



# ANEXAR TERRENO COLINDANTE A LA FRONTERA ESTE AL CONDOMINIO

---

PARCELA G: 54,621.26 mts<sup>2</sup>  
PARTIDA REGISTRAL MATRIZ 90174762  
Registro de Predios de Cañete.

# HISTORIA

- **2015:** El Sr. Hernan Torres presentó en Asamblea la propuesta de compra de la Parcela G, 54,621 mts<sup>2</sup>, se abortó la idea por el tema de la titulación.
- **2016:** Sr. Jaime Becerra propuso comprar el terreno, pero se solicitó regularizar la inscripción de lote A3 (Club House) y después evaluar la compra.
- **2017:** Roberto Guerra propuso comprar el terreno “Parcela G” a US\$ 20.00/ mts<sup>2</sup>, se votó que no por la situación legal del terreno.
- **Enero 2018:** Sr. Roberto Guerra presentó en Asamblea la compra de 15,000 mts<sup>2</sup>, pero Tres Cruces insistió en la parcela completa.
- **Marzo 2018:** Sr. Roberto Guerra propuso comprar los 35,000 mts<sup>2</sup> adicionales, no se aprobó para desarrollar la idea de la prescripción adquisitiva.
- **30 Marzo 2019:** Se propuso la compra del lote completo a US 30.00\$/mts<sup>2</sup>. Se votó en contra pensando en que se podía negociar un mejor precio y se dudó de la independización registral del lote completo.

# ESTUDIO DE LIMITES DE LAS LAGUNAS INSCRITOS EN REGISTROS PUBLICOS

- Se contrató al Ing. Napa para realizar el estudio de los límites REALES de nuestro condominio, de acuerdo a la Partida Registral # 90010808 (Urbanización, Habilitación Vacacional Las Lagunas de Puerto Viejo) de la oficina Registral de Cañete, este trabajo se terminó el 08 de marzo de 2024.
- Como resultado, se han monumentado estos límites, por tanto ahora existen HITOS FÍSICOS, que delimitan nuestra propiedad.
- Somos dueños :
  1. Por el Oeste hasta el centro de los círculos de nuestro malecón, en línea recta.
  2. Por el Este hasta la mitad de la primera línea de las palmeras (NO EL FILO DE LA LAGUNA) (que con el estudio hoy sabemos que nos pertenece ).

# ¿QUÉ ESTA PASANDO AL SUR DE NUESTRO CONDOMINIO ?

---

- MAPAS DE GOOGLE AIR AÑO 2019 : Primer condominio de Tres Cruces con Desarrolladora : KENTIA 140 casas.
- MAPA DE GOOGLE AIR AÑO 2019 : Segundo Condominio De Tres Cruces con Desarrolladora : KALANI 175 casas.
- MAPA DE GOOGLE AIR AÑO 2020 : Tercer Condominio de Tres Cruces con Desarrolladora : KALUA 180 casas.
- MAPA DE GOOGLE AIR AÑO 2022 : Cuarto condominio de Tres Cruces con Desarrolladora : KALA 188 casas.
- MAPA DE GOOGLE AIR AÑO 2023 : Quinto condominio Tres Cruces con Desarrolladora : KANNES 133 casas.

## Año 2023

Se muestran todas las urbanizaciones de Desarrolladora.

Se muestra nuestra urbanización.

El área de arena, en amarillo.

El área detrás de palmeras, en blanco.

El área de municipalidad de Cañete, en celeste.

Cuarta y Quinta  
Urbanización de Tres  
Cruces.



# Proyectos de Desarrolladora y Tres Cruces

09:59



desarrolladora.com

verano y de la naturaleza y buen clima durante el invierno, ya que aquí tendrás una casa para todo el año.



## Puerto Viejo

Un balneario emblemático del sur, donde muchas generaciones han podido gozar del mar, buen clima y tranquilidad a tan solo 45 minutos de Lima. Disfruta desde la terraza de tu propia casa de playa con una parrilla junto a tu familia, pasea por el malecón junto a tus hijos y haz deporte junto a la piscina. Contamos con clubhouse completamente equipado, sala de usos múltiples, piscina y amplias áreas verdes para disfrutar.

Proyecto destacado

10:11



desarrolladora.com

desarrolladora



Conoce la tranquilidad y la naturaleza en  
**Country San Antonio**

Brochure

PRE-VENTA

Desde S/ 588,000



# ¿QUÉ ESTA PASANDO AL ESTE DE NUESTRO CONDOMINIO ?

---

- 2023 : LAGOON INVESTMENT compra el terreno colindante con la Puerta 1 y con una parte del límite Este de la laguna grande. El terreno es de 7,087 mts<sup>2</sup> y se adquirió a Agua Fontaneil SAC por un valor de US\$375,000.00, es decir a **US\$ 52.9/ mts<sup>2</sup>** (Partida Registral de Cañete 21211635).
- A continuación, colindante con el terreno de Lagoon tenemos el terreno “Parcela G” que pertenece a Tres Cruces, actualmente utilizamos parte de este terreno en lo siguiente:
  1. Estacionamiento de invitados (150 estacionamientos).
  2. Cuadras del personal de seguridad.
  3. Invernadero.
  4. Sala de máquinas.
  5. Zona de producción de Compost.
  6. Taller de reparación de bicicletas y taller de reparación de cuatrimotos.

# OPCIÓN: COMPRAR

1. Para este análisis estamos asumiendo que 3 Cruces acepte vendernos el terreno de la “Parcela G” a un precio similar al que compró Lagoon Investment a Agua Fontaneil el terreno colindante.
2. Sería comprar a US\$ 52.90/mt<sup>2</sup>, así tenemos:
  1. Terreno :  $54,621.26 \times 52.90 =$  US\$ 2,889,464.60
  2. Frente de Playa, transferencia del derecho de uso.
3. Costo por familia Lagunera :
  1. Terrenos independizados actuales (nuestras casas) 89,765 mts<sup>2</sup>
  2. Costo por mts<sup>2</sup> de cada casa US\$ 32.19
  3. Un propietario de terreno de 250 mts tendría que pagar

US\$ 8,047.50

**Sin el beneficio : Infraestructura Club House, Restaurante, canchas de tenis, estacionamiento para 190 invitados, planta PTAR.**

# OPCIÓN: COMPRAR (incluyendo infraestructura y facilidades)

1. Para cuantificar y ver el impacto en nuestras familias vamos a hacer un cálculo sencillo de cuánto nos costaría comprar el terreno de este Proyecto y los beneficios que nos da el acuerdo:
  1. Área del terreno del Proyecto: 54,621.26 m<sup>2</sup>
  2. Área de nuestros terrenos(los 313 terrenos ): 89,765 m<sup>2</sup>
  3. Costo por m<sup>2</sup> (el que han pagado los laguneros de Lagoon es de 52.90 \$/m<sup>2</sup>): 52.90 \$/m<sup>2</sup>
    1. Costo total del terreno del proyecto: 54,621.26m<sup>2</sup> \*52.90 \$/m<sup>2</sup>. = \$ 2'889,464.60
    2. Frente de playa: La franja desde el malecón hasta la playa son aprox 200 mts y hay que descontar la linea de alta marea y 50 mts adicionales públicos
    3. Costo de Urbanizar la Parcela G a razón de 30\$/m<sup>2</sup>: 30\*54,621 \$ 1'638,630.00
    4. Costo estimado de Club House,Petar, y otros : **(La infraestructura depende del precio de terrenos a vender)** \$ 1'250,000.00
- Total **\$ 5'778,094.60**
4. Costo para cada familia por m<sup>2</sup> de terreno propio: \$ 64.37
5. Por ejemplo para un terreno de 250 m<sup>2</sup> tendría que aportar: \$ 16,092.50

# OPCIÓN : ANEXAR

---

- En esta opción vamos a revisar la opción de Anexar la “Parcela G”:
- Es posible anexar este terreno a Costo CERO para los propietarios de Lagunas. Para ello es necesario elaborar un Proyecto de Urbanización de este terreno en donde con la venta de los lotes que realizara Tres Cruces con un Desarrollador este ingreso le permita urbanizar este terreno y construir una infraestructura en favor de Lagunas. Se darán preferencia a los propietarios Laguneros para la venta de estos lotes.
- Es responsabilidad del Desarrollador del Proyecto los permisos y Licencias y financiamiento que se requieren para desarrollar el Proyecto.
- Los lotes a obtener y la construcción serán supervisados por el COPE.

# ¿POR QUÉ ANEXAR ?

---

En la diapositiva 5 y 6, hemos mostrado la forma agresiva y eficiente que, Tres Cruces con Desarrolladora, vienen generando urbanizaciones que no cumplen nuestros estándares habitacionales:

1. Alta densidad poblacional (de acuerdo a su mercado demandante).
2. Casas de máximo 80 mts 2.
3. Costo x casa de US\$ 170,000.00 la mas cara y US\$ 130,000 la mas barata.
4. Alquiler mensual (en temporada) US\$ 2,000 mensuales vs. alquiler de Lagunas US\$ 6,000.

# ¿POR QUÉ ANEXAR ?

---

En la diapositiva 7, se les detalló las áreas de terreno que venimos usando a la fecha, los cuales le pertenecen a Tres Cruces.

Perderíamos esencialmente

1. El estacionamiento exterior para 150 vehículos.
2. La sala de máquinas de las bombas de aireación de la laguna.
3. La cuadra del personal.
4. El Vivero y la zona de producción de compost.
5. Asegurar nuestro frente de playa : desde el malecón hasta la línea de alta marea (que también le pertenece a Tres Cruces): Solicitaremos su transferencia de Uso Perpetuo para Lagunas.

# ¿QUÉ PEDIRLE A TRES CRUCES A COSTO CERO?

- Habilitación urbana con Lotes de mínimo 200 mts<sup>2</sup> para VENTA
- Casas construídas con los parámetros del COPE.
- CLUB HOUSE en la zona Sur para beneficiar a los nuevos dueños, a los Laguneros y de manera especial a los Laguneros de la zona Sur.
- MALECON frente a la Laguna, igual a los que tenemos ahora, respetando la vegetación SANA, existente.
- Planta PETAR , de tratamiento de aguas residuales para 400 casas (incluídas nuestras casas actuales).
- Terrenos de áreas comunes en la que se incluye el estacionamiento para 190 vehículos (actual 150), Vivero, cuadra de personal, Zona compost.
- Transferencia en Registros Públicos de todos estos terrenos (anexo) de áreas comunes (la Municipalidad de Cañete solo permite lotizar el 30% de las areas, el resto son áreas communes).
- Que nos aseguren que el frente de nuestro malecón, que es propiedad de ellos, que también se transfiera a Lagunas sin costo.
- Compromiso, por escrito, de NO RECLAMO, por áreas comunes de la urbanización actual, con una sola venta (no tercera de Buena Voluntad).
- Así mismo solicitarles la construcción de depósitos para que sean vendidos a los Laguneros que los necesiten.

# ¿CÓMO ANEXAR?

---

## 1. Con Tres Cruces:

Lagunas tiene potestad de compra pero NO DE VENDER.

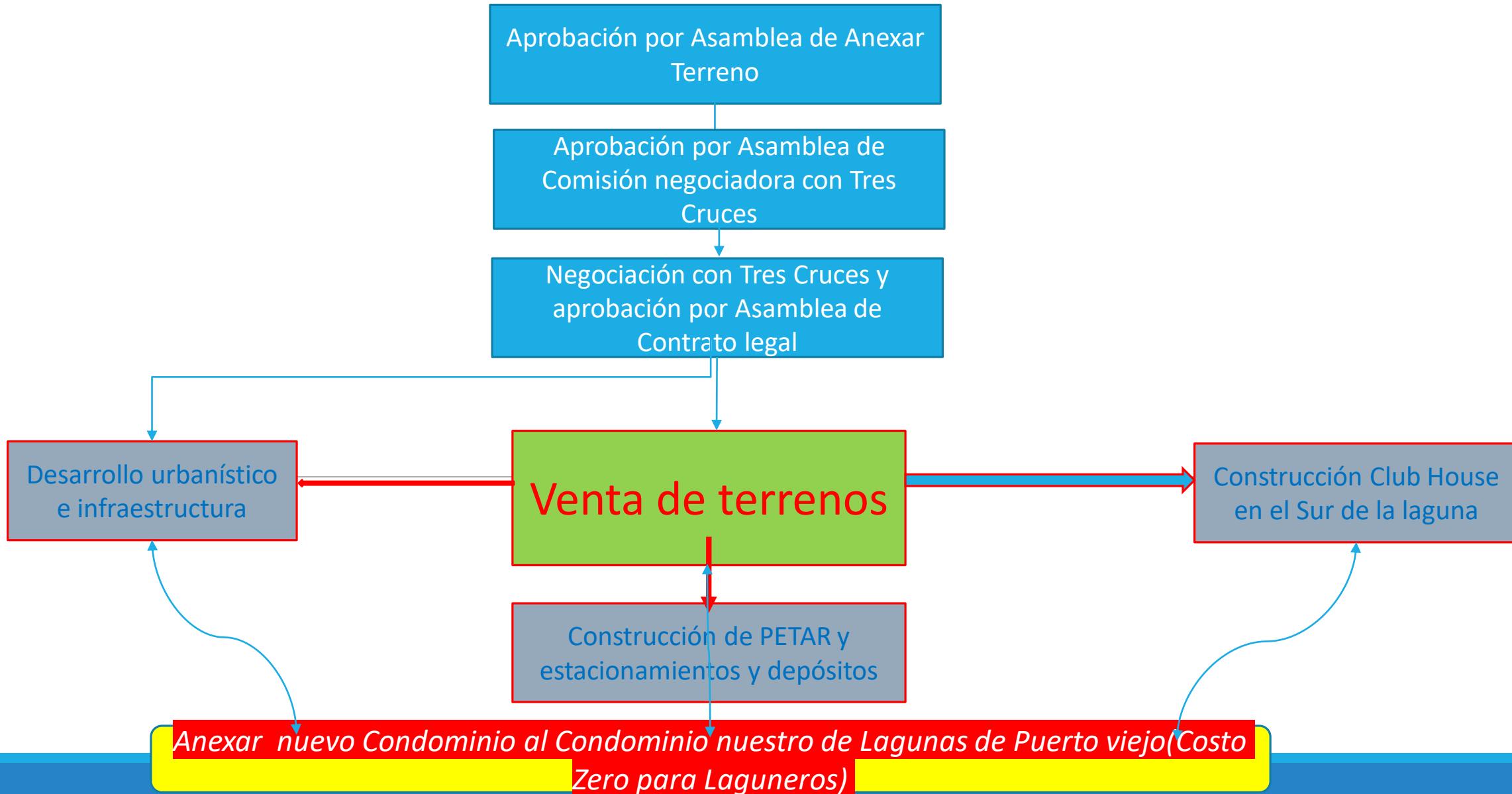
Se tiene que formar una Sociedad en la que existan 3 elementos:

2. El propietario: TRES CRUCES.

3. El desarrollador urbano.

4. Lagunas autoriza la incorporación de estos lotes a la Urbanización en Asamblea, esto tiene COSTO CERO.

# Proyecto para Anexar terreno de 54,621.26 m<sup>2</sup>



# Las Lagunas



de Puerto Viejo