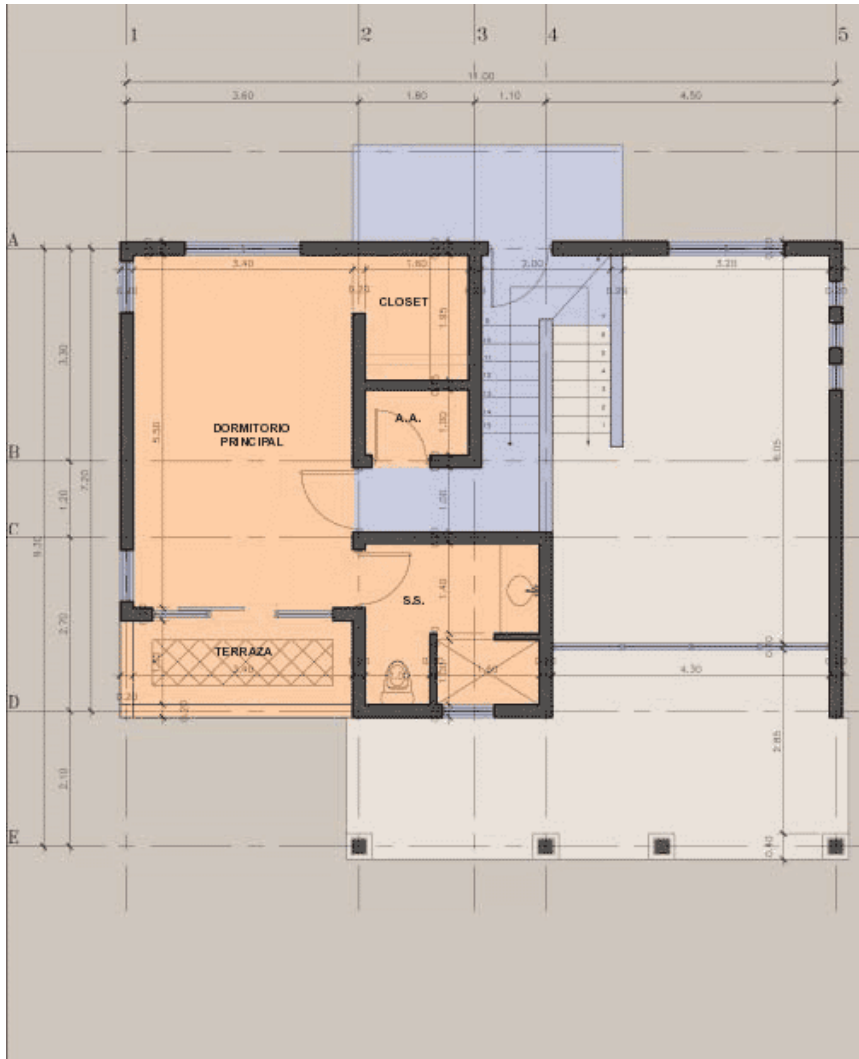
Villas de Palermo ofrece espacios abiertos, para la apreciación de la vida silvestre, el mar, flora. Le ilustramos los planes de diseño como información general de cómo se hicieron muchos cambios durante la construcción de las villas. El arquitecto del proyecto es el Sr. Eduardo Chamorro con amplia experiencia en América Central y Florida. Algunas de sus otras obras incluye los condominios en la Playa Coco, Iglesia Santo Domingo, las oficinas de INCAE en Costa Rica y el edificio de gobierno in Managua. El diseño del Sr. Chamorro refleja el Plan Maestro de Villas de Palermo, 50 Villas y el restaurante.

Planta - planta baja



CASA TIPICA VILLAS DE PALERMO • PLANTA BAJA • SAN JUAN DEL SUR, RIVAS • NICARAGUA
EDUARDO CHAMORRO CORONEL, HON. FAIA, ARQUITECTO • SEPTIEMBRE 2004

Planta - segundo piso



CASA TIPICA VILLAS DE PALERMO • PLANTA ALTA • SAN JUAN DEL SUR, RIVAS • NICARAGUA
EDUARDO CHAMORRO CORONEL, HON. FAIA, ARQUITECTO • SEPTIEMBRE 2004

Guía de Propiedad

Ubicación

Villas de Palermo se encuentra en la ciudad de San Juan del Sur en la costa del Pacífico Sur de Nicaragua. Esta comunidad es ecológica, tranquila y privada con vistas panorámicas al océano Pacífico y la finca Agrícola Santa Ana. Esta relativamente cerca a los medios de transportes aéreos Aeropuertos internacional ubicado en Managua, Nicaragua (MGA) y, Aeropuerto en Liberia, Costa Rica (LIR) Y Aeropuerto Costa Esmeralda, ubicado en Tola Rivas. Proporcionando el acceso de Estados Unidos, Europa y otras zonas de América Central y del sur. La carretera panamericana están en buenas condiciones desde Managua hasta Villas de Palermo .De igual manera el acceso de Villas de Palermo y San Juan del Sur .

Duración del viaje

- 30 minutos de Rivas
- 2 horas y 30 minutos del aeropuerto internacional de Managua (MGA)
- 3 horas del aeropuerto internacional de Liberia (LIR)
- 1 hora y 20 minutos del aeropuerto Costa Esmeralda
- 30 minutos de la frontera con Costa Rica
- Minutos de San Juan del Sur, pesca, surf, tiendas, alquiler de coches , restaurantes , discotecas.

Cómo llegar desde la carretera Panamericana

- Si usted vine de Managua , encontrara la comunidad la virgen , exactamente en el K.m 119 hay un obelisco que marca la entrada a la carretera a San Juan del Sur , haciendo un recorrido de 20 k.m hasta llegar a la entrada de Villas de Palermo sobre el k.m 139 .Una vez llegado a este punto gira a mano derecha y recorre 800 mts , encontrara señalización interna del hotel , hasta llegar a la aguja de seguridad que el entrada principal.

Sugerencia de medios de transportes

- En microbús con servicio de aire acondicionado Del aeropuerto internacional de Managua hasta el hotel o viceversa. O a cualquier otro punto del país.
- Renta de vehículo a un renta car con apoyo de front desk.
- Taxi privado

Estacionamiento

- El hotel ofrece Parqueo privado para propietarios y clientes del hotel.

Elementos que requieren consideración antes de invertir

Estructura y funcionamiento contable

La empresa operadora Villas de Palermo es una empresa nicaragüense operando bajo la ley 306: Empresa Turística del Pacífico, S.A. (ETP). Esta empresa opera el hotel, emplea y maneja la propiedad de los propietarios. Está sujeto a todas las normas nicaragüenses de contabilidad y reportes anuales. Los informes financieros están disponibles para los propietarios de las villas.

ETP también maneja la operación del restaurante y el bar. Los beneficios, pérdidas e ingresos del hotel son compartidos por los propietarios. Invitamos a todos los propietarios e invitados a consumir en el restaurante y disfrutar de la deliciosa comida que se ofrece con un amplio menú, lo que contribuye a la rentabilidad de nuestras operaciones.

Consejo de administración y gestión

Los miembros de la Junta de directiva de ETP son propietarios de villas, los cuales son elegidos por los otros propietarios (un voto por villa). Actualmente hay cinco miembros de la Junta. La Junta Directiva toma decisiones financieras en nombre de los propietarios, supervisa el funcionamiento de ETP y contrata a un Gerente General para operar los negocios de hotel y el restaurante. Las elecciones son anuales y se eligen dos miembros de la Junta que operan por un término de tres años del 1 de agosto al 31 de julio.

Planes de mantenimiento mensuales

Los planes de mantenimientos son establecidos por la Junta directiva de ETP. Al principio de cada año fiscal (1 de julio al 30 de junio) basado en un presupuesto anual, estos planes pueden ser cambiados en base al desempeño financiero del hotel y costos de mantenimiento de la propiedad. Hay tres opciones de mantenimiento disponibles en la comunidad de Villas de Palermo. Elija el modelo que mejor se adapte a sus necesidades de renta, mantenimiento de descuento y los días que tiene derecho anualmente para el uso de la villa.

Opción 1: Plan de 109 días. Mantenimiento total del interior y exterior de la villa - US\$315 es la cuota mensual en el 2016.

Uso o alquiler de la villa con derecho a 109 noches por año. Este plan incluye el mantenimiento completo, reparación y sustitución todos los artículos en el exterior e interior villa. En el año hay 10 noches bloqueadas (Semana Santa, Día de la Independencia

Guía de Propiedad

de Nicaragua y 29-31 de diciembre en la víspera de Año Nuevo) para rentar las villa, únicamente están disponibles para el propietario o familiares del dueño.

Servicios incluidos en Opción 1: Plan de 109 días

servicio de agua a la villa
filtros de sedimentos en el suministro de agua que la mantienen y limpian a diario
servicio eléctrico a la villa
servicio de TV por cable en la villa
sistema séptico
24 horas de seguridad
exuberante jardines tropicales alrededor de la villa y la piscina
ventiladores de techo en los dos dormitorios
servicio de internet Wi-Fi en la villa y el restaurante
sacar la basura a diario de la villa
pisos y duchas de cerámica
fumigación de interiores y exteriores, según sea necesario
conexión de deshumidificador en bodega del propietario
conexión eléctrica para el lavaplatos
conexión de triturador de basura
conexión eléctrica para la lavadora y secadora de ropa
calentador eléctrico de agua para agua caliente para los dos baños y la cocina
acceso a la piscina y el uso de toallas de piscina
acceso al restaurante y bar
parqueo vigilado
carreteras iluminadas en toda la comunidad de Villas de Palermo
transporte gratis cada hora a / de San Juan del Sur de 7 a.m. -6 p.m.
bodega en cada villa únicamente para el uso del propietario
gabinete con llave, para guardar objetos de valor
silencio por las noches
servicios médicos
se le informa en tiempo y forma los cortes de energía
hay un generador eléctrico que abastece el área del restaurante (abanicos y luces)
mantenimiento de la madera exterior
resistencia a la intemperie de la estructura del edificio y las ventanas
servicio de conserjería para usted y sus invitados
reparación / sustitución de calentador eléctrico de agua
reparación del interior
ropa de cama, sábanas, almohadas y colchas
toallas de baño, cortina de baño y alfombras de baño
cocina con suministra completo para 4 personas
champú, jabón, detergente de la cocina
generador para las luces y ventiladores en algunas villas
sustitución de bombillas

Guía de Propiedad

tratamiento de la madera de los muebles

reparación y / o sustitución de electrodomésticos y muebles dañados
sustitución de las ventanas quebradas y vidrios de la puerta
reparación y / o sustitución del sistema de aire acondicionado
reparación / sustitución de los sistemas de plomería
reparación y / o sustitución de sistemas de eléctricos
reparación / sustitución de uno TV y uno DVD
reparación / sustitución de refrigerador, estufa, microondas, cafetera y campana
reparación / sustitución de relojes de alarma en las habitaciones

por un cargo adicional en Opción 1: Plan de 109 días

servicio de limpieza para el dueño y los huéspedes
cambio dos veces por semana de toallas y ropa de cama durante su estancia
pago de la energía eléctrica utilizada por el dueño o su huésped
servicio de lavandería
servicio de restaurante y bar
Chef personal para fiestas familiares
facturación de los servicios
servicios de spa en la villa
transporte al aeropuerto, Managua, Masaya, Granada, Ometepe

Opción 2: Plan de 355 Días con mantenimiento parciales de interior y exterior US\$515 es la cuota mensual para el 2016

Usted puede utilizar o alquilar su casa hasta 355 días al año. Este plan está diseñado para los propietarios que desean usar o alquilar su casa con frecuencia y quieren más ingresos. Este plan ofrece servicios de mantenimiento similares al plan de 09, mientras que la villa está disponible para alquiler por la operación del hotel. Ni los propietarios ni inquilinos pueden reservar Semana Santa, Día de la Independencia de Nicaragua (13 de septiembre - 15) o 29-31 de diciembre en la víspera de Año Nuevo sin pagar una tarifa de alquiler propietario descuento.

Servicios incluidos en Opción 2: Plan de 355 Días

servicio de agua a la villa
filtros de sedimentos en el suministro de agua que la mantienen y limpian a diario
servicio eléctrico a la villa
servicio de TV por cable en la villa
sistema séptico
24 horas de seguridad
exuberante jardines tropicales alrededor de la villa y la piscina
ventiladores de techo en los dos dormitorios
servicio de internet Wi-Fi en la villa y el restaurante

Guía de Propiedad

sacar la basura a diario de la villa
pisos y duchas de cerámica
fumigación de interiores y exteriores, según sea necesario
conexión de deshumidificador en bodega del propietario
conexión eléctrica para el lavaplatos
conexión de triturador de basura
conexión eléctrica para la lavadora y secadora de ropa
calentador eléctrico de agua para agua caliente para los dos baños y la cocina
acceso a la piscina y el uso de toallas de piscina
acceso al restaurante y bar
parqueo vigilado
carreteras iluminadas en toda la comunidad de Villas de Palermo
transporte gratis cada hora a / de San Juan del Sur de 7 a.m. -6 p.m.
bodega en cada villa únicamente para el uso del propietario
gabinete con llave, para guardar objetos de valor
silencio por las noches
servicios médicos
se le informa en tiempo y forma los cortes de energía
hay un generador eléctrico que abastece el área del restaurante (abanicos y luces)
mantenimiento de la madera exterior
resistencia a la intemperie de la estructura del edificio y las ventanas
servicio de conserjería para usted y sus invitados
reparación / sustitución de calentador eléctrico de agua
repintado del interior
ropa de cama, sábanas, almohadas y colchas
toallas de baño, cortina de baño y alfombras de baño
cocina con suministra completo para 4 personas
champú, jabón, detergente de la cocina
generador para las luces y ventiladores en algunas villas
sustitución de bombillas

proporcionada por el hotel, sólo si la reparación se hace necesaria por los clientes del hotel en Opción 2: Plan de 355 Días

reparación y / o sustitución de electrodomésticos y muebles dañados
sustitución de las ventanas quebradas y vidrios de la puerta
reparación y / o sustitución del sistema de aire acondicionado
reparación / sustitución de los sistemas de plomería
reparación y / o sustitución de sistemas de eléctricos
reparación / sustitución de uno TV y uno DVD
reparación / sustitución de refrigerador, estufa, microondas, cafetera y campana
reparación / sustitución de relojes de alarma en las habitaciones
reparación o limpieza de los cojines del sofá
reposición de faltantes suministros de cocina

por un cargo adicional en Opción 2: Plan de 355 Días

- servicio de limpieza para el dueño y los huéspedes
- cambio dos veces por semana de toallas y ropa de cama durante su estancia
- pago de la energía eléctrica utilizada por el dueño o su huésped
- servicio de lavandería
- servicio de restaurante y bar
- Chef personal para fiestas familiares
- facturación de los servicios
- servicios de spa en la villa
- transporte al aeropuerto, Managua, Masaya, Granada, Ometepe
- tratamiento de la madera de los muebles

Opción 3: Plan de 365 Días con mantenimiento mínimo US\$715 es la cuota mensual para el 2016

Usted puede usar o alquilar su casa todos los días. Este es el único plan que un propietario puede personalizar y rediseñar el interior de la villa. Este plan está diseñado para los propietarios residentes durante todo el año que optan por realizar su propio mantenimiento. Este plan no ofrece ninguna oportunidad para el hotel para rentar la casa, por lo tanto el mantenimiento mensual tiene un precio de los costos reales de los servicios prestados.

Servicios incluidos en Opción 3: Plan de 365 Días

- servicio de agua a la villa
- filtros de sedimentos en el suministro de agua que la mantienen y limpian a diario
- servicio eléctrico a la villa
- servicio de TV por cable en la villa
- sistema séptico
- 24 horas de seguridad
- exuberante jardines tropicales alrededor de la villa y la piscina
- ventiladores de techo en los dos dormitorios
- servicio de internet Wi-Fi en la villa y el restaurante
- sacar la basura a diario de la villa
- pisos y duchas de cerámica
- fumigación de interiores y exteriores, según sea necesario
- conexión de deshumidificador en bodega del propietario
- conexión eléctrica para el lavaplatos
- conexión de triturador de basura
- conexión eléctrica para la lavadora y secadora de ropa
- calentador eléctrico de agua para agua caliente para los dos baños y la cocina

Guía de Propiedad

acceso a la piscina y el uso de toallas de piscina
acceso al restaurante y bar
parqueo vigilado
carreteras iluminadas en toda la comunidad de Villas de Palermo
transporte gratis cada hora a / de San Juan del Sur de 7 a.m. -6 p.m.
bodega en cada villa únicamente para el uso del propietario
gabinete con llave, para guardar objetos de valor
silencio por las noches
servicios médicos
se le informa en tiempo y forma los cortes de energía
hay un generador eléctrico que abastece el área del restaurante (abanicos y luces)

por un cargo adicional en Opción 3: Plan de 365 Días

servicio de limpieza para el dueño y los huéspedes
cambio dos veces por semana de toallas y ropa de cama
pago de la energía eléctrica utilizada
servicio de lavandería
servicio de restaurante y bar
Chef personal para fiestas familiares
facturación de los servicios
servicios de spa en la villa
transporte al aeropuerto, Managua, Masaya, Granada, Ometepe
tratamiento de la madera de los muebles
un diseño para añadir un tercer cuarto de baño y cama para una niñera

En general, la Junta Directiva y la gestión de la ETP tienen como meta el funcionamiento rentable de Palermo Hotel and Resort y la reducción de cuotas para los propietarios. Sin embargo, ni la Junta ni la dirección ofrece ninguna garantía de que se produzca dicha operación provechosa o eliminación de cuotas de mantenimiento.

En la lista de villas que están en venta, puede haber algunas villas que no han pagado sus cuotas mensuales de mantenimiento. Todas las deudas acumuladas deben pagarse en total a la hora de la venta. Si tienes alguna duda con algún propietario, puede pedir un estado de cuenta para usted la cantidad no pagada. Todas las deudas acumuladas son responsabilidad del propietario de una villa sin importar la fecha de compra.

Las cuotas de mantenimiento cubren los costos operativos, capital y otros que son superiores a los ingresos generados por la operación del hotel. En la actualidad Villas de Palermo, cubre la evaluación mensual, dirección general; servicio de limpieza; construcción y mantenimiento de infraestructura; jardines mantenimiento, carretera y mantenimiento de propiedad común; seguridad 24 horas; energía eléctrica; agua; mantenimiento de la piscina; TV por cable y Wi-Fi internet operaciones de servicio, hotel y restaurante; reparación y mantenimiento de villas individuales; reparación o reemplazo de los aparatos; sustitución de instalaciones, ropa de cama y otros artículos consumibles; comisiones de

Guía de Propiedad

alquiler; de marketing; servicios de conserjería; contabilidad; reparación de muebles como es necesario, etc..

En el futuro, es posible que, los costos anuales de mantenimiento puedan ser cambiados de de ETP a los propietarios individuales.

Reunión de los propietario

La reunión de dueños se celebra en la casa club de Villas de Palermo en el mes noviembre cada año. Esta es una excelente oportunidad para conocer a los propietarios, intercambiar ideas, hablar sobre asuntos mutuas de Villas de Palermo.

TV por cable

El servicio de televisión por cable se ofrece en todo el hotel (villas, restaurantes, bar). El servicio lo provee Claro desde San Juan del Sur, ofrece canales en inglés y español.

Acceso a Internet

Servicio de internet Wi-Fi está disponible en cada Villa y el restaurante. Hay dos fuentes de internet, para ofrecer el mejor servicio disponible para los propietarios y huéspedes que tengan previsto trabajar durante su estancia en Villas de Palermo. El servicio es través de cable de Claro de San Juan del sur. El segundo servicio es entregado por enlace de radio de Torres en San Juan del Sur. La señal inalámbrica se transmite a través de Villas de Palermo con antenas adicionales. Cada villa dispone de un único router, que permite que la señal se distribuya equitativamente entre los usuarios concurrentes. Cuando hay pocos usuarios, el ancho de banda excedente está disponible para todos. Cuando hay muchos usuarios de ancho de banda, el servicio se mide igualmente en cada villa. Si un propietario o huésped pide más ancho de banda, puede contratar el servicio para su villa en un contrato mensual y pagado por el. La fuerza de la señal inalámbrica se reduce grandemente cuando pasa a través de paredes de concreto reforzado con acero por lo que algunas villas tienen mejor recepción que otras.

Es necesaria una contraseña para acceder a cada red Wi-Fi. Las contraseñas pueden solicitarse en la recepción.

Comunicaciones

Los propietarios reciben boletines e informes sobre marketing, eventos y actividades en Villas de Palermo Hotel and Resort. La Junta además envía correos informativos necesarios a los propietarios, también información acerca de las próximas elecciones y estados financieros. Todas las información esta accesible en línea.

ETP consigue una página web en español e inglés - accesible a través de la siguiente URL: villasdepalermo.com/es/

Servicio de limpieza

El mantenimiento y la limpieza se realizan regularmente en cada villa. Cuando está ocupada por el propietario o invitado de este la limpieza se realiza dos veces por semana. El dueño o su invitado paga \$25 más impuestos. Cuando solicita una limpieza extra tiene un costo adicional. ETP es responsable del mantenimiento de todas las villas, ni los clientes ni los propietarios de viviendas podrán denegar el acceso o la limpieza de su villa.

Servicio de lavandería

El servicio de lavandería está disponible en el Hotel para los huéspedes del hotel, los propietarios residentes y las operaciones del restaurante. Los propietarios tienen un precio especial por libra.

Mantenimiento

Se realiza en un calendario anual y se realiza mantenimiento de ad-hoc según sea necesario. Los propietarios y los huéspedes se solicitan por correo electrónico las solicitudes de mantenimiento de frontdesk@villasdepalermo.com o pueden dejar una lista de los problemas en la recepción.

Jardinería

Se programa el riego, poda y mantenimiento de jardines. Se realiza en un calendario anual y se realiza ad-hoc jardinería según sea necesario. Los propietarios y los huéspedes pueden enviar un correo electrónico con sus solicitudes de jardinería a frontdesk@villasdepalermo.com o dejar una lista con la recepción. Los propietarios que solicitan plantas adicionales o reemplazo de árboles pueden realizar solicitudes al gerente general y pagar por estos servicios adicionales.

Seguridad

La seguridad se mantiene las 24 horas dentro de los terrenos de Villas de Palermo. Cada vehículo se registra antes de ingresar a Villas De Palermo. El equipo de seguridad patrulla los jardines y los caminos. Cada guardia tiene una radio para reportar cualquier incidente al jefe de seguridad el cual está ubicado en la puerta principal.

No se permite el ingreso de ningún tipo de mascotas por parte de los propietarios, invitados, o huéspedes. Villas de Palermo se reserva el derecho de admisión.

Guía de Propiedad

Electricidad

La electricidad en Villas de Palermo la provee DISSUR. Desde tres líneas de alta tensión separadas de DISSUR. Cada línea se conecta a un transformador que provee las secciones individuales de la propiedad así que es posible que en algunos casos algunas villas tengan energía y otras no, a la hora de un incidente.

DISSUR presenta una factura única a ETP para todas las áreas del hotel (villas, lavandería, restaurante y cualquier otro consumidor de energía dentro del proyecto). ETP recibe descuentos por el uso de energía, debido a la clasificación como una operación turística.

Los propietarios de viviendas, sus huéspedes e inquilinos de larga estancia pagan su factura de energía de acuerdo a su consumo energético. Cada villa tiene su propio medidor. Cuando el cliente hace ingreso, mantenimiento lee la lectura inicial del medidor el mismo proceso es para la salida.

Tratamos de ahorrar el agua y la electricidad. La electricidad es un servicio caro en Nicaragua y generalmente es el 20 por ciento del costo de operaciones de Villas de Palermo. El aire acondicionado representa el uso principal de la electricidad para Villas de Palermo. Al salir de su villa, por favor, apague el aire acondicionado. Ama de llaves y seguridad están autorizados para apagar el aire acondicionado cuando la villa está desocupada.

Generadores de energía

Las Villas de la 1 a la 6, las oficinas de negocios, lavandería, área de la piscina, restaurante y algunas luminarias y están conectadas a cuatro generadores que suministran energía durante las interrupciones de energía. Villa 18 dispone de un sistema con respaldo de batería. Las villas que están conectados a un generador, trabajan los bombillos, el internet, los ventiladores y algunos tomas corriente. El aire acondicionado, la cocina y el horno, la refrigeradora utilizan energía de 220 voltios por lo que no levanta estos artículos el generador.

Agua

Toda el agua utilizada dentro de Villas de Palermo es bombeada de un pozo de la finca que esta vecina a la propiedad de Villas de Palermo. Se bombea el agua a varios tanques grandes ubicados en la colina de las villas y viaja a través de filtros de sedimentos a las villas, jardines, piscina y restaurante. Se paga una factura única por este servicio a la finca Agrícola de Santa Ana a Villas de Palermo. El agua tiene un contenido alto de minerales, que obstruye los grifos e interrumpe el suministro de agua caliente. Si tienes problemas en este sentido puede informar a recepción.

Guía de Propiedad

El agua embotellada está disponible en el restaurante. Los propietarios y los clientes pueden solicitar un bidón de agua embotellada y un soporte para sostener el bidón. Esta bidón será cambiado por el personal del hotel bajo petición.

Pasos a seguir para nuevos propietarios

Bienvenidos a la comunidad de Villas de Palermo

Paso 1: Preséntate a ti mismo

Póngase en contacto con Board@villasdepalermo.com y nos informa la fecha en que compro su villa.

Paso 2 – Recorrido por la villa

Por favor complete la carta de presentación adjunta como apéndice A.

Para los propietarios de viviendas que NO usan un plan de mantenimiento 365 días, su villa esta disponibles para ser rentada por la operación del hotel, ETP. Como propietario, se requiere que mantenga los muebles, y artefactos en su casa para apoyar la operación del hotel. Si cualquier inventario es dañado por los huéspedes del hotel, se cobrara inmediatamente al huésped del hotel y se hará reemplazo del artículo por ETP. Asegúrese que los activos de la villa no sean retirados por el dueño anterior.

Por favor programe un recorrido por la villa con ETP para constatar que su villa está limpia y todos los artículos requeridos están presentes después que el dueño anterior de haya ido. Es posible que se aplique un cargo de limpieza, si se requiere, para ingresar la villa a los estándares requeridos para su operación de hotel.

Paso 3 – informe financiero programa y documento de convenios y restricciones de signo

Puede hacer una cita para revisar las finanzas de su villa con la Junta directiva de ETP. En algunos casos, se venden villas con expectativas poco claras acerca de los costos operativos, las planes de mantenimiento o vencimientos.

Como se indica en este documento, los propietarios son responsables de apoyar la operación del hotel cuando los ingresos son insuficientes para cubrir los costos y pueden compartir las ganancias de la operación del hotel, cuando los ingresos superan los costos.

Para obtener el servicio de agua, electricidad, para una villa y uso de bienes comunes, el propietario requiere firmar y cumplir con los convenios y restricciones. Animamos a cada propietario de contribuir con sus buenas ideas y las políticas que se aplican en nuestra comunidad.

Preguntas Frecuentes

Algunas de las preguntas comunes que nos preguntan por los compradores potenciales son:

- Entendemos que Villas de Palermo se estableció en Nicaragua 306 de la ley, pretende dar incentivos fiscales a los desarrolladores y operadores de infraestructura turística en Nicaragua. ¿Cuándo comenzó el "reloj" de 306 impuestos hace 10 años? ¿Cuánto tiempo más Villas de Palermo se beneficiara de las exenciones impuestos de la ley 306?

El desarrollo de Villas de Palermo comenzó la ley 306 "reloj" el 23 de octubre de 2007 y que la ley actualmente está escrito; todos los beneficios de los impuestos para Villas de Palermo asociados con la ley 306 vencen 23 de octubre de 2017. Documentos actuales establecen que ETP tiene los beneficios de la ley 306. Los primeros propietarios de viviendas individuales hasta ahora no han sido impuestos sobre la propiedad anuales cuotas. Esta exención de impuestos sobre la propiedad ha sido a la discreción de la Alcaldía de San Juan del Sur y puede o no puede continuar en el futuro.

- Si hay daños causados por el inquilino, ¿cómo cuidan y quién paga las reparaciones?

La política es cobrar daños causados por el inquilino a arrendatario. El hotel solicita a sus huéspedes una de tarjeta de crédito que queda como un depósito de garantía para cobrar daños y perjuicios que se cometen al hotel durante su estadía. Si el daño lo realiza el invitado de un dueño y se niega a pagar, el propietario es el responsable de pagar los daños.

- ¿Cuál es el % que se divide entre el propietario y el hotel/resort?

Se agruparon todos los gastos y los ingresos. Todos los gastos e ingresos se distribuyen en las villas.

Empresa Turística del Pacífico, SA (ETP), la compañía en funcionamiento, opera el hotel y mantiene la propiedad en nombre de los propietarios. Los miembros de la Junta directiva de ETP son los propietarios de villas, los cuales son elegidos por los otros propietarios (un voto por Villa).

La Junta Directiva toma decisiones financieras en nombre de los propietarios de viviendas y supervisa la operación bajo la dirección del Gerente General.

En la medida en que la operación produce ingresos superiores a los costos totales, la Junta decide cuánto dinero se utiliza para sufragar las cuotas mensuales, cuánto

Guía de Propiedad

puede ser distribuido, cuánto retuvo por reserva y así sucesivamente. El tablero es muy sensible a la entrada de los propietarios.

- ¿Es el ingreso por alquiler se agruparon en todas las unidades?

Sí.

- ¿Que cubre el costo de comercialización de alquileres? ¿Los propietarios de la empresa?

Los costos de comercialización están incluidos en los gastos de la empresa, ETP. El producto comercializado es: "Villas de Palermo Hotel and Resort en San Juan del Sur, Nicaragua", la marca de la operación del hotel.

Propietarios individuales pueden comercializar y alquilar sus unidades individuales usando la descripción: "Casa en Lomas de Palermo en San Juan del Sur, Nicaragua".

- ¿Qué gastos cubre lo que ha pagado el propietario, por vivienda? ¿Incluyen seguro?

Los gastos de mantenimiento cubren los costos operativos, capital y otros que son superiores a los ingresos generados por la operación del hotel. Actualmente Villas de Palermo, cubre la evaluación mensual: dirección general; servicio de limpieza; construcción y mantenimiento de infraestructura; jardines, mantenimiento de carretera y mantenimiento de propiedad común; seguridad las 24 horas; energía eléctrica; agua; mantenimiento de la piscina; TV por cable y WI-FI internet operaciones de servicio, hotel y restaurante; reparación y mantenimiento de villas individuales; reparación o reemplazo de los aparatos; sustitución de instalaciones, ropa de cama y otros artículos consumibles; comisiones de alquiler; de marketing; servicios de conserjería; contabilidad; reparación de muebles como es necesario y más.

Los gastos de mantenimiento incluyen la propiedad y seguro de responsabilidad civil de propiedad común, propietarios individuales básicas y seguro en villas individuales de responsabilidad, pero no seguro de título en villas individuales.

La decisión de adquirir un seguro adicional de cualquier tipo depende de los propietarios.

- ¿Hay generador para suministrar energía en el caso de una interrupción? Si es así, ¿en qué medida cubre durante los apagones?

Las villas de la 1 - 6, oficinas de negocios, lavandería, área de la piscina, algunas iluminarias al aire libre y el restaurante están conectadas a cuatro generadores que suministran energía durante las interrupciones de energía. Las villas que están conectados al generador le funcionan los bombillos, internet, ventiladores y algunas tomas de corriente durante las interrupciones. Aire acondicionado, la cocina y el

Guía de Propiedad

horno y refrigerador utilizan energía de 220 voltios y por lo que no funcionan con el generador.

- Reglas sobre el uso de las villas por los propietarios (¿cuántos meses al año) y Cuantos años los propietarios pueden disfrutar de la ley 306?

La ley 306 papeles ofrece beneficios a la empresa nicaragüense de ETP. Por favor, solicitar asesoría de cómo esta ley puede afectar a la propiedad individual de una villa en Villas de Palermo.

- ¿Cuándo el funcionamiento del hotel convertido consistentemente rentable?

Hacemos un seguimiento de los altibajos de Nicaragua y San Juan del Sur junto con los otros hoteles de lujo. En algunas temporadas de vacaciones que estamos totalmente llenos es rentable. En temporadas de lluvias estamos casi vacíos y no se recaudan los suficientes ingresos para cubrir los costos.

Somos incapaces de predecir cuándo va a cambiar nuestra economía local o cuando la operación de hotel puede producir ingresos superiores a los costos.

Guía de Propiedad

Apéndice A – carta de presentación y tutorial

Número de Villa: _____

Nombre de Dueño: _____

Entidad jurídica o nombres de personas que son propietarios legales de su villa.
Todos los propietarios son 100% responsables de todas las acciones y todas las deudas por villa, independientemente de la titularidad jurídica de la unidad.

Familiares adicionales: _____

Miembros de la familia a ser reconocido como visitantes con todo el permiso de los propietarios.

Dirección física del dueño: ____

Dirección del domicilio o residencia de los propietarios.

Dirección de correo electrónico: _____

Dirección de correo electrónico para recibir las facturas, boletines y comunicaciones de la Junta.

Confirmación del contenido de la Villa:

Fecha y hora de tutorial: ____

Para los propietarios de viviendas que NO usan un plan de mantenimiento 365 días, su villa esta disponibles para ser rentada por la operación del hotel, ETP. Como propietario, se requiere que deba mantener el inventario físico en su casa para apoyar la operación del hotel. Si cualquier inventario es dañado por los huéspedes del hotel, el hotel se en cargará del daño, reparaciones o reemplazos realizados por ETP. Ama de llaves mantiene el inventario oficial, usted debe asegurarse que los activos no sean retirados por el dueño anterior, o será evaluados para su sustitución.

Sala - dos sillones o sofá y dos sillas grandes, mesa de centro, mesa de comedor y dos sillas, gabinete audio con TV y DVD jugadores con mandos a distancia y altavoces. Lámpara de pie y el arte. Dos mecedoras y mesa de estudio en el porche. Cortinas.

Dormitorio en planta alta – una cama queen, escritorio con silla de escritorio y lámpara, mesa, dos mesas con lámparas, banco bajo. Dos sillas director y mesa final en el balcón. Ropa de cama y toallas de baño. Persianas de madera, cortinas y cuadro de arte.

Planta baja dormitorio - cama queen o dos camas individuales, mesa de centro, dos mesas con lámparas, bajo el Banco. Ropa de cama y toallas de baño. Persianas de madera, cortinas y arte.

Guía de Propiedad

Cocina – termostato de pared, mesa, banco, 2 sillas, servicio completo para 4 personas, incluyendo platos, vasos y cubiertos. Ollas, sartenes y utensilios de cocina. Tostadora, cafetera, microondas y artesanía.

Por favor programe un recorrido por la villa con ETP para reconfirmar que su villa este limpia y que tenga todos los artículos requeridos presentes después que el dueño anterior se ha ido. Es posible que se aplique un cargo de limpieza, si su villa no quedo en óptimas condiciones de acuerdo a los estándares que se requiere para la inclusión en la operación de hotel.

Revisión financiera y suscripción de convenios y restricciones:

Fecha y hora de revisión financiera: _____

Para los propietarios de viviendas que NO usan un plan de mantenimiento de 365 días, su villa debe estar disponible para el alquiler por la operación del hotel, ETP. Como se indica en el documento de restricciones y pactos adjuntos, los dueños son responsables apoyar la operación del hotel cuando los ingresos son insuficientes para cubrir los costos, también pueden compartir en las ganancias de la operación del hotel en los últimos años.

Para obtener los servicios de agua y electricidad en una villa, el propietario debe firmar y cumplir con los convenios y restricciones. Animamos a cada propietario a contribuir con sus buenas ideas al grupo de propietarios que mantienen las políticas que se aplican en nuestra comunidad.