

# Villas de Palermo Pactos, Condiciones y Restricciones

---

## Villas de Palermo convenios, condiciones y restricciones (CCRs)

Este contrato fue hecho por la Empresa Turística del Pacífico SA, (ETP), una compañía nicaragüense y la empresa en gestión, como propietario de porciones de una única propiedad costera también conocido como Villas De Palermo debidamente registrado con el N° 26.425 en la oficina de registro público en Rivas, Y

Propietario \_\_\_\_\_

Villa número \_\_\_\_ Villas de Palermo, San Juan del Sur, Nicaragua.

### A. Las partes y la Junta Directiva

1. **ETP.** ETP es una compañía Nicaragüense S.A. ETP es la empresa de gestión de la propiedad conocida como "Villas de Palermo" y la operación del hotel con la marca "Villas de Palermo Hotel y Resort". ETP gestiona y mantiene la propiedad y la operación del hotel, hasta la fecha de vencimiento de la ley 306, ley bajo la que está certificada ETP, en cumplimiento de esa ley la empresa está obligada a operar en este régimen hasta septiembre de 2017. ETP también posee la propiedad común de Villas de Palermo, un fideicomiso para los dueños quienes son los accionistas de ETP.
2. **Junta Directiva de ETP.** ETP es administrada por un grupo de cinco 5 personas Junta directiva, elegida por los propietarios. La Junta Directiva de ETP opera en función de los intereses de los propietarios de ETP.
3. **Propietario.** Los dueños de las 50 Villas en Villas de Palermo son accionistas de ETP y como tal, eligen la Junta Directiva que administra ETP y supervisa la gestión de Villas De Palermo.

### B. Propósito y la declaración

1. **Propósito.** El propósito de este contrato es para conservar la rica variedad de la flora, bosque tropical, pastos sus costas, en beneficio de todos los propietarios de Villas de Palermo y definir recordar la relación jurídica y los acuerdos entre las partes.
2. **Resumen de funciones.** ETP, bajo la dirección y autoridad de la Junta Directiva, cumple y gestiona estos acuerdos, condiciones y restricciones en beneficio de los propietarios. La Junta Directiva tiene la responsabilidad y autoridad para administrar estos convenios, condiciones y restricciones, así como la autoridad para evaluar costos y desarrollar políticas de conformidad con las disposiciones en el presente. Los Propietarios deberán respetar los acuerdos establecidos y promover los propósitos descritos en conjunto.

# Villas de Palermo Pactos, Condiciones y Restricciones

---

- 3. Declaración de las partes.** Las partes declaran que todos los bienes inmuebles ubicados en el desarrollo, que se describe de la siguiente manera : La *Propiedad de ETP, como se muestra en los mapas # 304940-000 (00109) presentados en la oficina CATASTRAL en Rivas*, se mantiene y podrán considerarse, transmitido, hipotecado, gravado, arrendado, alquilado, usado, ocupado y mejorado, sujeto a los convenios y restricciones establecidas en esta declaración, los cuales todos son declarados, establecidos, y acordados con el propósito de mejorar y perfeccionar el valor, conveniencia y atractivo de dicho bien inmueble y serán vinculantes y se acumularán para el beneficio de la ETP, de cada propietario y de cada sucesor en interés. ETP realiza las operaciones diarias bajo la ley 306 hasta el vencimiento de la certificación en cumplimiento de la citada Ley que vincula la empresa hasta septiembre del 2017.

## C. Uso y restricciones de convenio.

1. ETP tendrá el derecho en cualquier momento, cuando un propietario no esté en las instalaciones, de entrar en la Villa con el fin del mantenimiento de dicha Villa y sus alrededores para hacer cumplir las restricciones establecidas. Cuando un propietario está en su villa, la ETP deberá obtener el debido permiso del dueño para ingresar, y no puede ser negado el acceso.
2. Las Villas se utilizará exclusivamente para fines residenciales y para alquileres vacacionales y ETP fijará las limitaciones de ocupación razonable.
3. En cada año calendario, a menos que haya otra forma contractual entre el propietario y ETP, el dueño o propietario deberá ocupar la unidad por más de 109 días del año consecutivos.
4. Salvo algún acuerdo contractual entre Propietario y ETP, el propietario pondrá a disposición su unidad para ser alquilada a través de ETP cuando no sea ocupada por el propietario o su invitado, no menos del 70% del año (256 días).
5. Ni el dueño, ni su agente deberá anunciarse con la marca "Villas de Palermo" a través de periódicos locales, internet, con agentes de bienes raíces o por cualquier otro medio. Estas violaciones serán revisadas por la Junta Directiva y se tomarán medidas correctivas apropiadas y autorizadas para asegurar la conformidad con esta disposición.
6. Artículos personales se almacenarán en la "bodega" (armario de almacenamiento de propietario) y el propietario será responsable de la bodega antes de la salida de la villa dejándola bajo llave.
7. ETP hará todo lo posible para hacer la reserva de estadía de un propietario en su Villa, sin embargo no hay garantía que la unidad esté disponible. Por lo que hacer un calendario de su estadía con anticipación aumenta la probabilidad de hacer la reserva en su villa.
8. No se admitirá ninguna actividad o uso de la villa que cause disturbios o provoque vergüenza,

# Villas de Palermo Pactos, Condiciones y Restricciones

---

molestias a los huéspedes del hotel y no permita el goce y uso de su Villa, y las zona de uso común.

9. No se permiten animales la propiedad por los inquilinos o invitados de dueños. No se admiten animales en las áreas comunes. Los dueños pueden traer su mascota durante su estancia en su Villa, sin embargo, pueden aplicarse cargos adicionales por limpieza, al traer animales domésticos. Se evaluarán los daños y limpieza extra causada por mascotas en su casa.
10. Ningún árbol será plantada o quitado de la propiedad, por nadie, excepto con permiso de ETP.
11. No se permiten signos o banderas, muestras comerciales, políticas y similares, visibles desde las propiedades vecinas, estos deben estar mantenidos dentro de la propiedad.
12. No se permiten camiones de remolques de cualquier tipo, camión caravana o botes estacionados estacionados sobre cualquier área de la propiedad excepto con permiso de ETP.
13. Toda la basura debe colocarse y mantenerse en recipientes tapados. En ningún caso se mantendrán dichos recipientes de modo que sea visible desde la propiedad vecina.
14. No se permitirá ningún tendedero exterior para secar o respiradero.
15. No habrá fuegos o parrillas exteriores.
16. Ninguna línea o cable de energía, teléfono u otra utilidad, debe ser visible desde la propiedad vecina, con excepción de lo instalado por ETP.
17. No Habrá ninguna iluminación exterior de cualquier tipo que sea visible desde la propiedad vecina excepto, instalado por el ETP.
18. No habrá ninguna antena de cualquier tipo instalada o mantenida, que sea visible desde la propiedad vecina excepto, instalado por el ETP.
19. Los cambios en el exterior de la Villa estarán sujetos a la aprobación por el Consejo de la ETP. Los propietarios de las Villas no alterará el aspecto exterior antes de recibir autorización por escrito de la Junta de la ETP. La Junta no negará cambios hacia el exterior que no disminuyen el valor de las Villas individuales.
20. El dueño y los huéspedes deben estar de acuerdo en respetar las restricciones de estacionamiento y áreas de estacionamiento designadas y establecidos por la Junta directiva de ETP.

# Villas de Palermo Pactos, Condiciones y Restricciones

---

21. Los propietario se compromete a mantener el mobiliario adecuado en la unidad para permitir el uso de la Villa para las operaciones del hotel. Los muebles que se utilizarán como estándar para determinar si los muebles son adecuados.

## D. Funciones, autoridad y selección de la Junta directiva .

**1. Deberes y Autoridad.** Las partes acuerdan que la Junta directiva de ETP tendrá las siguientes funciones y autoridad:

- Determinar la misión de ETP y el propósito.
- Mantener la Compañía para asegurar la continuidad;
- Regir la organización de las políticas generales y objetivos;
- Asegurar que ETP cumple con la leyes de Nicaragua de propiedad, impuestos y trabajo corporativo;
- Seleccionar el Gerente General;
- Apoyar al gerente general y revisar su desempeño;
- Asegurar la planificación organizacional de manera eficaz
- Asegurar recursos adecuados;
- Gestionar recursos con eficacia;
- Mejorar la imagen pública de ETP y abogar por ETP productos y servicios;
- Contabilizar a los propietarios los gastos de ETP de los fondos y proporcionar responsabilidad fiscal;
- Funciona como Tribunal final de apelación en los conflictos internos; y
- Evaluar el desempeño de la ETP.

**2. Elegibilidad y Término de Administración.** Un Propietario<sup>1</sup> que desea ser parte de la Junta directiva ("candidato") debe ser (i) propietario de una Villa (ii) no puede ser deudor moroso en el pago de las cuotas de mantenimiento y (iii) no puede violar los CCRs o cualquier acción disciplinaria por la Junta directiva.

Un miembro de la Junta directiva automáticamente perderá la posición en el Consejo de administración cuando él o ella ya no sean Propietario.

El número total de directores son cinco (5). Cada uno debe ser elegido para servir en un término de tres 3 años. Términos de administración deben ser escalonadas con un ciclo de tres (3) años de las elecciones para dos (2) directores elegidos cada año. No más de un (1) dueño de la misma unidad puede estar en la junta directiva al mismo tiempo.

**3. Fondo, Reservas y las Evaluaciones de Funcionamiento .** Las partes acuerdan en que la Junta directiva de ETP tiene la autoridad para operar y administrar el hotel y actividades relacionadas incluyendo al restaurante, cobros, gastos, ingresos, administrar y mantener la

---

<sup>1</sup> El "Propietario" será el titular de registro para la cuota de la Villa. Si más de una persona es propietaria de un chalet individual, el 'Dueño' cada dueño se entendera de esa Villa. En caso de que el dueño es una compañía, el Presidente de la Corporación o el Fiduciario del fideicomiso podrá designar a la persona que será candidata para servir como Director.

# Villas de Palermo Pactos, Condiciones y Restricciones

---

propiedad, emplear personal, contratar y supervisar a un director general y administrar todas las cuentas necesarias.

La Junta tendrá la autoridad para establecer los pagos de mantenimientos mensuales de los propietarios por la cantidad que sea necesario para mantener las Villas y la propiedad común. Los costos se publicarán en cuotas mensuales de mantenimiento se propondrán y discutirán antes de su aplicación.

La Junta tendrá la autoridad para estructurar las cuotas, para dar cabida a diversos planes a utilizar por el propietario. Todas las decisiones de negocio operacional estarán dentro de la Junta directivas incluyendo el manejo y gastos de los ingresos.

- 4. Pago de Gastos de Mantenimiento y Transferencia de la Propiedad.** Cada mantenimiento mensual es independiente, distinta y personal de la deuda y obligación de cada Propietario contra quien se encarga por ETP.

Si el Propietario deja de pagar dicho cargo, el propietario se considera en mora y ETP puede aplicar cualquiera de los siguientes sanciones: retener todos los servicios de la Villa, incluyendo utilidades, intereses sobre el saldo en mora o buscar acciones legales, incluyendo los gravámenes de la propiedad.

Las partes acuerdan que la Villa no será vendida o transferida a otra persona o entidad hasta que la cuenta sea pagada por el propietario y el nuevo dueño ha ejecutado un CCR contrato actual y acuerdo de accionista.

- 5. Revocación de CCRs previo.** Todos los contratos anteriores entre las partes se declaran nulas y sin ningún efecto..

**Firmas en la página siguiente**

# Villas de Palermo Pactos, Condiciones y Restricciones

---

## Propietario

Nombre

Fecha

Firma

## ETP

Nombre y cargo

Fecha

Firma