



RESOLUCION DE GERENCIA EJECUTIVA N° 003-2024-GRA/PEMS-GE

VISTOS :

El Acta de Cierre de Trato Directo del 01 de diciembre del 2023 y el Informe N° 173-2023-GRA-PEMS-OAJ del 28 de diciembre del 2023

CONSIDERANDO

Que, conforme lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, modificado por el Decreto Legislativo N° 1272.

Que, con fecha 11 de abril del 2021 se publica el Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales DECRETO SUPREMO N° 008-2021-VIVIENDA, la cual tiene como objeto reglamentar la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, regulando las actuaciones y procedimientos que permitan una eficiente gestión de los predios estatales, maximizando su aprovechamiento económico y/o social sostenido en una plataforma de información segura, confiable e interconectada, y contribuyendo al proceso de descentralización y modernización de la gestión del Estado.

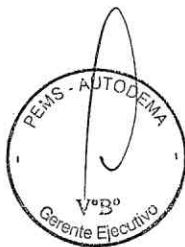
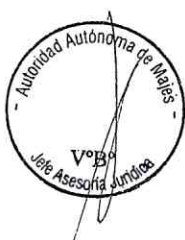
Que, con fecha 05 de enero de 2022 se emitió la Directiva 003-2022/SBN en la cual tiene como objeto establecer disposiciones para la Constitución de Usufructo por convocatoria pública y de manera directa, así como las atribuciones y responsabilidades de las unidades de organización de la SBN y de las demás entidades del SNBE.

Que, mediante Resolución de Gerencia Ejecutiva n° 349-2022-GRA/PEMS-GE, de fecha 27 de octubre de 2022, se aprobó la solicitud de Usufructo presentada por Compañía Minera Zafranal, por una plazo de 30 años.

Que, mediante Informe de Orientación de Oficio N° 001-2023-OCI /0617-SOO, el Órgano de Control Institucional, advierte de situaciones adversas que ameritan la adopción de acciones para asegurar la continuidad de proceso, el resultado o el logro de los objetivos del proceso de gestión de predios estatales a cargo de PEMS-AUTODEMA.

Que, acorde a las observaciones realizadas por el Órgano de Control Institucional se emite la Carta N° 006-2023-GRA-PEMS-GE-OAJ, de la Gerencia Ejecutiva de AUTODEMA con fecha 03 de mayo del 2023, en donde se le imputa los siguientes cargos:

- **La Compañía Minera Zafranal** no determinó la causal aplicable para concederle directamente el usufructo acorde al artículo 169 del RLGBE y, segundo, por no haber exigido la AUTODEMA la presentación del Informe requerido por el numeral 2 del artículo 169.2 del RLGBE el cual dice: *“Cuando la solicitud se sustente en las causales contempladas en los incisos 1 y 2 del artículo precedente, además se adjunta el informe de la autoridad sectorial competente que califique al proyecto de inversión como tal, y que se pronuncie sobre el tiempo que se requiere para la ejecución del proyecto y el área de terreno necesaria”*.





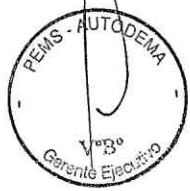
- Omisión del depósito de la garantía de respaldo de la solicitud presentada por **la Compañía Minera Zafranal**, acorde a lo dispuesto en el artículo 139° del RLGBE, el cual establece que *"En los actos de administración a título oneroso a favor de particulares, una vez realizada la calificación sustantiva de la solicitud de manera favorable y la inspección del predio estatal cuando corresponda, para continuar con la tramitación del procedimiento, se requiere al solicitante el depósito de una garantía que respalde su interés en el acto solicitado, por un monto no mayor a dos (2) Unidades Impositivas Tributarias (UIT), el cual es determinado por la entidad en función del área, ubicación y potencialidades de uso del bien."*
- Ilegalidades concernientes a la quinta etapa del procedimiento referida a la tasación del bien materia de usufructo, acorde lo dispuesto en el numeral 5.6.2 de la Directiva N° 003-2022/SBN, sobre el encargo de la Tasación que establece que *"La tasación es efectuada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. En segundo lugar, la tasación también puede ser realizada por una persona jurídica privada especializada en tasaciones con reconocida y acreditada experiencia en el rubro de tasaciones comerciales mayor a dos (2) años y que cuente además con profesionales especializados."* En el presente caso **la Compañía Minera Zafranal** no cumplió con el orden de prelación establecido en el Numeral 5.6.2 de la Directiva N° 003-2022/SBN.

Que, con fecha 10 de mayo del 2023, la Compañía Minera Zafranal presenta sus descargos respecto al Procedimiento de Nulidad de Oficio iniciado dentro del plazo establecido; los descargos presentados sobre las imputaciones son las siguientes:

- **Sobre la Omisión de la Causal de Constitución Directa**, en el punto 5.1.2. de sus descargos la Compañía Minera Zafranal, deja en claro que la causal a la cual se acogió, es la que se encuentra contenida en el inciso 2 del artículo 168° del Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA¹. Habiéndose precisado este punto en los descargos, se tiene que verificar si se cumplió lo establecido en el artículo 169° del mencionado Decreto Supremo².
- **Sobre el pago de la garantía de respaldo de la solicitud:** en el punto 5.3.2. de los descargos, la Empresa Minera Zafranal menciona que cumplió con pagar la primera contraprestación por un monto total de S/. 748,175.70 (setecientos cuarenta y ocho mil ciento setenta y cinco con 70/100 soles)

¹ Artículo 168.- Causales para la constitución directa del derecho de usufructo La constitución directa del derecho de usufructo puede efectuarse por las siguientes causales: 2. 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, electricidad, hidrocarburos, entre otras.

² "Artículo 169.- Requisitos para la constitución directa del derecho de usufructo: (...) 169.2 Adicionalmente, según corresponda, se adjuntan los requisitos siguientes: 1. El Expediente del proyecto, cuando se requiera para la ejecución de un proyecto de inversión. Si la solicitante es una entidad, puede presentar el plan conceptual del proyecto. 2. Cuando la solicitud se sustente en las causales contempladas en los incisos 1 y 2 del artículo precedente, además se adjunta el informe de la autoridad sectorial competente que califique al proyecto de inversión como tal, y que se pronuncie sobre el tiempo que se requiere para la ejecución del proyecto y el área de terreno necesaria. (...)"





hecho que no podemos negar, puesto que existe la Factura Electrónica F001-000068 de fecha 17/11/2022 mediante la cual se realizó el pago íntegro de la primera armada. Sin perjuicio del pago efectuado, de acuerdo a nuestro análisis, el pago de las 2 UIT es uno de los requisitos para continuar con el procedimiento de otorgamiento de Usufructo, este pago fue omitido por Zafranal, sin embargo, de acuerdo a lo señalado en el literal d) del numeral 7.6 de la Directiva N° 003-2022-SBN, al indicarse que el monto depositado como garantía de respaldo será considerado como penalidad a favor de la entidad si el/la solicitante se desiste del procedimiento, no acepta el valor de la contraprestación determinada, incurre en algún supuesto de abandono o el procedimiento concluye por cualquier circunstancia imputable al administrado.

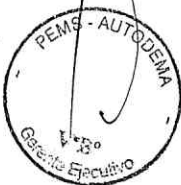
- **Respecto al encargo de la tasación por parte del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento:** Con respecto a este punto la Empresa Minera Zafranal, mantiene su postura siendo expresada en el punto 5.4.3 de sus descargos al mencionar que las tasaciones son igualmente validas, y se alega que es un tema meramente interpretativo por parte de AUTODEMA, siendo nuestra postura la existencia de un orden de prelación en el encargo de la tasación, por lo que las posturas en este sentido son completamente opuestas y son de interpretación de las dos partes.³

Que, respecto al orden de prelación en la tasación, para no caer en arbitrariedad mediante solicitud N° 12477-2023 de fecha 13 de junio del 2023, se realizó una consulta sobre el "orden de prelación" al momento de realizar las tasaciones, a la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN). Mediante Oficio N° 00107-2023/SBN-DNR de fecha 13 de junio del 2023, el Director de Normas y Registro de la SBN se pronunció la consulta realizada, respecto al orden de prelación para el encargo de la tasación en los casos de actos de administración, concluyendo en lo siguiente:

- i. **"IV. CONCLUSIÓN:** *En el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales no se ha previsto un orden de prelación para la realización de la tasación de los predios estatales que son objeto de los actos de administración, como es el caso del Usufructo. (...)*"

Que, con fecha 16 de junio del 2023, la Oficina de Asesoría Jurídica, mediante Informe N° 039-2023-GRA/PEMS-OAJ, se pronunció sobre los descargos presentados por la Compañía Minera Zafranal, tomándose como base los requisitos establecidos en la Directiva N° 003-2022/SBN y lo dispuesto en el D.S. N° 008-2021-VIVIENDA, Reglamento de Bienes Estatales. Por lo que se concluye que se dan por subsanados los vicios imputados mediante la Carta N° 006-2023-GRA-PEMS-GE-OAJ emitida por la Gerencia Ejecutiva de AUTODEMA y adicional a ello se establece la necesidad de subsanar los errores presentados en el procedimiento administrativo que finalizó con la emisión de la Resolución Gerencial Ejecutiva N° 349-2022-GRA/PEMS-GE mediante la cual se otorgó el Derecho de Usufructo a la

³ El artículo 68 del Reglamento de la Ley N° 29151, que establece que: "la tasación de los actos de disposición a favor de particulares es efectuada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o por una persona jurídica especializada en tasaciones con reconocida y acreditada experiencia; y, en caso de no existir en la zona, la tasación puede ser efectuada por un perito tasador. Para los demás actos, la tasación puede ser efectuada por un profesional de la entidad propietaria o administradora del predio"



GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA



Compañía Minera Zafranal, por lo que era necesario la emisión de un nuevo Informe de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial verificando los requisitos previstos en las normas mencionadas líneas arriba, para posteriormente poder emitir un nuevo Informe Técnico Legal, subsanando de esta manera los defectos detectados en los mismos.

Que, con fecha 20 de junio del 2023 mediante Oficio N° 175-2023-GRA-PEMS-GDEGT, de la Gerencia de Desarrollo Económico y Gestión Territorial, remite el Informe N° 062-2023-GRA/PEMS-GDEGT-SGAT, de la Sub gerencia de Acondicionamiento Territorial, en el cual se realiza una nueva calificación sustantiva de la solicitud presentada por la Compañía Minera Zafranal.



Que, con fecha 20 de junio del 2023, la Oficina de Asesoría Jurídica de la AUTODEMA mediante Informe N° 040-2023-GRA/PEMS-OAJ, emite un nuevo Informe Técnico Legal, por el cual se verifica la causal a la que se acoge la Compañía Minera Zafranal, los hechos que conllevan a la posibilidad de otorgamiento del Usufructo, la norma aplicable, la legalidad del acto y el beneficio económico para el Estado.

Que, con fecha 21 de junio del 2023, se emite la Resolución de Gerencia Ejecutiva N° 156-2023-GRA/PEMS-GE, en donde se declara "no ha lugar" del procedimiento de nulidad iniciado, por lo que se dan por subsanados los cargos imputados mediante Carta N° 006-2023-GRA-PEMS-GE-OAJ, a la Compañía Minera Zafranal S.A.C. en el plazo previsto y de determina conservar de los actos administrativos en los cuales no existe vicios y que dan lugar a la Resolución N° 349-2022-GRA/PEMS-GE por el cual se otorga el Usufructo a la Compañía Minera Zafranal, acorde a lo dispuesto en el artículo 14 del TUO de la LPAG el cual establece que "Cuando el vicio del acto administrativo por el incumplimiento a sus elementos de validez, no sea trascendente, prevalece la conservación del acto, procediéndose a su enmienda por la propia autoridad emisora".

Que, con fecha 19 de julio de 2023, el Gerente General Regional, emite el Memorándum N° 1463-2023-GRA/GGR, por el cual se solicita la acreditación para la revisión del Contrato de Usufructo celebrado con la Compañía Minera Zafranal, conformándose de esta manera la comisión revisora y de trato directo.

Que, con fecha 07 de agosto de 2023, mediante Acta de Reunión con Representantes de la Compañía Minera Zafranal, se realiza la instalación y acreditación de las personas que van a encargarse de realizar la negociación del Contrato Vía Trato Directo.

Que, se dio inicio al trato directo según lo contemplado en la Cláusula Décimo Sexto del Contrato de Constitución de Usufructo, suscrito entre AUTODEMA y Compañía Minera Zafranal, el cual fue elevado a Escritura Publica el 28 de octubre de 2022 en el despacho del Dr. Augusto Morote Valenza, Notario de Arequipa (en adelante el Contrato), y lo dispuesto en el Artículo 5° de la Resolución de Gerencia Ejecutiva N° 156-2023-GRA/PEMS/GE (en adelante la Resolución); a fin de evaluar los siguientes temas propuestos por AUTODEMA:

- Incluir en el contrato que pago de arbitrios municipales y servicios es de cargo del usufructuario.
- Establecer penalidades, en caso de incumplimiento de pagos.
- Revisión de la Cláusula Resolutoria expresa ante el incumplimiento de pago o de otras obligaciones establecidas.





- Con respecto a la tasación, determinar quién será el ente encargado de realizar las tasaciones a futuro.

Que, ambas partes acuerdan la disposición para revisar los temas indicados y otros que pudieran surgir como consecuencia de las conversaciones, mostrando disposición para llevar a cabo el trato directo de la mejor manera posible.

Que de esta manera que se hizo el análisis legal y técnico respectivo al Contrato de Usufructo, las cuales se extendieron en diversas reuniones llegando a acuerdos que se encuentran en beneficio de las dos partes.

Que, producto del proceso de Trato Directo, ambas partes, después de una larga deliberación, han acordado formular las siguientes modificaciones al CONTRATO en los términos que a continuación se detallan:

Modificar el numeral 1.3 de la Cláusula Primera del Contrato, la cual quedará redactada de la siguiente manera:

"CLAUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES

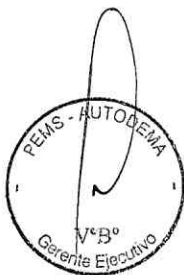
(...)

- 1.3. Forman parte del TERRENO MATRIZ catorce (14) secciones de un área sumada de 12,207.1613 Ha, ubicadas en los distritos de Huancarqui y Lluta, provincias de Castilla y Caylloma, respectivamente, departamento de Arequipa, cuyas áreas, linderos y medidas perimétricas obran descritos en los planos de ubicación, planos perimétricos y memorias descriptivas que acompañan al Contrato [ANEXO A] (en adelante, "LAS ÁREAS"). AUTODEMA declara que LAS ÁREAS son de libre disponibilidad y que no se superponen con zonas intangibles previamente determinadas, conforme lo establecido en la cláusula Novena, tampoco con sistemas u obras hidráulicas, sistemas u obras eléctricas o cualquier otra obra, sistema o componente del Proyecto Majes – Sigwas Etapa I y Etapa II, que sea incompatible con la celebración del presente Contrato, incluyendo interferencias, entre otros.(...)"

1. Modificar la integridad de la Cláusula Quinta del Contrato, la cual quedará redactada de la siguiente manera:

"CLÁUSULA QUINTA: CONTRAPRESTACIÓN Y FORMA DE PAGO

- 5.1 ZAFRANAL y AUTODEMA acuerdan que, por el derecho de usufructo sobre LAS AREAS, ZAFRANAL pagará como contraprestación un monto anual de S/. 1,902,141.69 (Un Millón novecientos dos mil ciento cuarenta y uno con 60/100 Soles del Perú), más el Impuesto General a las Ventas - IGV. Dicho monto anual fue determinado mediante tasación aprobada y será pagado de forma cuatrimestral, en tres armadas iguales, en los meses de noviembre, marzo y julio de cada año. Específicamente, ZAFRANAL cancelará las armadas dentro de los primeros quince (15) días de dichos meses, siempre que AUTODEMA haya remitido la factura correspondiente de forma oportuna. Al efecto, ZAFRANAL enviará una carta treinta (30) días antes del vencimiento de la obligación, indicando que procederá al pago conforme a lo convenido, solicitando se emita la factura correspondiente y se indique el número de cuenta de la institución financiera a la cual deberá efectuar el depósito. El pago a cargo de ZAFRANAL procederá únicamente en caso AUTODEMA haya entregado la factura respectiva de cada armada dentro de los quince (15) días naturales de recibida la mencionada carta por parte de ZAFRANAL. En caso AUTODEMA no cumpla con ello, no se podrá



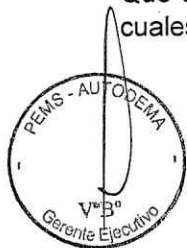


considerar a ZAFRANAL en mora, ni imponerle penalidad alguna. Se inserta al presente Contrato el respectivo cronograma de pago [ANEXO D] cuyos montos se irán actualizando o reajustando según lo previsto en la presente cláusula y la décimo séptima.

- 5.2 ZAFRANAL y AUTODEMA señalan que el importe de la primera contraprestación cuatrimestral, que incluye el IGV, se entrega bajo fe notarial a la firma de la escritura pública que esta minuta origina. El pago se realiza mediante dos cheques de gerencia girados a favor de AUTODEMA, con la indicación de no negociable [ANEXO E]. AUTODEMA realizará la entrega del comprobante de pago por concepto de contraprestación por el derecho de usufructo sobre LAS AREAS y de la detracción correspondiente, emitidos conforme a las disposiciones tributarias, dentro de los cinco (5) días de suscrita la escritura que se genere con motivo de esta minuta. Las contraprestaciones correspondientes a los cuatrimestres posteriores serán depositadas a la cuenta de la institución financiera que AUTODEMA señale conforme a lo establecido en el numeral 5.1.
- 5.3 La contraprestación será materia de un reajuste automático anual en función al Índice de Precios al Consumidor de acuerdo con lo establecido en el numeral 7.14 literal j) de la Directiva No. 003-2022-SBN. Para este efecto, AUTODEMA se encargará de realizar las gestiones correspondientes y de notificar a ZAFRANAL, para su respectiva aprobación y pago. Esta notificación deberá efectuarse el primer día hábil de octubre de cada año, salvo lo indicado en el numeral 5.6. En caso de demora en la notificación del monto reajustado, ZAFRANAL seguirá pagando el monto previo al reajuste, siendo la diferencia abonada en la siguiente cuota.
- 5.4 De conformidad con lo establecido en el numeral 4.3 de la cláusula cuarta, ZAFRANAL podrá resolver anticipadamente el Contrato, en cuyo caso la contraprestación cuatrimestral pagada no será devuelta por AUTODEMA.
- 5.5 La contraprestación no se incrementará a razón de las actividades, edificaciones, construcciones, instalaciones, accesos y demás labores y trabajos que ZAFRANAL realice, implemente, modifique o retire en LAS AREAS. No obstante, la contraprestación será materia de actualización conforme a lo dispuesto por la Cláusula Décimo Séptima, que detalla el procedimiento de actualización de la tasación.
- 5.6 Cuando corresponda la actualización de la tasación y en consecuencia la actualización de la contraprestación, no resultará de aplicación el reajuste automático al que se refiere la cláusula 5.3 anterior."



Que es necesario Modificar los numerales 9.2 y 9.3 de la Cláusula Novena del Contrato, los cuales quedarán redactadas de la siguiente manera:



"CLAUSULA NOVENA: OTRAS ESTIPULACIONES

(...)

- 9.2 AUTODEMA autoriza de manera expresa e irrevocable a ZAFRANAL a ceder su posición contractual en el presente Contrato a favor de cualquier tercero, ya sea persona natural o jurídica, para lo cual ZAFRANAL deberá comunicar a AUTODEMA con sesenta (60) días de anticipación. En ese sentido, AUTODEMA suscribirá todos los documentos públicos y privados requeridos para la formalización de la o las cesiones permitidas de conformidad con la presente cláusula, incluyendo todos los documentos necesarios para la inscripción registral, de corresponder.
- Asimismo, AUTODEMA autoriza de manera expresa e irrevocable a ZAFRANAL a gravar el derecho de usufructo otorgado mediante el presente Contrato, de forma total o parcial, a favor de cualquier tercero, persona natural o jurídica. No obstante, el gravamen no comprenderá la propiedad, quedando restringido al usufructo y por el área específica otorgada en



usufructo a favor de ZAFRANAL y deberá ser otorgado únicamente por el plazo establecido en este Contrato o un plazo menor. Para estos efectos, ZAFRANAL deberá comunicar a AUTODEMA con sesenta (60) días de anticipación, obligándose AUTODEMA, de ser el caso, a suscribir todos los documentos que sean necesarios para formalizar estas cargas o gravámenes e inscribirlas en los Registros Públicos.

9.3 Conforme a lo señalado en el numeral 5.12 de la Directiva N° DIR-00003-2022/SBN, el usufructuario no puede transferir ni gravar el usufructo, total ni parcialmente, a favor de terceros, bajo sanción de extinción del usufructo, lo cual debe estipularse en el respectivo contrato, salvo que cuente con el consentimiento expreso y por escrito de la entidad, lo cual queda a su libre discreción y decisión. En cumplimiento de dicha directiva, AUTODEMA consiente expresamente y por escrito en el presente instrumento:

- (i) la cesión futura del usufructo, a favor de terceros por parte de ZAFRANAL y
- (ii) El gravamen del usufructo otorgado en este Contrato, por parte de ZAFRANAL a favor de terceros, conforme a lo dispuesto en la cláusula 9.2 precedente.(...)"

Que, es necesario modificar en su integridad la Cláusula Décimo Tercera del Contrato, la cual quedará redactada de la siguiente manera:

"CLAUSULA DÉCIMO TERCERA: RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO

En el caso de que ZAFRANAL no pague la contraprestación en los plazos indicados en el Contrato, se aplica la penalidad y los intereses legales que se hayan estipulado, hasta por un plazo adicional máximo de treinta (30) días contados a partir del día siguiente del vencimiento de los referidos plazos.

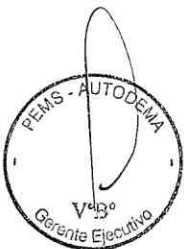
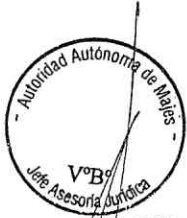
Vencido el plazo sin que ZAFRANAL haya cumplido con pagar la contraprestación por causa imputable, se emitirá una resolución administrativa comunicando la resolución de contrato y consecuentemente se requerirá la devolución de LAS AREAS en el plazo máximo de diez (10) días.

Asimismo, son causales de extinción del derecho de usufructo las siguientes:

1. Cumplimiento del plazo establecido en el acto administrativo, salvo renovación.
2. Consolidación del dominio.
3. Muerte o renuncia del usufructuario.
4. Destrucción o pérdida total del predio, de corresponder.
5. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato.
6. Extinción de el /la usufructuario/a, en caso de tratarse de una persona jurídica, salvo casos de reorganización societaria.
7. Incumplimiento de las obligaciones previstas en los párrafos 170.4 y 170.5 del artículo 170 del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2022-VIVIENDA, referidos al expediente del proyecto, en los plazos ahí establecidos o aquellos que ZAFRANAL prevea, cuando el usufructo fue requerido para la ejecución de un proyecto de inversión.
8. Incumplimiento de la renovación de la garantía de fiel cumplimiento."

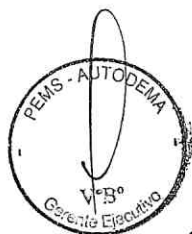
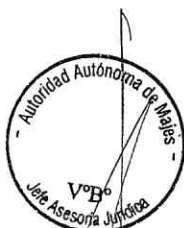
Que, es necesario Incorporar la Cláusula Décimo Séptima al Contrato, la cual quedará redactada de la siguiente manera:

"CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA: DE LA TASACION





- 17.1 La tasación será actualizada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, siguiendo las disposiciones del artículo 68 del Reglamento de la Ley No. 29151 "Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales", aprobada por el Decreto Supremo No. 008-2021-VIVIENDA y los numerales 5.6 y 6.1.4 y 7.8 de la Directiva N° 003-2022-SBN.
- 17.2 La actualización supone la realización de una nueva tasación de LAS AREAS de acuerdo con las disposiciones del Reglamento Nacional de Tasaciones aprobado por la Resolución Ministerial No. 172-2016 y sus modificatorias.
- 17.3 Las Partes acuerdan que la tasación será actualizada con ocasión de la presente Adenda, y conforme a los hitos del Proyecto Minero Zafranal, que son: (i) Construcción, (ii) Operación y (ii) Cierre, de acuerdo con el cronograma adjunto a la presente Adenda (ANEXO F). Cuando no corresponda la actualización, se aplicará únicamente el reajuste automático anual contemplado en la cláusula 5.3 del Contrato.
- 17.4 Para la elaboración de la tasación, AUTODEMA deberá incluir en su requerimiento dirigido a la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, los antecedentes de tasaciones anteriores ejecutadas en zonas cercanas o aledañas a LAS AREAS, así como cualquier otra información de interés acerca de LAS AREAS, tales como la existencia de procesos judiciales, cargas y contingencias relevantes. Asimismo, en dicho requerimiento, AUTODEMA deberá solicitar que el perito encargado de dicha tasación sea un profesional colegiado, cuente con experiencia mínima acreditada de cinco (5) años y se encuentre adscrito ante alguna entidad o cuerpo especializado en la elaboración de tasaciones de predios.
- 17.5 El monto establecido en la nueva tasación, para ser exigible, deberá ser notificada mediante carta a ZAFRANAL, que contará con tres (3) días hábiles para solicitar alguna aclaración en caso de existir errores materiales o falta de claridad.
De no existir alguna solicitud de aclaración de la tasación o habiéndose absuelto la misma, el monto de la contraprestación quedará actualizado. El monto de la contraprestación actualizado será pagado desde el mes siguiente de recibida la notificación de la nueva tasación o la aclaración, según sea el caso.
- 17.6 En caso exista demora en el trámite administrativo de actualización de la tasación, ZAFRANAL seguirá pagando la contraprestación vigente al ejercicio anterior hasta tener la respuesta de la entidad. De existir una diferencia a favor o en contra de ZAFRANAL entre la contraprestación vigente al ejercicio anterior y la contraprestación actualizada, esta será abonada o imputada en la siguiente cuota, según corresponda."



Que, es necesario Incorporar la Cláusula Décimo Octava al Contrato, la cual quedará redactada de la siguiente manera:

"CLAUSULA DÉCIMO OCTAVA: PAGO DE ARBITRIOS

ZAFRANAL se compromete a pagar los arbitrios municipales y los servicios respectivos en caso correspondan de acuerdo a la normatividad vigente, de LAS AREAS que han sido otorgadas en Usufructo mediante la Resolución de Gerencia Ejecutiva N° 349-2022-GRA/PEMS-GE. Así mismo ZAFRANAL se compromete a pagar los arbitrios municipales y los servicios respectivos, de las ampliaciones de áreas o áreas adicionales en caso corresponda conforme a la normatividad vigente, que se soliciten a futuro. Cabe mencionar que estos pagos serán realizados directamente por ZAFRANAL ante los entes estatales respectivos, haciéndose



responsable por el incumplimiento de dichos pagos. De no corresponder ningún pago por estos conceptos, ZAFRANAL no se verá en la obligación de realizar pago alguno”.

Que, es necesario incorporar la Cláusula Décimo Novena al Contrato, la cual quedará redactada de la siguiente manera:

“CLAUSULA DÉCIMO NOVENA: PENALIDADES

En caso de demora en el pago de la contraprestación, por causa imputable a ZAFRANAL, se aplicará una penalidad diaria, la cual será igual al interés legal establecido anualmente por el Banco Central de Reserva del Perú.

Las causas imputables a ZAFRANAL son las siguientes:

- *Pago fuera del plazo establecido en la Cláusula Quinta.*
- *Pago parcial de la contraprestación pactada en el presente contrato.*

En caso de que la demora o la imposibilidad del pago se deba a causa imputable a AUTODEMA, ZAFRANAL no estará sujeta al pago de penalidad alguna”

Que, es necesario Incorporar la Cláusula Vigésima al Contrato, la cual quedará redactada de la siguiente manera:

“CLAUSULA VIGÉSIMA: ANEXOS

Forman parte integrante de la presente adenda y en consecuencia del Contrato, los siguientes anexos: ANEXO A (planos y memorias descriptivas), ANEXO B (Garantía de Fiel Cumplimiento), ANEXO C (Disposiciones e instrucciones de ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento), ANEXO D (Cronograma de Pago), ANEXO E (Cheque de Gerencia) y ANEXO F (Cronograma de hitos del Proyecto Minero Zafranal); los mismos que serán insertados a la Escritura Pública que la presente minuta origine.”

Con la visación del Jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, Gerente de Desarrollo Económico y Gestión Territorial, Jefe de la Oficina de Administración; a merito de la Resolución Ejecutiva Regional N° 606-2023-GRA/GR del 04 de diciembre del 2023.

SE RESUELVE:

ARTICULO 1°.- Disponer la elaboración de la Addenda del Contrato de Constitución de Usufructo mediante Minuta, para la suscripción entre AUTODEMA y la Compañía Minera Zafranal, de acuerdo al Acta de Cierre de Trato Directo de fecha 01 de diciembre del 2023 y a los considerandos expuestos en la presente Resolución .

ARTICULO 2.- La Compañía Minera Zafranal S.A.C., elevara la Minuta en Escritura Pública.

ARTICULO 3°.- Publicar la presente Resolución en el Portal Institucional de la Autoridad Autónoma de Majes - Proyecto Especial Majes Sigvas (<https://www.autodema.gob.pe/>).

Dada en la Sede del Proyecto Especial Majes Sigvas – AUTODEMA a los diez (10) días del mes de enero del año dos mil veinticuatro.

REGISTRESE Y COMUNIQUESE.

GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA
PROYECTO ESPECIAL MAJES-SIGUAS
AUTODEMA

ING SIXTO CELSO PALOMINO GARCIA
GERENTE EJECUTIVO (e)

Doc. 6528690
Exp. 4056316