

sedapal



JAIME TUCCIO VALVERDE
NOTARIO PÚBLICO DE LIMA
Av. Nicolás Ayllón 2030 - Lima 10
Central Telefónica: 362-7784
E-mail: not_tuccio@notariatuccio.com

**CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE POSESIÓN Y RECONOCIMIENTO
DE MEJORAS**

Conste por el presente documento, el "Contrato de Transferencia de Posesión y Reconocimiento de Mejoras", que celebran de una parte la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA - SEDAPAL**, con Registro Único de Contribuyentes N° 20100152356 y domicilio en Autopista Ramiro Priale N° 210 La Atarjea (kilómetro 1 de la Autopista Ramiro Priale), distrito de El Agustino, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su Gerente General (e), señor **Polo Agüero Sánchez**, identificado con D.N.I. N° 09543761, de conformidad con los poderes otorgados mediante Acuerdo de Directorio N° 006-003-2019 adoptado en la Sesión de Directorio N° 003-2019 de fecha 21.01.2019, a quien en adelante se le denominará "SEDAPAL", y de la otra parte la Sociedad Conyugal conformada por el señor **William Guerra Rojas**, identificado con D.N.I. N° 08022555 y la Señora **Julia Victoria Yarasca Ventura**, identificada con D.N.I. N° 08023845, ambos con domicilio común en la Asociación de Pobladores Huaycan Alto - Carretera a Huarochiri, Km 28.5, Mz. 6, Lote 13B, distrito de Cieneguilla, Provincia y Departamento de Lima, a quien en adelante se le denomina **LOS POSESIONARIOS**, en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA: PARTES DEL CONTRATO

- **SEDAPAL**, es una Entidad Prestadora de Servicios de Saneamiento que se encuentra bajo el ámbito del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Su objeto social es dedicarse a la prestación de los servicios de saneamiento en el ámbito de las provincias de Lima y Constitucional del Callao, conforme a su Estatuto, el Decreto Legislativo N° 1280, decreto legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento, y el Decreto Supremo N° 019-2017-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1280.

Acorde a la clasificación de empresas a que se refiere el Decreto Legislativo N° 1031, SEDAPAL es una empresa del Estado de accionariado único, organizada bajo la forma de sociedad anónima en las que el Estado ostenta la propiedad total de las acciones y, por tanto, ejerce el control íntegro de su Junta General de Accionistas.

- **LOS POSESIONARIOS**, son personas naturales y declaran ser titulares de las mejoras encontradas en el inmueble constituido por un terreno ubicado con frente al Lote 7 de la Manzana 60, colindante con la Lotización Asociación de Propietarios III Etapa de la Parcelación Cieneguilla - Distrito de Cieneguilla, el cual corre inscrito en la Partida N° 11049519 del Registros de Predios de Lima.

- **LOS POSESIONARIOS** acreditan su condición con el Contrato de Transferencia de Posesión suscrito con fecha 16.03.1997 y el Certificado de Posesión N° 0881-2010-GDHPV-MDC, otorgado por la Municipalidad Distrital de Cieneguilla, y que luego de haberse realizado las publicaciones en el Diario "El Peruano", que se adjunta como **Anexo 1** y, en otro de mayor circulación nacional, que se adjunta como **Anexo 2**, dentro del plazo legalmente otorgado, no se ha presentado oposición a la posesión y al reconocimiento de las mejoras sobre el bien inmueble.

SEGUNDA: MARCO LEGAL APLICABLE

- El Decreto Legislativo N° 1192 - Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de Obras de Infraestructura; en su Artículo 12° establece que el órgano encargado de la tasación es la Dirección de Construcción de la

SEDAPAL
Polo Agüero Sánchez
Gerente General (e)

SEDAPAL
ANTONIO
FANJULI ZAMBRANO
Gerente de Asuntos
Legales y
Regulación
(e)

620

sedapal

Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

- En la Tercera Disposición Complementaria Final del referido Decreto Legislativo, modificado por los Decretos Legislativos N° 1330 y 1366, establecen en su Artículo 1° el reconocimiento de las mejoras encontradas en el inmueble, los gastos de traslado a LOS POSESIONARIOS y poseedores que no cumplan con los requisitos establecidos en los Artículos 6° y 7° de la citada norma y el procedimiento a seguir respecto a los mismos sujetos.
- Así mismo en el numeral 21.5 del Decreto Legislativo N° 1192, se faculta al Sujeto Activo a celebrar contratos preparatorios o demás pactos permitidos por el Código Civil, con el propósito de obtener la posesión anticipada de los bienes inmuebles.

TERCERA: OBJETO

- **LOS POSESIONARIOS**, han sido informados que **SEDAPAL** dentro del proyecto "Ampliación y mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Cieneguilla - distrito de Cieneguilla" requiere instalar una estructura sanitaria denominada "Pozo Proyecto 01", el cual por razones técnicas y de topografía del terreno, se ubica dentro del inmueble descrito en el tercer párrafo de la cláusula primera.
- Para efectos de lo indicado en la cláusula precedente **LOS POSESIONARIOS**, convienen en transferir a favor de **SEDAPAL** la posesión de un área de 200.00 m² del inmueble a que hace referencia la cláusula primera del presente contrato, de conformidad con lo previsto en los Artículos 1351°, 1352° y siguientes del Código Civil.
- **LOS POSESIONARIOS** y **SEDAPAL**, acuerdan que el área, los linderos y medidas perimétricas del inmueble materia de Transferencia de Posesión y Reconocimiento de Mejoras que se formaliza por el presente contrato, son las siguientes:

Área de Posesión: 200.00 m²

Linderos y medidas perimétricas:

Por el Norte: Con la faja marginal del Río Lurín, que mide 12.50 ml.

Por el Este: Con propiedad de terceros, que mide 16.00 ml.

Por el Sur: Con propiedad de terceros, que mide 12.50 ml.

Por el Oeste: Con propiedad de terceros, que mide 16.00 ml.

Las coordenadas son las siguientes:

VERTICE	LADO	DISTANCIA	ANGULO INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
A	A-B	12.50	90°0'0"	308126.0620	8665054.3460
B	B-C	16.00	90°0'0"	308131.4250	8665065.6370
C	C-D	12.50	90°0'0"	308145.8770	8665058.7710
D	D-A	16.00	90°0'0"	308140.5140	8665047.4810

DATUM - PASAD 56, Zona UTM: 18 S

SEDAPAL
Polo Agüero Sánchez
Gerente General (e)

SEDAPAL
ANTONIO
ANGULO ZAMBRANO
Gerente Asuntos
Legales y
Regulación
(a)



- **LOS POSESIONARIOS** y **SEDAPAL**, dejan expresa constancia que la presente Transferencia de Posesión y Reconocimiento de Mejoras que se formaliza por el presente contrato tiene como objetivo que **SEDAPAL** ejecute la obra indicada en el primer párrafo de la Cláusula Tercera.
- En caso que el inmueble matriz, sea objeto de una independización, rectificación de área, linderos u otro procedimiento registral que implique su modificación total o parcial, las partes acuerdan expresamente que las medidas, coordenadas y demás dimensiones del área materia de trámite serán ajustadas para adecuarlas a dichos procedimientos.

CUARTA: DEL PAGO

- **SEDAPAL** efectúa el pago por concepto de las mejoras encontradas en el inmueble a favor de **LOS POSESIONARIOS**, por la ejecución de la estructura denominada Pozo Proyectado (PP-01), correspondiente al proyecto: "Ampliación y mejoramiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado Cieneguilla – distrito de Cieneguilla", por la suma total de S/ 30,048.47 (Treinta Mil Cuarenta y Ocho con 47/100 soles), teniendo en cuenta el valor de tasación fijado en el Informe Técnico de Tasación elaborado por el Perito Tasador Adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Ingeniero Agrónomo Raúl A. Belzúsar Huamán, que se adjunta en calidad de **Anexo 3**.
- Para la determinación del valor de la indemnización de las mejoras afectadas, **SEDAPAL**, ha utilizado la valuación fijada por el Perito Tasador, acorde a lo establecido la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1192 – Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de propiedad del estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura y sus modificatorias.
- **LOS POSESIONARIOS**, se encuentran totalmente de acuerdo con el valor de la indemnización de las mejoras que es pagado por **SEDAPAL**, no teniendo nada que reclamar en este momento, ni en adelante.

QUINTA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

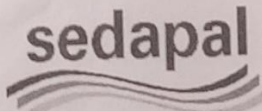
El presente contrato confiere a las partes los siguientes derechos y obligaciones:

- **LOS POSESIONARIOS** autorizan el ingreso al inmueble, así como la permanencia y salida del mismo, por parte del personal de **SEDAPAL** y de los contratistas designados por ésta para la construcción, operación y mantenimiento del Pozo Proyectado (PP-01), quienes podrán realizar dentro del área transferida, todos los trabajos que requieran o estimen convenientes para los fines del proyecto, en las oportunidades que consideren convenientes, sin reserva ni limitación alguna.

SEDAPAL tendrá derecho a ocupar la superficie, el subsuelo y el sobresuelo del área transferida, con el objeto de llevar a cabo sus actividades.

- **SEDAPAL** podrá, por razones de seguridad, cercar y/o limitar el acceso al área transferida durante el proceso de construcción y durante cualquier evento en que considere razonablemente necesario adoptar tal medida.





- **SEDAPAL** se abstendrá de realizar actividades en cualquier parte del inmueble no comprendida en el área transferida, salvo que considere que ello resulte indispensable para la construcción, mantenimiento y/u operación del Pozo Proyectado (PP-01), en cuyo caso deberá comunicarlo previamente a **LOS POSESIONARIOS**.
- **SEDAPAL** deberá adoptar las medidas necesarias para que el tránsito entre las tierras colindantes al área transferida tenga la menor interrupción posible e incomodidad para **LOS POSESIONARIOS**, durante la ejecución de sus actividades.
- **SEDAPAL** y los contratistas designados por ésta para la construcción, operación y mantenimiento del Pozo Proyectado (PP-01) deberán cumplir con las normas de protección del medio ambiente y de salud y seguridad ocupacional que les sean aplicables.
- **LOS POSESIONARIOS** se abstendrán de construir, tender o instalar cercas o estructuras de cualquier clase o material dentro del área de transferencia, que menoscabe el correcto uso del bien, salvo que cuente con autorización expresa y por escrito de **SEDAPAL**.
- **SEDAPAL** podrá realizar las actividades y ejercer los derechos previstos en este Contrato, directa o indirectamente a través de terceros; sin que la presente relación sea limitativa, ello incluye a sus subsidiarias y afiliadas, sus contratistas y subcontratistas y aquellos de sus subsidiarias y afiliadas, y los funcionarios, directores, administradores, gerentes, empleados y trabajadores de **SEDAPAL**, sus subsidiarias y afiliadas, así como los trabajadores de cualquiera de los citados contratistas y subcontratistas.
- **LOS POSESIONARIOS** se comprometen a no realizar actos que perturben, enerven, afecten, limiten o restrinjan la realización de las actividades de **SEDAPAL**. Se obliga también a no realizar actividades que atenten contra la seguridad y operación continua y eficiente del Pozo 01.
- **LOS POSESIONARIOS** se compromete a informar acerca de los alcances que comprende el presente Contrato a los terceros con los que fuere a realizar cualquier acto que implique la transferencia, el arrendamiento, cesión, u otro derecho real o personal sobre el inmueble, proporcionándoles copia del Contrato, y a establecer en dichos actos o contratos que los terceros están obligados a respetar la presente transferencia y a dar cumplimiento a lo establecido en el Contrato, en todo cuanto les sea aplicable y de conformidad con lo establecido en el Artículo 1361° del Código Civil.
- Sin perjuicio de lo dispuesto en las Cláusulas precedentes, queda entendido que la presente transferencia de Posesión y Reconocimiento de Mejoras que se formaliza por el presente Contrato subsistirá a pesar de que se produzca cualquier transferencia de dominio del inmueble.

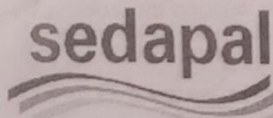
SEXTA: DEL CONSENTIMIENTO

- **SEDAPAL** y **LOS POSESIONARIOS** dejan claramente establecido que en la concertación del presente Contrato, no ha mediado error, dolo, violencia, intimidación, lesión u otro vicio del consentimiento que pudiera originar la nulidad.

SETIMA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

- **SEDAPAL** y **LOS POSESIONARIOS** señalan que todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, así como los aspectos no expresamente convenidos en él, se regirán por las reglas de la buena fe y común acuerdo entre los mismos.





- Cualquier controversia surgida entre **SEDAPAL** y **LOS POSESIONARIOS**, sobre la ejecución, interpretación, incumplimiento, invalidez, nulidad o conclusión del presente contrato, entre otros aspectos, será resuelta a través de una negociación directa y amistosa entre las mismas.
- En caso de no arribar a entendimiento alguno, la controversia será sometida - en primer lugar - a conciliación, para lo cual se conviene que cualquiera de ellas deberá presentar la solicitud de conciliación ante cualquier Centro de Conciliación acreditado por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la ciudad de Lima.
- Las controversias que no pudieran resolverse a través de conciliación o las que se resolvieran de manera parcial, respecto de la parte que mantiene la controversia, deberán someterse a un arbitraje de derecho, de conformidad con lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1071, modificado por el Decreto Legislativo N° 1231, Decreto Legislativo que norma el arbitraje.

OCTAVA: RECLAMOS

- **LOS POSESIONARIOS** se compromete a no efectuar reclamo alguno tanto en la vía administrativa como en la judicial, respecto al valor pagado por las mejoras.

NOVENA: GASTOS

- Las partes contratantes acuerdan que los gastos y tributos que originen la celebración, formalización y ejecución del presente contrato serán asumidos por **SEDAPAL**.

DECIMA: NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES

- **LOS POSESIONARIOS** y **SEDAPAL** señalan como sus domicilios los consignados en la introducción del presente Contrato, en los cuales se tendrá por válida y bien realizada la entrega de cualquier correspondencia o notificación que exista entre ellas.
- Para surtir efectos legales, cualquier cambio de domicilio deberá ser comunicado a la otra parte con quince (15) días calendario de anticipación. En caso de incumplimiento, continuará surtiendo todo efecto legal cualquier notificación que se curse y dirija al domicilio legal señalado en la introducción de este contrato.

Firmado en la Ciudad de Lima, por triplicado, el 01 de marzo de 2019.



William Guerra Rojas
D.N.I. N° 08022555

Polo Agüero Sánchez
Gerente General (e)
SEDAPAL

Julia Victoria Yarasca Ventura
D.N.I. N° 08023845

LOS POSESIONARIOS

