

CONDICIONES TÉCNICAS

ADQUISICIÓN DE BIEN INMUEBLE CALLE 400 – 410 QUE INCLUYE ÁREA EN POSESIÓN UBICADO EN EL DISTRITO PARIÑAS, PROVINCIA TALARA, DEPARTAMENTO PIURA

I. GENERALIDADES

1.1. OBJETO

Adquisición de inmueble ubicado en Calle 400 – 410, bajo modalidad AD CORPUS, que comprende área registrada en SUNARP y en posesión, con el fin de cumplir con las recomendaciones del Estudio de Riesgos que propone la reubicación de las casas de la Calle 400 por estar sometidas a escenarios de riesgos calificados como ALTOS, de acuerdo con los criterios “Manual Básico para la Eliminación de Riesgos” del INDECI.

1.2. ÍTEM(S):

Detallados en el Apéndice N°01 – EL INMUEBLE 1 y N° 2 – EL INMUEBLE 2.

EL INMUEBLE 1 se encuentra ubicado en la Calle 400-410, distrito Pariñas, provincia Talara, departamento Piura, con un área de 130.53 m² (Ciento treinta punto cincuenta y tres metros cuadrados) debidamente inscrito en la partida electrónica N° 11009041 del registro de predios de Sullana – SUNARP, cuyas características se encuentran en el Apéndice N° 1 (en adelante “EL INMUEBLE 1”).

EL INMUEBLE 2 se encuentra ubicado del área contigua a “EL INMUEBLE 1”, el cual comprende un área de 168.47 m² (Ciento sesenta y ocho puntos cuarenta y siete metros cuadrados), cuyas características se encuentran en el Apéndice 2, (en adelante “EL INMUEBLE 2”), no cuenta con documentación que acredite su titularidad, no obstante, el poseedor declara que ejerce posesión de forma directa, pública, pacífica y continua por más de 22 (veinte y dos) años.

EL INMUEBLE 1 y EL INMUEBLE 2, serán denominados en forma conjunta como “**LOS INMUEBLES**”.

1.3. SISTEMA DE CONTRATACIÓN

A suma Alzada

1.4. SUBCONTRATACIÓN

No aplica

1.5. MONTO ESTIMADO REFERENCIAL

RESERVADO en dólares americanos (USD), debe incluir todos los tributos que por ley corresponda, así como seguros y cualquier otro concepto que le sea aplicable y que pueda incidir sobre el valor del bien.

1.6. GARANTÍAS

(.....) SÍ (X) NO

1.7. SEGUROS

(.....) SÍ (X) NO

1.8. ADMINISTRACIÓN Y CONFORMIDAD

La administración y conformidad del Contrato, estará a cargo de la Gerencia Dpto. Logística. Los pagos parciales y/o total de la prestación se efectuarán de acuerdo con lo previsto en la Clausula tercera - Contraprestación y Oportunidad de Pago de El Contrato.

1.9. DOCUMENTOS PARA FORMALIZACION CONTRACTUAL

Por la naturaleza del requerimiento y las condiciones pactadas en la negociación, el Ejecutor deberá tener en cuenta lo dispuesto en el Artículo 7 Literal m) del Reglamento de Contrataciones de PETROPERÚ S.A., debiendo presentarse los siguientes documentos en la oportunidad que se indica:

1.9.1. PREVIO A LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO

- Copia del documento nacional de identidad- DNI del vendedor o vendedores.

1.9.2. AL MOMENTO DE LA SUSCRIPCIÓN DE LA MINUTA

- Partida Electrónica actualizada, con una vigencia no mayor a 10 días de hábiles, contados a partir de la fecha de expedición. libre de cargas y gravámenes.
- Documento de Constatación Notarial que acredite la posesión, según corresponda, emitidos por el Gobierno Regional de Piura y/o Municipalidad Provincial de Talara.
- Formularios HR y PU otorgados por la Municipalidad Provincial de Talara.
- Constancia de no adeudo de tributos municipales, emitido por el Área de Rentas de la Municipalidad Provincial de Talara, en el que conste que el Vendedor ha realizado todos los pagos por tributos incluyendo los del año 2025.

1.9.3. PREVIO A LA ENTREGA DEL SEGUNDO CHEQUE DEL 80%

- Formulario 820 – Comprobante por operaciones no habituales debidamente visado por SUNAT, luego de la revisión respectiva, de corresponder.
- Pago del impuesto a la renta 2da categoría por parte del vendedor (de ser el caso).

1.10. CAUSALES DE RESOLUCION

Conforme al Artículo 76 del Reglamento de Contrataciones de Petróleos del Perú-Petroperú S.A.:

Por terminación anticipada.

PETROPERÚ y el PROVEEDOR definen como caso fortuito o fuerza mayor, los actos u hechos que, afectando la normal ejecución del servicio, estén fuera del control racional de las partes y que no pueden ser previstos o que si están previstos no pueden ser evitados, siempre que tales hechos no acontezcan por negligencia de la parte que la invoca o de sus dependientes, tal como lo define el artículo 1315° del Código Civil Peruano.

II. ALCANCE TÉCNICO

2.1 DESCRIPCION DEL BIEN

Detallados en el Apéndice N°01 – EL INMUEBLE 1 y N° 2 – EL INMUEBLE 2.

2.2 NORMATIVA TÉCNICA

- Reglamento de Adquisiciones y Contrataciones de Petróleos del Perú -PETROPERÚ S.A.
- Artículo 1529º y los que resulten aplicables del Código Civil Peruano.

2.3 PLAZO DE ENTERGA:

LOS INMUEBLES serán entregados hasta el 30.04.2025.

2.4 REQUERIMIENTOS TECNICOS MINIMOS

LOS INMUEBLES 1 y 2 deberán cumplir con las características técnicas que se detallan en el Apéndice 1, que forman parte integrante del presente documento. **LOS INMUEBLES** deberán estar al día en el cumplimiento del impuesto predial y arbitrios municipales del año 2025 y los años anteriores, de acuerdo con lo señalado en el artículo 10 del Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal.

La acreditación de los RTM se complementa con la presentación de las siguientes documentaciones:

- Acta de Compromiso de Venta.
- Tasación Comercial.
- Acta de Constatación Notarial.

2.5 OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DEL VENDEDOR

2.5.1. SANEAMIENTO DE LOS INMUEBLES

- 2.5.1.1.- Colaborar y suscribir todos y cada uno de los documentos que sean necesarios para la inscripción de la transferencia de propiedad en los Registros Públicos de EL INMUEBLE 1 a favor de PETROPERÚ.
- 2.5.1.2.- Suscribir los documentos públicos y privados que les sean solicitados por PETROPERÚ para implementar los acuerdos que sean materia del Contrato de compraventa, sin mayor retribución entre Las Partes que la entrega del monto de dinero señalado en el Contrato.
- 2.5.1.3.- EL VENDEDOR asume plena responsabilidad con PETROPERÚ sí por cualquier situación futura a la suscripción de la minuta o escritura pública que el Contrato origine, se llegue a discutir la titularidad de LOS INMUEBLES, sea ésta por duplicidad de partidas registrales, nulidad de asiento registral, reivindicación, mejor derecho de propiedad, interdicto o cualquier otro proceso administrativo o judicial que pueda llegar a invalidar el Contrato y se compromete al saneamiento por evicción, de conformidad con el artículo 1491 y 1495º del Código Civil, en la forma más amplia establecida en la Ley.

2.5.1.4.- EL VENDEDOR, a la fecha de celebración del Contrato deberá estar al día en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y municipales, arbitrios, respecto de LOS INMUEBLES. Asimismo, se encargará de cancelar lo referido al impuesto predial para el año 2025, de acuerdo con lo señalado en el artículo 10 del Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal.

2.5.1.5.- En caso corresponda, el pago del Impuesto a la Renta será asumido por EL VENDEDOR.

2.6 OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE PETROPERU

El impuesto de alcabala, serán responsabilidad de PETROPERÚ, conforme las normas tributarias vigentes.

Todos los gastos notariales y registrales que se generen a raíz de la suscripción del presente Contrato y de su elevación a escritura pública serán cubiertos por PETROPERÚ en su integridad.

III. CONDICIONES PARA LA ENTREGA

3.1 LUGAR Y CONDICIÓN DE ENTREGA

LOS INMUEBLES deberán ser entregados a PETROPERÚ con sus respectivas llaves y libres de ocupantes, poseedores, y de cualquier otra persona que ejerza ocupación o posesión del área correspondiente, bajo cualquier razón o título, dejando constancia de ello en un Acta de Entrega de Inmueble que será suscrita por el propietario y PETROPERÚ S.A.

3.2 PENALIDADES

Sí no se cumpliera con entregar **LOS INMUEBLES** en la fecha establecida, PETROPERÚ procederá con el descuento de la suma de US\$ 5.00 (Cinco con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de Americanos) diarios como penalidad por la demora en la entrega de **LOS INMUEBLES**, caso en el cual se descontaría del monto establecido en el cheque de gerencia en custodia, vale decir del importe del cheque que asciende al 80% del valor de venta de los inmuebles, canjeándose el cheque en custodia por otro cheque de gerencia que represente el precitado importe menos el monto de la penalidad y que tendrá efecto cancelatorio acorde con el medio de pago utilizado.

IV. FACTURACIÓN Y FORMA DE PAGO

4.1 FACTURACIÓN

El precio materia de venta del INMUEBLE1 y el INMUEBLE 2 serán cancelados de acuerdo con lo indicado en la Clausula tercera - Contraprestación y Oportunidad de Pago de El Contrato.

4.2 FORMA DE PAGO

La forma de pago se realizará conforme lo señalado en Clausula tercera - Contraprestación y Oportunidad de Pago de El Contrato.

V. ESTRUCTURA DE COSTOS / FORMATO PROPUESTA ECONOMICA DETALLADA
--

No aplica

VI. SEGURIDAD Y PROTECCIÓN DEL AMBIENTE
--

No aplica

VII. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las Partes acuerdan que toda controversia, incluidas las referidas a la celebración, existencia, validez, eficacia, interpretación, ejecución o resolución del Contrato, se tratará de resolver mediante trato directo, en base a las reglas de la buena fe y a la común intención de las partes. Para estos efectos, cualquiera de las Partes podrá notificar por escrito a la otra, para que en un plazo de veinte (20) días hábiles, contados a partir de la recepción de dicha notificación, se efectúe el trato directo entre los representantes de ambas Partes, con el objeto de resolver la controversia. Dicho plazo puede ser ampliado por acuerdo de las Partes.

Una vez vencido dicho plazo y no habiendo un acuerdo de las Partes, respecto de la controversia, cualquiera de ellas podrá iniciar el procedimiento de conciliación ante un Centro de Conciliación acreditado ante el Ministerio de Justicia y/o iniciar un arbitraje de derecho.

En caso de arbitraje, las Partes se someten a la organización y administración del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, y de acuerdo con su Reglamento y Estatuto que las Partes declaran conocer y aceptar incondicionalmente.

El arbitraje será en idioma castellano y resuelto por un árbitro único designado por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. La sede del arbitraje será en la ciudad de Lima.

El laudo arbitral emitido es vinculante para las Partes y pondrá fin al procedimiento de manera definitiva, siendo el laudo inapelable ante el Poder Judicial o ante cualquier instancia administrativa, salvo los casos taxativos previstos para el recurso de anulación de laudo contemplado en la Ley de Arbitraje.

VIII. APENDICES

Apéndice N°01: EL INMUEBLE 1

Apéndice N°02: EL INMUEBLE 2

Apéndice N°03: Clausula Sistema de Integridad

Apéndice N°04: Cláusulas de compromiso de adhesión al sistema de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, al sistema de prevención de delitos de corrupción y al sistema de gestión antisoborno

ELABORADO POR:

APROBADO POR:

APÉNDICE N°01 – EL INMUEBLE 1

Casa N°	410
Ubicación	Calle 400, casa 410, distrito de Pariñas, Provincia de Talara, departamento de Piura.
Área	130.53 M2
Inscrito	Sí
Partida electrónica	11009041
Oficina registral	Zona Registral N° I – Sede Piura
Linderos y medidas perimétricas	Por el frente: Con Calle 400, con 7.62 ml Por la derecha: Con Calle s/n, con 17.13 ml. Por la izquierda: Con casa 410, con 17.13 ml Por el fondo: Con Calle s/n, con 7.62 ml.
Descripción y distribución	Sobre el terreno de forma regular y topografía plana, se ha construido un inmueble como casa-habitación unifamiliar típica, conformada por una edificación de un piso y construida de material noble, destinada a vivienda. Este inmueble forma parte de un conjunto de viviendas de antigüedad considerable. Interiormente cuenta con la siguiente distribución: Ingreso, recibo/hall, depósito, sala-comedor, pasillo central, habitación, dos dormitorios con closets, baño ¾, depósito, cocina, ½ baño, zona de lavandería, patio, jardín posterior. Segundo ingreso, sala-comedor, cocina, habitación, baño
Edificación	Cimentación: Cimientos superficial de losa continua de hormigón armado. Estructura: Muros portantes Muros: Ladrillo de arcilla asentados con mezcla de cemento y arena. Liviano a dos aguas, con cobertura de planchas de fibrocemento Eternit, sobre soportes de viguería metálica. Falso techo con planchas de triplay Pisos: Predominantemente de loseta tipo veneciana, vinílico en cocina, baño y otros ambientes. Cemento pulido en zona de lavandería. En ingreso y algunas interiores de madera maciza apanalada. Otras de madera contra placada en interiores. Closets: Puertas y divisiones de madera. Reposterías: Mueble bajo de melamine, sin puertas, tablero post-formado, lavadero de una poza de acero inoxidable Sistema batiente y corredizo, con marcos de madera y/o fierro, vidrios crudos transparentes o tipo catedral. Rejas de seguridad de fierro en algunas ventanas Taraqueo de cemento y arena, pintura lavable o al agua. Enchape parcial de mayólica blanca en cocina De loza vitrificada blanca: inodoros tipo top piece, lavatorios de empotrar, grifería cromada nacional. Redes empotradas y adosadas, suministro monofásico Redes empotradas de agua fría y desagüe Instalaciones eléctricas: Redes empotradas y adosadas, suministro monofásico. Instalaciones Sanitarias: Redes empotradas y expuestas de agua fría y desagüe.

APÉNDICE N°02 – EL INMUEBLE 2	
Casa N°	Lote contiguo a la casa 410
Ubicación	Calle 400, lote contiguo a la casa 410, distrito de Pariñas, Provincia de Talara, departamento de Piura.
Área	168.47 M2
Inscrito	NO
Linderos y medidas perimétricas	<p>Por el frente: Con Calle 400, con 2.62 ml</p> <p>Por la derecha: Con Casa 410 con 17.13 y con lote contiguo a la Casa 408 con 10.77 ml.</p> <p>Por la izquierda: En tres tramos con casa 408 con 17.13 ml y 7.62 ml y con lote contiguo a la Casa 410 con 10.57 ml.</p> <p>Por el fondo: Con Petroperú, con 11.00 ml.</p>
Descripción y distribución	Sobre el terreno de forma irregular y topografía plana, se ha construido un inmueble destinada depósito y patio posterior destinado a jardín campestre.
Edificación	<p>Estructura: Muros portantes.</p> <p>Muros: Ladrillo de arcilla asentados con mezcla de cemento y arena. Techos: Liviano a dos aguas, con cobertura de planchas de fibra cemento Eternit, sobre soportes de vigería metálica. Falso techo con planchas de triplay.</p> <p>Pisos: Falso piso, cemento pulido y tierra afirmada (patio)</p>

APÉNDICE N°03 – CLÁUSULA SISTEMA DE INTEGRIDAD

“El Sistema de Integridad tiene como finalidad gestionar la ética e integridad en PETROPERÚ, asumiendo un compromiso con las normas del sistema, así como fortalecer la cultura ética basada en la política de tolerancia cero frente al fraude, a la corrupción y a cualquier acto irregular, proporcionando así las directrices a seguir para desarrollar acciones preventivas y detectar actos irregulares.

En ese sentido, el CONTRATISTA/CLIENTE se obliga al cumplimiento de lo dispuesto en: i) el Código de Integridad de PETROPERÚ; ii) la Política Corporativa de Integridad y Lucha contra la Corrupción y el Fraude; y, iii) los lineamientos del Sistema de Integridad, en lo que le sea aplicable a las obligaciones a su cargo.

El Código de Integridad de PETROPERÚ, la Política Corporativa de Integridad y Lucha contra la Corrupción y el Fraude, así como los Lineamientos del Sistema de Integridad se encuentran publicados en el portal de PETROPERÚ, en el siguiente enlace: <https://www.petroperu.com.pe/buen-gobierno-corporativo/nuestro-sistema-de-integridad/>

APÉNDICE N°04 – CLÁUSULAS DE COMPROMISO DE ADHESIÓN AL SISTEMA DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO, AL SISTEMA DE PREVENCIÓN DE DELITOS DE CORRUPCIÓN Y AL SISTEMA DE GESTIÓN ANTISOBORNO

(aplicable a los proveedores para la adquisición de hidrocarburos, biocombustibles y otros bienes, contratación de servicios y obras nacionales e internacionales; sean personas naturales o jurídicas de Derecho Privado nacional o internacional)

"Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, de delitos de Corrupción y de Soborno:

En virtud de la presente cláusula, el Contratista declara haber recibido y leído la Política de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, de Delitos de Corrupción y de Gestión Antisoborno de PETROPERÚ adjunta al presente contrato; manifestando comprenderla y comprometiéndose a cumplirla, conjuntamente con sus socios o asociados, directores, integrantes de los órganos de administración, representantes legales, apoderados, y toda persona natural o jurídica que actúa por su cuenta o beneficio, por su encargo o en su representación; con énfasis en los siguientes aspectos:

- 1. Utilizar recursos en la ejecución del presente contrato y la totalidad de pagos o cualquier otra transferencia de recursos, incluyendo garantías reales, efectuadas en favor de PETROPERÚ S.A., que proceden de fondos lícitos.*
- 2. No incurrir en delitos de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo, o Corrupción bajo las formas de: Cohecho Activo Genérico, Específico o Transnacional, Tráfico de Influencias, Colusión Simple o Agravada, entre otros delitos que las leyes de la materia establezcan, tales como la Ley N° 30424 y sus normas modificatorias, en relación con la celebración y la ejecución del presente contrato.*
- 3. No realizar, ofrecer, autorizar, solicitar o aceptar cualquier pago indebido o ilegal o, en general, cualquier beneficio indebido o ilegal o soborno, en relación con la celebración y la ejecución del presente contrato.*
- 4. Que ni el, ni sus socios o asociados (con la titularidad del 10% o más de acciones o participaciones), directores y gerentes: a) Tienen condena, mediante sentencia firme, por delito de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo, delitos precedentes como Narcotráfico, Delitos Tributarios o Aduaneros, Minería Ilegal, Corrupción u otros que genere ganancias ilegales; Cohecho Activo Genérico, Específico y Transnacional, Tráfico de Influencias, Colusión Simple y Agravada o Soborno; en el ámbito nacional o internacional; b) Se encuentran comprendidos en la Lista OFAC (Oficina de Control de Activos Extranjeros del departamento de Tesoro de los Estados Unidos de América), Lista de Terroristas del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, Lista relacionada con el Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva emitida por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.*
- 5. Prevenir el soborno, adoptando medidas técnicas, organizativas o de personal apropiadas para evitar acto o práctica indebidos o conductas ilícitas; en la materia sobre la que versa el presente contrato.*
- 6. Poner a disposición de PETROPERÚ S.A. información veraz y completa, y en caso ésta sufra variaciones, presentar la información actualizada en un plazo de quince (15) días hábiles. PETROPERÚ S.A. puede solicitar la información que considere pertinente en cumplimiento de la legislación de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.*
- 7. Comunicar a PETROPERÚ S.A. y las autoridades competentes, de manera directa y oportuna, cualquier acto o práctica indebidos o conductas ilícitas de la que tuviera conocimiento en relación con la celebración y la ejecución del presente contrato.*

PETROPERÚ S.A. puede resolver en cualquier momento el presente Contrato de pleno derecho, mediante notificación escrita al Contratista si, respaldado por evidencias, considera que el Contratista ha incumplido cualquiera de los compromisos mencionados en esta cláusula, situando a PETROPERÚ S.A. frente a un riesgo legal, patrimonial o reputacional o que pueda generarle sanciones administrativas, civiles, penales; sin perjuicio de que PETROPERÚ S.A. brinde información a las autoridades competentes e inicie las acciones legales pertinentes, incluyendo las indemnizatorias que resulten aplicables".