

**INFORME SUSTENTATORIO
N° GOTL-1065-2025**

Asunto: Adjudicación Abreviada para la Adquisición del Inmueble Calle 400-410

Fecha: 25 de febrero de 2025

I. OBJETIVO DEL INFORME

Sustentar la Adjudicación Abreviada para la Adquisición del Inmueble Calle 400-410 que incluye el Área de Posesión de la ciudad de Talara, por un monto total de US\$ 250,000.00 (doscientos cincuenta mil con 00/100 dólares americanos) incluidos impuestos, al amparo del Artículo 47 Literal a) del Reglamento de Contrataciones de PETROPERÚ S.A aprobado con Acuerdo de Directorio N°039-2021-PP.

II. ANTECEDENTES

2.1 Con fecha 14.06.2018 el Perito Ing. Jorge Rodríguez Curisinche – REPEV N°3009-2009 / CIP 103725 realiza la tasación del inmueble de la Calle 400-410, definiendo un valor comercial de US\$ 161,681.76 (ciento sesenta y un mil seiscientos ochenta y uno con 76/100 dólares americanos) incluidos impuestos. El detalle de la tasación se encuentra en Informe de Valuación N° V- 0129/OEPERU2018.

2.2 Con Informe N° GRTL-0063-2018 de fecha 12.07.2018 (Anexo N°1), el Gerente Refinación Talara, sustenta la necesidad de reubicar tanto el Colegio Villarreal como las casas bajas de la Calle 400, teniendo en cuenta los resultados del Estudio de Riesgos de las unidades en el alcance de Técnicas Reunidas y considerando que los escenarios a identificar para las unidades bajo el alcance de Cobra SCL, en especial para la unidad PHP pueden generar nuevas situaciones con un riesgo igual o mayor al que ejercen los escenarios ya identificados.

2.3 En Acuerdo de Directorio N°076-2018-PP de fecha 07.09.2018 se aprobó por unanimidad:

“Encargar a la Administración para que realice los trámites correspondientes a fin de gestionar la adquisición de los 18 inmuebles ubicados en la Calle 400 de la Ciudad de Talara, requeridos por el PMRT, ...”

2.4 Asimismo, con Acuerdo de Directorio N° 107-2020-PP de fecha 05.11.2020 se aprobó por unanimidad el monto adicional para adquirir las Casas 408, 410 y C-5 de la Calle 400 de la ciudad de Talara.

2.5 Con fecha 14.03.2024 se firmó el Acta de Compromiso de Venta del inmueble de la Calle 400-410.

En este documento quedaron establecidos términos contractuales tales como: Precio de Venta, forma de pago, entrega del inmueble, penalidad, modo y pago de tributos e impuestos.

2.6 Con carta N° GCOP-0608-2025 de 17.02.2025 se invitó al Sr. Ocampo a retomar la contratación de la Casa 410 y en atención nos remite su carta S/N del 24.02.2025, a través de la cual nos confirma su compromiso de venta del año 2024, teniendo como nuevo plazo de entrega de los inmuebles el 30.04.2025.

2.7 Mediante SOLPED N° 1000127602 el Gerente Operaciones Talara autoriza la adquisición del inmueble mediante un contrato de compra- venta con el propietario / poseionario indicado en el numeral precedente.

2.8 Con Informe Técnico N° GOTL-1062-2025 de fecha 25.02.2025 Gerencia Operaciones Talara, emite Excepción de Oficio de la condición de inscripción previa en la BDPC del proveedor Lorenzo Mercedes Ocampo Almendras, para la adquisición del inmueble ubicado en Calle 400 – 410, conforme a lo estipulado en el

artículo 7 b) del Reglamento de Contrataciones de Petroperú.

III. ANÁLISIS

- 3.1** Según lo indicado en el Informe N° GRTL-0063-2018, es recomendable efectuar las acciones para la adquisición de las casas bajas de la Calle 400, lo cual justifica la necesidad de la compra.
- 3.2** Se cuenta con la autorización del Directorio para realizar los trámites correspondientes a fin de gestionar la adquisición de los inmuebles ubicados en la Calle 400 de la Ciudad de Talara, requeridos por el PMRT; dentro de los cuales se encuentra el inmueble de la Calle 400-410 que incluye el Área en Posesión.
- 3.3** El estudio LAUB & QUIJANDRÍA fue contratado por la Gerencia Corporativa Legal para encargarse de la verificación física y legal de los bienes inmuebles de la calle 400, de la negociación con los propietarios y/o poseionarios, así como realizar posteriormente los trámites de compra-venta.
- 3.4** De acuerdo con lo indicado en las Condiciones Técnicas, por la naturaleza del requerimiento y las condiciones pactadas en la negociación, el Ejecutor deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 7 m) del Reglamento de Contrataciones de PETROPERÚ S.A.
- 3.1** Según documentación que obra en el expediente remitido por el Originador, el área total a adquirir está comprendida por:
- 130.53 m² lo cual se denominará "INMUEBLE 1".
 - 168.47 m² lo cual se denominará "INMUEBLE 2".
- 3.2** El Artículo literal a) de los criterios para contratar de forma abreviada del Reglamento de Contrataciones de PETROPERU S.A. aprobado mediante Acuerdo de Directorio N°039-2021-PP, contempla como causal de Adjudicación Abreviada el artículo 47.a que establece lo siguiente:

"Cuando exista en el mercado un único proveedor en capacidad de ofrecer el bien, servicio u obra requerido por PETROPERÚ".

Lo cual aplica para el presente caso, teniendo en cuenta lo siguientes puntos:

- "Lorenzo Mercedes Ocampo Almendras" representante legal del propietario Sr. Lorgio Pérez Mattos cuyo poder está inscrito en la Partida Registral N° 11051921, denominado Inmueble 1, comprendiendo un área de 130.53 m², la cual se encuentra debidamente inscrita en la Partida Electrónica N° 11009041 del Registro de Predios de Sullana.
- Asimismo, declara ejercer posesión de un área de 168.47 m² de forma directa, pública, pacífica y continua por más de 22 años.

3.3 Cabe señalar que tomando en consideración que los estudios de mercado inmobiliario de las zonas de ubicación de los predios se determina el valor de los terrenos en dólares americanos, para ello se elaboró para la adquisición de la Casa 410 y el área de posesión el informe de evaluación N° V-0129/OEPERU2018 por la empresa LAUB&QUIJANDRÍA ENERGY GROUP.

3.4 De otro lado, en cumplimiento de la circular GGRL-1512-2022, la forma de pago se efectuará conforme a la Clausula tercera - Contraprestación y Oportunidad de Pago de El Contrato, en la que señala: ... que LOS INMUEBLES (Inmueble 1 y inmueble 2) se pagarán a la fecha de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa y Transferencia de Derecho de Posesión mediante dos cheques de gerencia, según lo siguiente:

- Un cheque de gerencia por la suma de USD 50 000.00 (Cincuenta Mil con 00/100 Dólares), equivalente al 20% (Veinte por ciento) de la CONTRAPRESTACIÓN establecida en el numeral 3.1. que será entregado a EL VENDEDOR inmediatamente después de la suscripción de la Escritura Pública que la presente minuta genere.
- Un cheque de gerencia por la suma de USD 200 000.00 (Doscientos mil con 00/100 Dólares) equivalente al 80% (Ochenta por ciento) de la CONTRAPRESTACIÓN establecida en el numeral 3.1. Este cheque quedará en custodia de la Notaría con la instrucción de ser entregado bajo fe notarial a EL VENDEDOR, hasta el 30 de abril de 2025, fecha máxima en que EL VENDEDOR deberá entregar a PETROPERÚ, LOS INMUEBLES con sus respectivas llaves y libros 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 Las Partes en la misma fecha de la entrega de LOS INMUEBLES.
- Sí EL VENDEDOR no cumpliera con entregar LOS INMUEBLES en la fecha establecida y conforme lo acordado por Las Partes, EL VENDEDOR autoriza a PETROPERÚ proceder con el descuento de la suma de USD 5.00 (Cinco con 00/100 Dólares 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 de USD 200 000.00 (Doscientos Mil con 00/100 Dólares) el monto de la penalidad, 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.
- Por acuerdo de Las Partes, los cheques de gerencia antes señalados, serán emitidos a nombre de Lorenzo Mercedes Ocampo Almendras, identificado con DNI N° 32847373.

IV. CONCLUSIÓN

Por lo anteriormente expuesto, resulta procedente la Adjudicación Abreviada, acorde al Artículo 47 literal a) del Reglamento y Contrataciones de PETROPERÚ S.A., aprobado mediante Acuerdo de Directorio N°039-2021-PP, para la Adquisición del Inmueble Calle 400-410 que incluye el Área en Posesión, por la suma total de US\$ 250,000.00 (doscientos cincuenta mil con 00/100 dólares americanos) incluidos impuestos de Ley.

Revisado por:

Propuesto por:

Andy Farías Pajares

Jefe

Jefatura Contratos Unidades Procesos

Gustavo Villa Mora

Jefe

Jefatura PMRT

Aprobado por:

Arturo Rodríguez Paredes
Gerente Operaciones Talara