



## RESOLUCION DE GERENCIA EJECUTIVA N° 349-2022-GRA/PEMS-GE

### VISTO:

La solicitud de fecha 03 de agosto de 2022, de la Compañía Minera ZAFRANAL S.A.C. mediante el cual solicita Constitución Directa de Usufructo entre AUTODEMA y CMZ.

### CONSIDERANDO.

Que, con Oficio N° 227-2022-GRA-PEMS-GDEGT/SGAT, del 01 de setiembre de 2022, la Sub gerencia de Acondicionamiento Territorial solicita información sobre la situación de los predios requeridos por la Compañía Compañía Minera ZAFRANAL S.A.C.

Que, con Oficio N° 445-2022-GRA/PEMS-GDEGT-SGST del 08 de setiembre de 2022, el Sub gerente de Saneamiento Territorial dan respuesta a través del Informe N° 176-2022-GRA/PEMS-GDEDT-SGST/JDRC, señalando que los terrenos solicitados son de propiedad de AUTODEMA y se encuentran dentro de la Partida Matriz N° 4002051, no atendiendo pedidos de Venta Directa y Subasta Pública sobre estos predios.

Que, con Oficio N° 0437-2022-GRA-PEMS-GDEGT, de fecha 13 de setiembre de 2022, se adjunta el Informe N° 125-2022-GRA/PEMS-GDEGT-SGAT del 09 de setiembre de 2022, emitido por la Sub gerencia de Acondicionamiento Territorial, el mismo que señala que se debe tener en cuenta la Directiva N° 0006-2022-SBN y que los documentos presentados cumplen, en su mayoría, con lo solicitado mediante D.S. 008-2021-VIVIENDA.

Que, mediante escrito de fecha 17 de octubre de 2022, signado con expediente N° 3119287, hace llegar tasación elaborada por la empresa JP Planning.

Que, mediante informe N° 1215-2022-GRA-PEMS-OPP, el Jefe de la Oficina de Planificación y Presupuesto emite opinión.

Que, AUTODEMA es propietaria de 471.576 hectáreas de terreno (en adelante la propiedad), por habérselos adjudicado el estado, según art. 174 de la ley 23740 del presupuesto del sector público para el año 1984, tal como consta en el rubro c, asiento 001 de la partida registral 040002051, las cuales están ubicadas en los distritos de Santa Rita de Siguan, San Juan de Siguan y Santa Isabel de Siguan, en la provincia de Arequipa, distritos de Lluta y majes, en la provincia de Caylloma, distrito de Huancarqui, en la provincia de Castilla, distrito de Samuel Pastor Quilca y Nicolás de Piérola, en la provincia de Camaná, conforme a la ficha n°22010, que continúa en la partida electrónica n° 04002051 del registro de propiedad inmueble de la oficina registral N° XII DE LA SUNARP-SEDE AREQUIPA, al que se superponen las concesiones.

Que, de acuerdo a la solicitud de constitución directa de usufructo, hecha por la compañía Minera Zafranal SAC, se adecua a los requisitos comunes para solicitar el otorgamiento de actos de administración o disposición de predios estatales conforme al Artículo 100 del D.S. N° 008-2021-VIVIENDA



GOBIERNO REGIONAL  
DE AREQUIPA



Que, de acuerdo con el artículo 999 del Código Civil, el usufructo confiere las facultades de usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno. Pueden excluirse del usufructo determinados provechos y utilidades. El usufructo puede recaer sobre toda clase de bienes no consumibles, salvo lo dispuesto en los artículos 1018 a 1020 y el artículo 165 del Decreto señala que cuando el usufructo se constituye a favor de un particular es a título oneroso.

Que, el Artículo 1001 del Código Civil, el plazo del usufructo es temporal. El usufructo constituido en favor de una persona jurídica no puede exceder de treinta años y cualquier plazo mayor que se fije se reduce a éste. En el Informe N° 143-2022-GRA-PEMS-OAJ, se encuentra la justificación para el plazo del contrato.

Que, el contrato se encuentra adecuado conforme lo establecido en el Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, que determina la posibilidad de aprovechamiento de los bienes del estado a través de constitución de los derechos reales que no impliquen enajenación, y siempre que no se desnaturalice u obstaculice el funcionamiento del servicio público, en esta línea, establece la posibilidad de constituir servidumbre onerosa y celebrar derechos de usufructo sobre predios de dominio privado estatal.

Que, de conformidad del Art. 61 del Reglamento se establece que los actos de adquisición, administración y disposición de los predios estatales deben estar sustentados por la entidad que los emite mediante un informe técnico legal, que se encuentra debidamente acreditado mediante el Informe N° 143-2022-GRA-PEMS-OAJ e Informe N° 1215-2022-GRA-PEMS-OPP.

Que, el contrato se adecua al artículo 68 en cuanto a la Tasación de predios estatales y determinación de la contraprestación, la tasación tendrá una vigencia de ocho (8) meses a partir de su elaboración, a cuyo vencimiento se realiza su actualización, la que tiene vigencia por el mismo plazo antes previsto. Cabe señalar que en el presente contrato por la tasación será renovada cada año bajo los siguientes fundamentos:

La obligación de mantener una tasación actualizada por el plazo de 8 meses, prevista en el artículo 5.6.1. de la Directiva No. DIR-00003-2022/SBN, ha sido establecida únicamente para el procedimiento administrativo de constitución de usufructo y como un deber de cargo de la entidad constituyente. Esta obligación es exigible hasta antes de emitida la resolución que aprueba el otorgamiento del usufructo. Ya emitida la resolución y firmado el contrato, el valor del usufructo y su eventual actualización se sujeta a los términos previstos en dicho acuerdo. No será necesario, en ese caso, requerir la actualización.

Que, con base en el literal f) del numeral 7.8 de la referida directiva, el cual se señala que la tasación que supere el plazo de 8 meses será actualizada de no haberse emitido la resolución que aprueba la constitución directa del usufructo. Es decir, sólo se actualiza si no se ha aprobado la referida resolución:

*f) Transcurrido el plazo máximo de ocho (08) meses de vigencia de la tasación, y de no haberse emitido la resolución que aprueba la constitución directa de usufructo, se procede a la actualización de la tasación, la misma que tendrá igual plazo de vigencia.*



GOBIERNO REGIONAL  
DE AREQUIPA



Que, el costo del servicio de actualización de la tasación es asumido por la entidad que tramita la constitución de usufructo, salvo que el retardo en el impulso del procedimiento se hubiere debido a una causa imputable a el/la administrado/a.

Que, por otro lado, se debe advertir que la Directiva No. DIR-00003-2022/SBN no ha previsto la obligación ni el procedimiento a seguir para realizar actualizaciones periódicas de la contraprestación con base en nuevas tasaciones o con tasaciones de 8 meses de antigüedad. Según el literal j) del numeral 7.14 de la referida norma, la actualización de la contraprestación es automática y en función al Índice de Precios al Consumidor. Siendo ello así, si bien las partes pueden pactar una actualización de la contraprestación con base en nuevas tasaciones, no es imperativo que dichas tasaciones tengan una antigüedad máxima de 8 meses, pues como se ha indicado, ese plazo sólo aplica para el procedimiento. Expresamente el referido numeral señala lo siguiente:

*j) En todos los contratos de usufructo se incluye una cláusula de reajuste automático anual de la contraprestación, en función al Índice de Precios al Consumidor. En el caso de la SBN, el SAT realiza la actualización de la contraprestación para su cobro; en las demás entidades, corresponde a la unidad administrativa de la oficina de control patrimonial o la que haga sus veces, de acuerdo con sus instrumentos de gestión.*



Que, el contrato se adecua al artículo 72, en cuanto al pago se efectuará según el cronograma y número de cuotas que señala en los anexos del contrato.



Que, el contrato se adecua al artículo 73 ante el incumplimiento en el pago de la contraprestación.

**La solicitud de la Empresa CMZ se adecua a lo señalado en Art. 166**, que indica que la constitución del derecho de usufructo se puede otorgar hasta por un plazo de treinta (30) años, el cual debe establecerse en la resolución aprobatoria, bajo sanción de nulidad.

**Conforme al Art. 168** la constitución directa del derecho de usufructo se efectúa Cuando el predio sea requerido por titulares de proyectos de inversión que cuenten con concesiones otorgadas por el Gobierno Nacional, para el desarrollo de actividades en materia de minería, asimismo se señala que el Proyecto Zafranal ha sido declarado de interés Nacional, conforme lo señala la Resolución Ministerial N°469-2018-MEM-DM.

**El contrato se adecua al Artículo 172.**, el cual tendrá como causales de extinción del derecho de usufructo las siguientes: 1. Las establecidas en el artículo 1021 del Código Civil. 2. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato. 3. Razones de necesidad o utilidad pública. 4. Extinción de la entidad beneficiaria. 5. Incumplimiento de las obligaciones previstas en los párrafos 170.4 y 170.5 del artículo 170 del Reglamento, referidas al expediente del proyecto o plan conceptual, cuando el usufructo fue requerido para la ejecución de un proyecto de inversión.



Que, de lo señalado y en cumplimiento de la Ley 29151 y el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la solicitud presentada por CMZ cumple con la normativa vigente por lo que se recomienda la constitución del derecho de usufructo, la cual debe ser aprobada por Resolución de la entidad y en el presente caso siendo el beneficiario un particular, se debe suscribir un contrato



**GOBIERNO REGIONAL  
DE AREQUIPA**



Que, con la visación del Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, Jefe de la Oficina de Administración, Gerente de Desarrollo Económico y Gestión Territorial, Jefe de la Oficina de Planificación y Presupuesto y en mérito a la Resolución Ejecutiva Regional Ejecutiva Regional N° 412-2021-GRA/GR del 04 de noviembre del 2021 rectificadas mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 547-2021-GRA/GR.

**SE RESUELVE:**

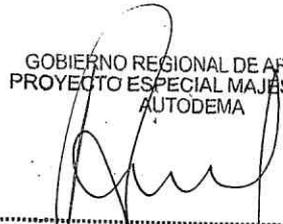
**ARTICULO 1°** Aprobar la Solicitud de Constitución de Derechos de Usufructo sobre el predio requerido por la Compañía Minera Zafranal SAC, por el plazo de 30 años que puede ser renovable a solicitud del interesado, conforme a las condiciones establecidas en el Anexo 1 que forma parte de la presente Resolución en folios veintitres.

**ARTICULO 2°.-** Publicar la presente Resolución en el Portal Institucional de la Autoridad Autónoma de Majes - Proyecto Especial Majes Siguan (<https://www.autodema.gob.pe/>).

Dada en la Sede del Proyecto Especial Majes Siguan – AUTODEMA a los veintisiete (27) días del mes de octubre del año dos mil veintidos.

**REGISTRESE Y COMUNIQUESE.**

GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA  
PROYECTO ESPECIAL MAJES-SIGUAS  
AUTODEMA

  
Ing Arturo Arroyo Ambia  
GERENTE EJECUTIVO

DOC	5113248
EXP	3153201

