CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

ZOFRATACNA
ZONA FRANCA DE TACNA - PERU

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
ZONA FRANCA Y ZONA COMERCIAL DE TACNA - ZOFRATACNA

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 004-2024-2-4352-SCE

SERVICIO DE CONTROL ESPECIFICO A HECHOS CON PRESUNTA IRREGULARIDAD A ZONA FRANCA Y ZONA COMERCIAL DE TACNA - ZOFRATACNA

TACNA-TACNA-TACNA

""VIGENCIA DE LOS CONTRATOS DE CESIÓN EN USO DE LA ZONA FRANCA Y ZONA COMERCIAL DE TACNA""

PERÍODO

PERÍODO:1 DE DICIEMBRE DE 2022 AL 30 DE ABRIL DE 2024

TOMO I DE II

TACNA - PERÚ

25 DE JUNIO DE 2024

"DECENIO DE LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA MUJERES Y HOMBRES"

"□"

0729

00420242435200

000001

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 004-2024-2-4352-SCE

"VIGENCIA DE LOS CONTRATOS DE CESIÓN EN USO DE LA ZONA FRANCA Y ZONA COMERCIAL DE TACNA"

ÍNDICE

DENOMINACIÓN		N° Pág.
I.	**ANTECEDENTES**	
1.	Origen	3
2.	Objetivos	3
3.	Materia de Control y Alcance	3
4.	De la entidad o dependencia	4
5.	Notificación del Pliego de Hechos	4
II.	**ARGUMENTOS DEL HECHO ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR**	5
	Falta de renovación y ampliaciones del plazo de vigencia sin sustento técnico legal de los contratos de cesión en uso de los regímenes ZOTAC y ZOFRATACNA, han ocasionado un perjuicio económico a la entidad por el importe aproximado de S/981,393.78.	
III.	**ARGUMENTOS JURÍDICOS**	35
IV.	**IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS INVOLUCRADAS EN LOS HECHOS ESPECÍFICOS PRESUNTAMENTE IRREGULARES**	35
V.	**CONCLUSION**	36
VI.	**RECOMENDACIÓN**	36
VII.	**APÉNDICES**	36

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 004-2024-2-4352-SCE

"VIGENCIA DE LOS CONTRATOS DE CESIÓN EN USO DE LA ZONA FRANCA Y ZONA COMERCIAL DE TACNA"

PERÍODO: 1 DE DICIEMBRE DE 2022 AL 30 DE ABRIL DE 2024

I. ANTECEDENTES

1. Origen

El Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad corresponde a un servicio de control programado en el Plan Anual de Control 2024 del Órgano de Control Institucional de la Zona Franca y Zona Comercial de Tacna, en adelante "entidad", registrado en el Sistema de Control Gubernamental – SCG con la orden de servicio n.° 2-4352-2024-001, iniciado mediante Oficio n.° 017-2024-OCI-ZOFRATACNA/4352 de 10 de mayo de 2024, en el marco de lo previsto en la Directiva n.° 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad", aprobada mediante Resolución de Contraloría N° 134-2021-CG, y sus modificatorias.

2. Objetivo

Determinar si el procedimiento seguido por la entidad para la continuidad de la vigencia de los contratos de cesión en uso, se efectuó dentro del marco normativo vigente y las disposiciones internas que lo regulan.

3. Materia de Control y Alcance

Materia de Control

La materia de control específico corresponde a la vigencia de los contratos suscritos en el régimen de ZOTAC, CETICOS y ZOFRATACNA, celebrados de una parte los cesionarios y de otra parte la Zona Franca y Zona Comercial de Tacna, donde se evidencia que los contratos de régimen ZOTAC no fueron renovados y/o resueltos oportunamente, mientras que los contratos suscritos durante el régimen ZOFRATACNA entre el periodo de 2005 a 2010 correspondiente a 20 contratos, cuya vigencia era hasta el 17 de diciembre de 2022, fue ampliada hasta el 31 de marzo de 2024, sin el sustento técnico legal y sin renovar con las nuevas condiciones contractuales, conllevando a un presunto perjuicio económico aproximado por el importe de S/981393.78

Alcance

El servicio de control específico comprende el periodo de 1 de diciembre de 2022 al 30 de abril de 2024, correspondiente a la revisión y análisis de la documentación relativa al hecho con evidencias de presunta irregularidad.

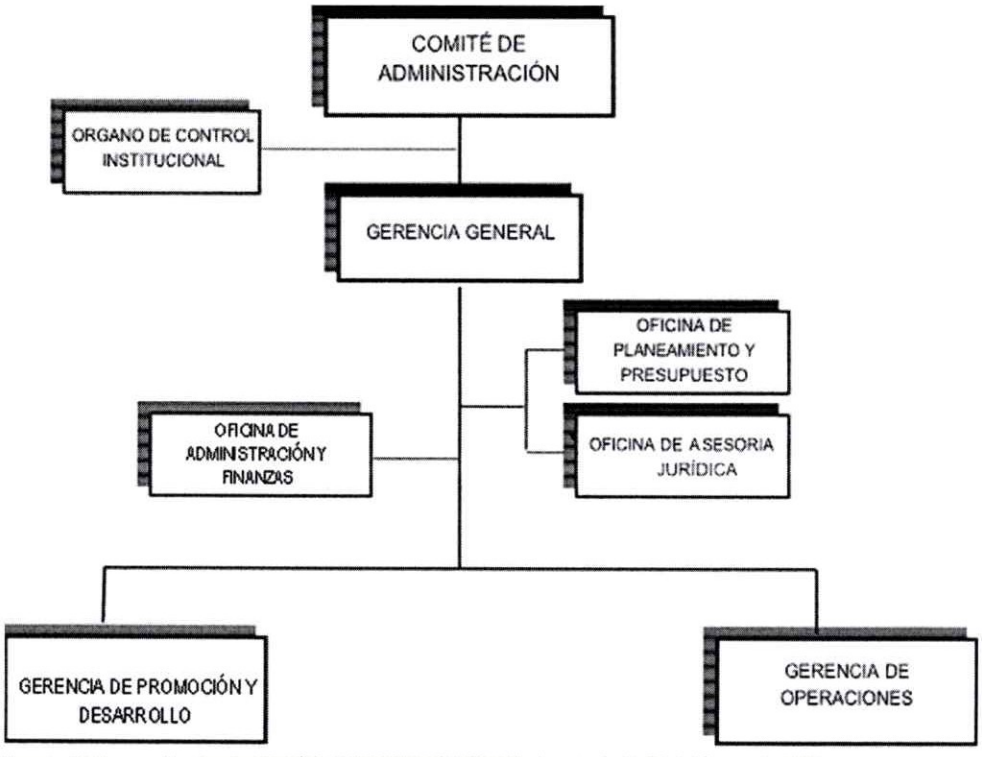
ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA V°B°

4. De la entidad o dependencia

La Zona Franca y Zona Comercial de Tacna está adscrita al Gobierno Regional de Tacna - Sector de Comercio, en el nivel de Gobierno Regional.

A continuación, se muestra la estructura orgánica gráfica de la Zona Franca y Zona Comercial de Tacna:

ORGANIGRAMA DE LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DE ZOFRATACNA
(APROBADO MEDIANTE ORDENANZA REGIONAL N° 012-2017-CR/GOB.REG.TACNA)



Fuente: Ordenanza Regional n.° 012-2017-CR/GOB.REG.TACNA, vigente desde 06 de febrero de 2018

5. Notificación del Pliego de Hechos

En aplicación del numeral 7.30 de las Normas Generales de Control Gubernamental, aprobadas con Resolución de Contraloría N° 295-2021-CG, la Directiva N° 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad" aprobada con Resolución de Contraloría N° 134-2021-CG y modificatorias, así como al marco normativo que regula la notificación electrónica emitida por la Contraloría se cumplió con el procedimiento de notificación del Pliego de Hechos a las personas comprendidas en los hechos con evidencias de presunta irregularidad a fin que formulen sus comentarios o aclaraciones.

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

II. ARGUMENTOS DEL HECHO ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR

FALTA DE RENOVACIÓN Y AMPLIACIONES DEL PLAZO DE VIGENCIA SIN SUSTENTO TÉCNICO LEGAL DE LOS CONTRATOS DE CESIÓN EN USO DE LOS REGÍMENES ZOTAC Y ZOFRATACNA, HAN OCASIONADO UN PERJUICIO ECONÓMICO A LA ENTIDAD POR EL IMPORTE APROXIMADO DE S/981,393.78.

De la revisión efectuada a la documentación relacionada a la vigencia de los contratos de cesión en uso, suscritos en los regímenes de la Zona de Tratamiento Especial de Tacna, en adelante la "ZOTAC" y Zona Franca y Zona Comercial de Tacna - ZOFRATACNA, celebrados de una parte por el cesionario de lotes y/o terrenos, y de la otra parte, el Comité de Administración de la Zona Franca y Zona Comercial de Tacna, en adelante la entidad, así como de los actos resolutivos que autorizan las ampliaciones de la vigencia de los mismos, se evidenció que 23 contratos de cesión en uso del régimen ZOTAC, no han sido renovados en la oportunidad requerida conforme a las condiciones del marco normativo vigente y que la vigencia de 20 contratos de cesión en uso del régimen ZOFRATACNA ha sido ampliada hasta el 31 de marzo de 2024, sin el sustento técnico legal y sin considerar los valores actualizados del m2 de los terrenos y/o lotes.

Lo descrito anteriormente, contraviene lo dispuesto en el Decreto Supremo n.° 089-89-PCM, en la Ley n.° 27688, en el Decreto Supremo n.° 011-2002-MINCETUR y los Contratos de Cesión en Uso del régimen ZOTAC y ZOFRATACNA.

A continuación, se exponen los hechos materia de presunta irregularidad:

Antecedentes:

Mediante Decreto Supremo n.° 089-89-PCM, publicado el 28 de octubre 1989[1], se creó la ZOTAC, indicando en la DISPOSICION FINAL que: "(...) *El término de vigencia del régimen especial de la ZOTAC será de quince (15) años, contados a partir de la entrada en vigencia del presente dispositivo.*", siendo la vigencia hasta el 28 de octubre de 2004.

Posteriormente, el 30 de agosto de 1996 se publicó el Decreto Legislativo n.° 842[2] que declaró de interés prioritario el desarrollo de la zona sur del país y crean *"los Centros de Exportación, Transformación, Industria, Comercialización y Servicios – CETICOS de Ilo, Matarani y Tacna"*; y con el Decreto Supremo n.° 023-96-ITINCI[3] de 31 de diciembre de 1996, publicado el 4 de enero de 1997, se aprueba el reglamento de los CETICOS, el cual, en su Artículo 5 señala: *"Corresponde a la Administración de los CETICOS la entrega onerosa de cesión en uso a los usuarios de las áreas destinadas a las actividades definidas en el Artículo 7 del presente dispositivo, así como autorizar la prestación de los servicios auxiliares que se desarrollen al interior de los CETICOS (...)"*. Así también, la Primera y Segunda Disposición transitoria del citado Reglamento, disponían que: "(...) *la ZOTAC administrará el CETICOS de Tacna (...)"* y *"(...) Comité de Administración de la ZOTAC continuarán en sus funciones para los efectos de la administración transitoria de los CETICOS. Para estos efectos podrán (...) formalizar los correspondientes contratos de cesión en uso. El otorgamiento oneroso de cesión en uso de los espacios físicos en los CETICOS se realizará mediante la modalidad de subasta pública (...)"*.

Como se aprecia, a través del Reglamento del Decreto Legislativo que crea los CETICOS, es que se establece que la Administración de la ZOTAC podrá formalizar los contratos de cesión en uso

[1] Vigencia del Decreto Supremo n.° 089-89-PCM, a partir del 29 de octubre de 1989.
[2] Vigencia del Decreto Legislativo n.° 842 es partir del 31 de agosto de 1996, según el artículo 11 del citado Decreto Legislativo.
[3] Decreto Supremo n.° 023-96-ITINCI vigente a partir del 5 de enero de 1997

onerosos previa subasta pública (bajo el régimen de la ZOTAC se adjudicaban directamente los lotes) y la temporalidad de las exoneraciones señaladas en el artículo 3[4] del Decreto Legislativo, sería hasta por un periodo de quince (15) años desde el inicio de las operaciones de las empresas.

Posteriormente, el 28 de marzo de 2002, se promulgó la Ley n.° 27688 "Ley de la Zona Franca y Zona Comercial de Tacna", en adelante la "ley de ZOFRATACNA" en la que se establece en el artículo 42° "Vigencia": *"La presente Ley regirá a partir de la vigencia del Reglamento correspondiente. Las exoneraciones a que se refiere la presente Ley tendrán una vigencia de 20 años a partir de la vigencia del Reglamento, (...)"*. Siendo aprobado el Reglamento de la citada Ley, con Decreto Supremo n.° 011-2002-MINCETUR de 17 de diciembre de 2002 y vigente a partir del 18 de diciembre de 2002; por lo que, la vigencia de las exoneraciones sería hasta el 17 de diciembre de 2022. Al respecto, la citada ley y Reglamento establecían respecto a los contratos de cesión en uso de lotes y galpones, que estos deberían ser onerosos y adjudicados mediante Subasta Pública, y el artículo 52° del reglamento de la Ley, dispone: *"Los contratos de cesión en uso y de usuario son de adhesión y sus modelos serán aprobados por el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo a propuesta del Comité de Administración de la ZOFRATACNA (...)"*.

Luego, mediante Ley n.° 28599, publicada el 16 de agosto de 2005 "Ley que modifica la Ley de ZOFRATACNA" (Ley n.° 27688), se establecen los parámetros a considerar respecto a los contratos de cesión en uso suscritos anteriormente bajo el régimen de la ZOTAC y los CETICOS, a fin de establecer el plazo de los mismos, y señala en su Primera disposición Final lo siguiente: *"A partir de la vigencia de la presente Ley, los usuarios que se hayan adjudicado lotes o galpones bajo los regímenes ZOTAC, CETICOS y ZOFRATACNA mantendrán sus derechos y obligaciones adquiridas* ***por el plazo autorizado en sus respectivos contratos y podrán adecuarse a lo establecido en la presente Ley****."*[5]

En ese sentido, la Ley n.° 28599, dispuso que los contratos de cesión en uso suscrito entre los regímenes de ZOTAC, CETICOS y ZOFRATACNA, que para el presente caso sólo fueron los Contratos del régimen ZOTAC, mantendrían sus derechos y obligaciones en el plazo autorizado en sus contratos, y considerando que en los contratos de ZOTAC, se estableció en el rubro "Estipulaciones finales", lo siguiente: *"Primera: El plazo de la cesión en uso de los lotes será el del tiempo de vigencia del régimen de ZOTAC"*; al respecto, se precisa que el régimen ZOTAC según se mencionó anteriormente, tenía un plazo de vigencia de 15 años.

Hechos respecto a la vigencia de los Contratos de Cesión en Uso bajo el régimen de la ZOTAC.

El patrimonio de la ZOTAC, según el literal b. del artículo 12 del Decreto Supremo n.° 089-89-PCM, estaba constituido, entre otros, por *"Los ingresos provenientes de la renta de los alquileres de sus inmuebles (...)"*. Es así que, a partir del año 1993, en la ZOTAC se inició la suscripción de contratos de cesión en uso con empresas privadas, a quienes se les denominó "Cesionarios", adjudicándoles directamente lotes y terrenos en el Complejo de la ZOTAC, por un importe único, el cual era financiado por los cesionarios en un pago inicial del 10% y lo restante en cuotas prorrateadas de hasta 72 mensualidades, sobre la base del valor del metro cuadrado (m^2) del lote y/o terreno.

Según los 23 Contratos de Cesión en Uso **(Apéndice n.° 4)**, materia del presente y detallados en el Cuadro n.° 1, se define en su Cláusula Segunda, a *"Cesión en uso: transmisión del Derecho de Uso de una cosa, gratuita u onerosa, que efectúa su propietario en favor de un tercero, sin estipulación de alquiler y con la condición de principio de reversión"* y se establece el plazo de la cesión en uso, en el rubro "Estipulaciones finales", que señala lo siguiente: *"Primera: El plazo de la cesión en uso de los lotes será el del tiempo de vigencia del régimen de ZOTAC"*. En ese sentido, se precisa que el régimen de la

[4] Artículo 3 del DL. n.° 842, modificado por el Artículo 1 de la Ley n.° 26831 publicada el 02 de julio de 1997, que hace mención que las exoneraciones de las empresas que se establezcan en el CETICOS hasta el 31 de diciembre de 2004, será hasta el 31 de diciembre de 2012.
[5] Dicha primera disposición final, es concordante con la décimo tercera disposición final y transitoria del Reglamento de la Ley n.° 28599, aprobado con Decreto Supremo n.° 038-2005-MINCETUR, publicado el 17 de diciembre de 2005.

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

ZOTAC, según la Disposición Final del Decreto Supremo n.° 089-89-PCM, tenía un plazo de vigencia de 15 años. Por lo tanto, la vigencia de los contratos de cesión en uso del régimen ZOTAC, era hasta por 15 años.

Lo cual, fue corroborado posteriormente mediante Ley n.° 28599 "Ley que modifica la Ley de Zona Franca y Zona Comercial de Tacna-Ley n.° 27688", publicada el 16 de agosto de 2005, la cual establece los parámetros a considerar respecto a los contratos de cesión en uso suscritos bajo el régimen de la ZOTAC y los CETICOS, a fin de establecer el plazo de los mismos, y señaló en su Primera disposición Final lo siguiente: *"A partir de la vigencia de la presente Ley, los usuarios que se hayan adjudicado lotes o galpones bajo los regímenes ZOTAC, CETICOS y ZOFRATACNA mantendrán sus derechos y obligaciones adquiridas* ***por el plazo autorizado en sus respectivos contratos y podrán adecuarse a lo establecido en la presente Ley****."*[6]

Cuadro n.° 1
Contratos de cesión en uso del régimen ZOTAC materia de revisión

Ítem	Contrato primigenio				Adenda al contrato primigenio		Vigencia de Contrato - D.S. n.° 089-89-PCM	
	Fecha	Cesionario	Desde	Mza. Lote	Fecha de suscripción de Adenda	Cesionario	Desde	Hasta
1	11/06/1993	CASALIER S.R.L.	Primera Estipulación Final: El plazo de la cesión en uso de los lotes será el del tiempo de vigencia del régimen de ZOTAC	C04	27/02/2014	ALMACENES LA INMACULADA S.A.C	11/06/1993	10/06/2008
2	11/06/1993	MANHATTAN IMPORT EIRL		C01	06/06/2023	ALMACEN SIRIUS S.A.C.	11/06/1993	10/06/2008
3	11/06/1993	SUMINISTROS DEL EXTERIOR SA		C24	06/06/2023	ALMACEN SIRIUS S.A.C.	11/06/1993	10/06/2008
4	24/06/1993	ALMACENES TACNA		B01-B02	08/07/2011	JULIA ALICIA PINEDA ALMARAZ	24/06/1993	23/06/2008
5	01/10/1993	ALMACENES TACNA		B11-B12	08/07/2011	JULIA ALICIA PINEDA ALMARAZ	01/10/1993	30/09/2008
6	19/10/1993	FERRITACNA ALMACENES COMERCIALES SCRL		B9-B10	26/08/1994	EMPRESA DE TRANSPORTES TURISMO, INVERSIONES Y SERVICIOS SEUL S.A.	19/10/1993	18/10/2008
7	19/10/1993	DEPOSITOS S.A.		B03	07/09/2004	DEPSA TACNA S.A.C.	19/10/1993	18/10/2008
8	20/10/1993	IMPORTADORA ORIENTAL		K01, K24	25/02/2011	HANGZHOU CO. S.A.C.	20/10/1993	19/10/2008
9	28/10/1993	LOS ANDES DE AMERICA S.A.		B08	-	-	28/10/1993	27/10/2008
10	08/11/1993	LOS ANDES DE AMERICA S.A.		B07	-	-	08/11/1993	07/11/2008
11	15/11/1993	ALMACENERA DEL PERÚ S.A.		B04	27/03/2023	ALMACENERA DEL PERÚ S.A.	15/11/1993	14/11/2008
12	05/01/1994	ALMACENERA DEL SUR S.A.		B06	02/10/2000	ALMACENES ACUARIO S.A.	05/01/1994	04/01/2009
13	18/01/1994	IMPORT EXPORT JOSE LUIS S.R.L.TDA		F08	-	-	18/01/1994	17/01/2009
14	31/01/1994	IMPORTADORA Y EXPORTADORA SAN CHARBEL S.R.L.		C05-C06 C19-C20	03/04/2018	SAN CHARBEL LOGISTICA S.A.C	31/01/1994	30/01/2009
15	31/01/1994	SAN CHARBEL TRADING S.R.L.		F10, F15	20/04/1999	AUTOMOTRIZ S.V. DE LOURDES S.A.C.	31/01/1994	30/01/2009
16	31/01/1994	CONSORCIO COMERCIAL EXPORTADORA ANDINA S.A.		K09	01/09/2017	SUNING TEXTIL E.I.R.L.	31/01/1994	30/01/2009
17	04/03/1994	INTERTRADE S.R.L.TDA		C07, C18	-	-	04/03/1994	03/03/2009
18	11/03/1994	CARSA ZONA FRANCA S.A.		F05-F06 F07	09/11/2022	RED INTERNACIONAL DE COMBUSTIBLE Y SERVICIO AUTOMOTRIZ	11/03/1994	10/03/2009
19	07/04/1994	EL PACIFICO E.I.R.L.		C10, C15-C16	17/05/2011	BENGIO BENGIO MOISES	07/04/1994	06/04/2009
20	07/04/1994	EL PACIFICO E.I.R.L.		C09	17/05/2011	BENGIO BENGIO MOISES	07/04/1994	06/04/2009
21	15/04/1994	PARIS SPORT INTL S.A.		C21	20/04/1999	IMPORTADORA Y EXPORTADORA EL CHINO SCRL	15/04/1994	14/04/2009
22	20/04/1994	COMERCIAL TACNA S.R.L.		B05	25/02/2011	HANGZHOU COMPAÑÍA SAC	20/04/1994	19/04/2009
23	22/04/1994	PASSPORT E.I.R.L.		F09, F16	03/10/2022	BRYAN CATAÑOS SA	22/04/1994	21/04/2009

Fuente: Contratos de cesión en uso del régimen ZOTAC, adjuntos al Informe n.° 039-2024-ASU-GPD-ZOFRATACNA de 20 de marzo de 2024, remitido mediante correo electrónico de 21 de marzo de 2024. **(Apéndice n.° 4)**
Elaborado por: Comisión Auditora.

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

[6] Dicha primera disposición final, es concordante con la décimo tercera disposición final y transitoria del Reglamento de la Ley n.° 28599, aprobado con Decreto Supremo n.° 038-2005-MINCETUR, publicado el 17 de diciembre de 2005.

De otro lado, en el artículo 42 de la Ley n.° 27688 de 28 de marzo de 2002, ley de ZOFRATACNA, se estableció que *"Las **exoneraciones** a que se refiere la presente Ley tendrán una **vigencia de 20 años** a partir de la vigencia del Reglamento, (...)"*. Siendo el Reglamento de la citada Ley, aprobado con Decreto Supremo n.° 011-2002-MINCETUR y vigente a partir del 18 de diciembre de 2002; por lo que, se determina que la vigencia de las exoneraciones sería hasta el 17 de diciembre de 2022. En dichos marcos normativos, se establecía que los contratos de cesión en uso de lotes y galpones deberían ser onerosos y adjudicados mediante Subasta Pública.

Es así que, considerando el nuevo marco normativo vigente, que ampliaba las exoneraciones hasta el 17 de diciembre de 2022, es que, en los noveno y décimo párrafos de la parte considerativa de la Resolución n.° 122-2004-GG-ZOFRATACNA de 16 de setiembre de 2004 **(Apéndice n.° 5)**, se menciona que "*(...) el artículo 43° del decreto antes mencionado,*[7] *señala que el plazo de la cesión en uso de los lotes y galpones no podrá exceder del plazo de 20 años a que se refiere el artículo 42° de la ley, el mismo que rige a partir del 18 de diciembre del 2002 y culmina el 17 de diciembre del 2022; (...) se hace necesario uniformizar las fechas de vencimiento de los contratos de cesión en uso, adecuándolos al plazo establecido para el régimen de la ZOFRATACNA.*"; por lo que, el Gerente General, Víctor Hugo Rondinel Cornejo resolvió en el Artículo Primero: "*Establecer como fecha de vencimiento de los contratos de cesión en Uso, que se detalla en anexo adjunto, el 17 de diciembre del 2022 (...)*".

Es de mencionar que, el nuevo plazo otorgado por la Gerencia General para la vigencia de los contratos de cesión en uso, entre ellos, los suscritos en el régimen de la ZOTAC, no consideró el marco normativo vigente para dicho régimen, que establecía el plazo de 15 años, lo cual fue corroborado posteriormente con la Primera Disposición Final de la Ley n.° 28599 publicada el 16 de agosto de 2005, en la que se menciona que: "*A partir de la vigencia de la presente Ley, los usuarios que se hayan adjudicado lotes o galpones bajo los regímenes ZOTAC, CETICOS y ZOFRATACNA mantendrán sus derechos y obligaciones adquiridas **por el plazo autorizado en sus respectivos contratos y podrán adecuarse a lo establecido en la presente Ley***"[8].

La citada Ley señalada en el párrafo anterior, aclara que los contratos de cesión en uso, tienen una fecha de término, específicamente los contratos suscritos durante el régimen de la ZOTAC, tenían una duración de 15 años, que al entrar en vigencia el régimen de la ZOFRATACNA, los cesionarios que han suscrito el contrato durante el régimen ZOTAC, al cumplir los 15 años, tenían la opción de renovar su contrato con los nuevos términos establecidos por el régimen ZOFRATACNA; sin embargo, la Resolución de Gerencia General emitida en el periodo 2004, amplió la vigencia al 17 de diciembre de 2022, limitando a la entidad de realizar renovaciones de contratos de cesión en uso, desde el periodo 2008, como se muestra en el Cuadro n.° 1, adecuándose a la ley de ZOFRATACNA, en la cual se establece que los contratos de cesión en uso son onerosos y los modelos tipo de contratos[9], señalaban pagos mensuales.
Es así que, transcurrido el tiempo hasta antes del 17 de diciembre de 2022, la entidad adoptó una serie de acciones respecto al fin de la vigencia de los contratos de cesión en uso, las cuales se muestran a continuación:

- Mediante Memorando n.° 224-2021-GG/ZOFRATACNA de 27 de setiembre de 2021 **(Apéndice n.° 7)**, la Gerente General Ximena Gómez Valente, solicitó al Gerente de Promoción y Desarrollo, José Alejandro Condori Salinas, atender el pedido del Directorio de la entidad, acordado en

[7] Haciendo referencia al Decreto Supremo n.° 011-2002-MINCETUR/DM que aprueba el Reglamento de la Ley n.° 27688.
[8] El resaltado en negrita es nuestro.
[9] Con Resolución Ministerial n.° 265-2004-MINCETUR/DM de 4 de agosto de 2004 **(Apéndice n.° 6)** se resolvió suprimir el numeral 11.3 de la Cláusula Décima Primera del Contrato – tipo de usuario, de la Ley n.° 27688, en el cual se disponía en la Cláusula Tercera, que el Cesionario entregará al Cedente al momento de la suscripción del Contrato, una carta fianza (garantía) y en el numeral 5.1 de la Cláusula Quinta, se estableció que el pago por derecho de cesión en uso sería mensual.

Sesión Ordinaria n.° 942 de 23 de julio de 2021, respecto a efectuar una simulación de lo que significaría en ingresos para la entidad que las empresas cuyos contratos del régimen ZOTAC culminan en 2022, operen con las condiciones contractuales actuales.

Es así que, con Informe n.° 091-2021-GPD-ZOFRATACNA de 11 de octubre de 2021 **(Apéndice n.° 8)**, el citado Gerente de Promoción y Desarrollo, informó a la Gerente General, Ximena Gómez Valente que "la proyección del ingreso mensual conforme a las condiciones actuales" es de un total de $95,175.00 por concepto de cesión en uso del régimen ZOTAC, cuya vigencia es hasta el 17 de diciembre de 2022; asimismo, le remitió el Informe n.° 129-2021-ASU-GPD/ZOFRATACNA de 07 de octubre de 2021 **(Apéndice n.° 9)** elaborado por la jefe del Área de Soluciones al Usuario, Teófila Cisneros Nina, en el que, entre otros, menciona: *"En reporte adjunto se ha proyectado a los 73 contratos vigentes con las condiciones contractuales actuales; es decir, con una mensualidad de US$. 0.50 el m², resultando un total de US$. 95,175.00 mensuales (...)".*

- Con Memorando n.° 140-2021-GPD-ZOFRATACNA de 13 de octubre de 2021 **(Apéndice n.° 10)**, el gerente de Promoción y Desarrollo, José Alejandro Condori Salinas efectuó una consulta al jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, Guillermo Acuña Arcos, respecto a *"si para la renovación de dichos contratos se efectuará una nueva subasta pública con las condiciones actuales en el valor por m2 (...) o se renovará automáticamente sin modificación de las cláusulas contractuales".*

  Al respecto, si bien la consulta fue efectuada para los contratos de los regímenes de CETICOS y ZOFRATACNA, cuya vigencia era hasta el 17 de diciembre de 2022, lo absuelto por el citado jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica es de interés para los contratos de cesión en uso de ZOTAC, por cuanto da alcances de los términos de renovación y prórroga, señalando lo siguiente en el Memorándum n.° 072-2021-ZOFRATACNA/OAJ de 18 de octubre de 2021 **(Apéndice n.° 11)**, el cual fue recepcionado por el citado gerente de Promoción y Desarrollo, José Alejandro Condori Salinas:

  "(...) En términos generales renovar un contrato significa hacer un nuevo contrato, de la misma clase, pero con condiciones nuevas. Las condiciones nuevas en un contrato pueden ser su valor o precio, su duración, condiciones, nuevas obligaciones, etc. (...) la prórroga significa extenderlo en el tiempo, es decir que el mismo contrato se extiende por un periodo adicional, en las mismas condiciones, sin cambiar otras condiciones o elementos del contrato.
  Para que proceda ***ya sea la renovación o la prórroga de un contrato es necesario que este se realice durante el plazo de vigencia del contrato, caso contrario procedería la reversión de los lotes o galpones a la entidad[10]".***

- Luego, con Informe n.° 120-2021-GPD-ZOFRATACNA de 04 de diciembre de 2021 **(Apéndice n.° 12)**, la Gerente de Promoción y Desarrollo, Ximena Gómez Valente, entre otros, recomendó al Gerente General, José Alejandro Condori Salinas, respecto a los contratos de cesión en uso del régimen ZOTAC que, en caso de concretarse la modificación normativa que faculte a la entidad dar un tratamiento especial a los contratos del Régimen ZOTAC, que culminan en 2022, se les comunique a los cesionarios la posibilidad de renovación del contrato de cesionario antes de su vencimiento, considerándose el tratamiento especial de: *"(...) pago de la cesión en uso se iniciará 6 meses después de la firma de la adenda (...) como tarifa promocional, el primer año se cobrará el 50% de la cesión en uso para todas las actividades.".* Cabe señalar que, en la entidad no se implementó dicho procedimiento.

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

[10] El subrayado y resaltado en negrita es nuestro.

- Con Informe n.° 067-2022-ASU-GPD-ZOFRATACNA de 09 de mayo de 2022 **(Apéndice n.° 13)**, la jefe del Área de Soluciones al Usuario, Teófila Cisneros Nina, comunicó a la gerente de Promoción y Desarrollo, Ximena Gómez Valente, lo siguiente: *"1. Las mensualidades de cesión en uso de los Contratos de Cesión en Uso vigentes del régimen ZOTAC ya fueron pagadas y no registran garantías; es decir, ya no se emiten facturas por dicho concepto y los contratos vencen el 17 de diciembre de 2022. (...) 7. (...) es necesario que la Oficina de Asesoría Jurídica, evalúe la propuesta para modificar las cláusulas contractuales (..) de todos los contratos de cesión en uso vigentes (...) con la siguiente propuesta: Al vencimiento del plazo de los contratos de cesión en uso del régimen ZOTAC y de proceder la renovación con las condiciones actuales; es decir, de facturarse por la mensualidad de cesión en uso, debe exigirse garantía equivalente a tres mensualidades de cesión en uso (...)".*

Es de mencionar, que de las comunicaciones efectuadas entre la Gerencia General y de Promoción y Desarrollo, de realizar diferentes acciones respecto a las condiciones de los contratos de cesión en uso como garantías y pagos mensuales por dicho concepto, en la renovación de sus contratos, no se efectivizaron y/o aprobaron entre el periodo 2021 a julio de 2022. Sin embargo, a partir del mes de agosto de 2022, se realizaron las siguientes acciones:

- El jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, Julio Cesar Torres Venegas, a través del Informe n.° 083-2022-OAJ-ZOFRATACNA de 12 de setiembre de 2022 **(Apéndice n.° 14)**, comunicó al Gerente General, José Alejandro Condori Salinas, respecto a los contratos de cesión en uso del régimen ZOTAC, lo señalado en el numeral 2.6 del citado informe que menciona: *"El artículo 1699° del Código Civil, aplicable también para el presente caso, señala que el arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas."* y en su numeral 2.7 señala: *"Frente a este nuevo escenario, **la Entidad se encuentra en condiciones de renovar los contratos de cesión en uso**, con los cesionarios que actualmente siguen operando, de acuerdo al nuevo marco legal vigente, es decir, **bajo condición onerosa**[11] (...)".*

  Concluyendo en el numeral 3 del citado informe que: *"1. Habiendo los cesionarios usufructuado de los lotes de terreno que les fueran adjudicados directamente por el plazo establecido, correspondería que a su vencimiento la entidad a solicitud de los cesionarios proceda a renovar los contratos de cesión en uso, bajo nuevas condiciones contractuales, entre las cuales estarían las de solicitar el pago de un derecho de cesión en uso bajo la normativa vigente, es decir, bajo condición onerosa, al amparo del artículo 6 de la Ley n.° 27688, a partir de la vigencia de los nuevos contratos, es decir del 18 de diciembre de 2022, caso contrario los arrendatarios tendrían que restituir el bien inmueble, o ser revertido por la entidad.(...)"*

- Con Informe n.° 089-2022-OAJ-ZOFRATACNA de 04 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 15)** el jefe de la oficina de Asesoría Jurídica, Julio Cesar Torres Venegas, comunicó al gerente General José Alejandro Condori Salinas, su opinión legal respecto a la solicitud efectuada por los cesionarios del régimen ZOTAC respecto a la vigencia de sus contratos de cesión en uso, el cual concluye que: *"La pretensión manifestada (...) consistente en que la Entidad considere sus contratos de cesión en uso como de plazo indeterminado con sujeción a la vigencia del Comité de Administración de ZOFRATACNA en su condición de operador del sistema independientemente del régimen que se encuentre vigente (...); carece de legitimidad, por contravenir a la Primera Disposición Final de la Ley n.° 28599 y al artículo 62° de la Constitución"*; y recomendó a la Gerencia General, *"dar respuesta denegatoria y manifestarles que la entidad se encuentra a la espera de su propuesta de renegociación de los contratos de acuerdo al marco legal vigente".*

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

[11] El subrayado y resaltado en negrita es nuestro.

- En cumplimiento del acuerdo n.° 001 de la Sesión ordinaria de Directorio n.° 974-2022-CA de 16 de agosto de 2022 **(Apéndice n.° 16)**, de *"Elaborar el informe de los contratos mediante la contratación de un estudio especialista"*; la entidad, contrató con Orden de Servicio n.° 456 de 25 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 17)** al Estudio Mario Castillo Freyre, en adelante "el Estudio de Abogados" por un importe de S/ 41,300.00, para , entre otros, *"Analizar legalmente la vigencia de los Contratos de Cesión en Uso del régimen ZOTAC."*; otorgándole un plazo de diez (10) días calendario para la ejecución del servicio. Dicho requerimiento, fue efectuado por el gerente General, José Alejandro Condori Salinas, según el Formato FF-038 "Formato de Términos de Referencia servicios en general" de 11 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 17)**, y visado por el jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, Julio Cesar Torres Venegas.

  Como resultado de la contratación efectuada, el citado Estudio de Abogados, cumplió con presentar el resultado de su análisis, el 3 de noviembre de 2022 **(Apéndice n.° 18)**, al Gerente General, José Alejandro Condori Salinas, señalando dentro de su análisis jurídico, en el acápite III. ANALISIS, numeral 1. que: "***A entender de los cesionarios***, *en tanto la vigencia de las exoneraciones de ZOFRATACNA se ha ampliado por treinta años adicionales, conforme al artículo 42° de la Ley n.° 27688, modificado por la Ley n.° 30976, entonces los Contratos de Cesión en uso en ZOFRATACNA (...), también habrían extendido su vigencia hasta el 3 de julio de 2049."*

  Seguidamente, en el sub acápite III.1 "EN EL DERECHO PERUANO, LOS CONTRATOS DE CESIÓN EN USO NO SON ETERNOS", indica: *(...) la cláusula segunda del Contrato de Cesión en Uso (...) define a la cesión en Uso (...) "Trasmisión del derecho de uso de una cosa, gratuita u onerosa, que efectúa su propietario en favor de un tercero, sin estipulación de alquiler y con la condición de principio de reversión"*, seguidamente en el numeral 4) indica: *(...) tratándose de un derecho de uso, resulta aplicable lo dispuesto por el artículo 1026 de Código Civil*[12]*, (...) esto significa, que el derecho de uso se va a regir por las disposiciones del derecho de usufructo;* luego el numeral 6 menciona*: (...) al no tener el derecho de uso, un plazo máximo establecido por ley para sí mismo, serán aplicables al caso, las disposiciones sobre plazo máximo del derecho de usufructo, establecido en el artículo 1026 del Código Civil".*

  El Estudio de Abogados, describe en los numerales 7,8,9 y 10, de su Informe, pronunciamientos de sentencias recaídas en expedientes del Tribunal Constitucional, de la Corte Suprema de Justicia a través de Casación, el Tribunal Registral en su Resolución n.° 1729-2013-SUNARP-TRL, señalando que el plazo del usufructo no puede ser perpetuo; afirmándolo en el numeral 14. Siendo ello así, los contratos de Cesión en uso, por ley, tienen una vigencia máxima de 30 años.

  Luego, en el numeral 16 del sub acápite III.2 "SOBRE LA VIGENCIA DE LA CESIÓN EN USO ESTIPULADA CONTRACTUALMENTE", menciona: "*El régimen de la Zona Franca y Comercial de Tacna, independientemente de su denominación, viene durando más de treinta años, lo que es absolutamente independiente de la duración de los Contratos de Cesión en Uso. Se trata de dos cosas distintas. Los Contratos de Cesión en Uso sólo pueden tener una vigencia máxima de treinta años, conforme a las normas del usufructo, tal como se explicó de manera oportuna.* Seguidamente el numeral 20 indica: *Si se interpreta en conjunto la primera disposición Final del Contrato y la posición de los cesionarios, nos hallaríamos ante un Contrato de Uso prácticamente perpetuo, lo cual se encuentra prohibido expresamente por ley, al aplicársele el plazo máximo del usufructo a favor de personas jurídicas, que, como hemos visto, es de treinta años.*

  Así también, , el numeral 38 del sub acápite III.3 "NO EXISTE FUNDAMENTO PARA ASIMILAR LA VIGENCIA DE LOS CONTRATOS, A LA VIGENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN DE

ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - VºBº

[12] El derecho de usar o de servirse de un bien no consumible se rige por las disposiciones del título anterior, en cuanto sean aplicables

ZOFRATACNA, POR SOLO HECHO DE LA VIGENCIA DE LA LEY", señala: "*Como conclusión, diremos que resulta indiscutible que el artículo 42° de la citada Ley, al extender por treinta años la vigencia de las exoneraciones para los usuarios de la Zona Franca, Zona de extensión y Zona Comercial,* ***se refiere a materias que son única y exclusivamente de índole tributario****; y ningún extremo de la mencionada Ley indica, colige o se presta a una interpretación en el sentido de que los Contratos de Cesión en Uso que estaban vigentes al momento de emitirse dicha Ley en el año 2019, queden automáticamente ampliados por treinta años adicionales, es decir hasta el 2049. Querer atribuirle un significado distinto al señalado por la norma sería ilegal e inconstitucional.*"

Seguidamente el numeral 39 indica: "*De tal manera que no existe dispositivo legal o contractual alguno que amplíe la vigencia de los Contratos de Cesión en Uso suscritos con los usuarios, los mismos que, de acuerdo con la Resolución n.° 122-2004-GG-ZOFRATACNA, culminan el 17 de diciembre de 2022*".

Finalmente, el Informe del estudio Mario Castillo Freyre, a través del acápite IV. CONCLUSIONES, presenta un resumen del análisis solicitado por la Gerencia General en el que concluye:

"(...)

1. *Los Contratos de Cesión en Uso no pueden tener una duración mayor a treinta años, en tanto el Código Civil establece tal disposición en el derecho de usufructo (...)*
2. *La duración de ZOFRATACNA (en sus diversas denominaciones o regímenes) viene siendo mayor a treinta años; entonces dado que los Contratos de Cesión en Uso no pueden tener una duración mayor a treinta años, no resulta posible asimilar que el término de vigencia de la Zona Franca y Comercial será el mismo que el del Contrato, en tanto este no puede tener una vigencia mayor al referido plazo.*
3. *(...)*
4. *El artículo 42 de la Ley n.° 27688, modificado por la Ley n.° 30976, no se refiere a la duración de ZOFRATACNA como administración o régimen, sino a exoneraciones tributarias específicas, razón por la cual no podría entenderse que el plazo de la duración de los contratos de Cesión en Uso, debería ampliarse por la existencia de dicha normativa.*

(...)"

- Con informe n.° 105-2022-ZOFRATACNA/OAJ de 11 de noviembre de 2022 **(Apéndice n.° 19)** el jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, Julio Cesar Torres Venegas, realizó sus comentarios respecto al informe emitido por el Estudio de Abogados, en el cual precisó al Gerente General, José Alejandro Condori Salinas, en el numeral 3.1 que *"la vigencia de los contratos de cesión en uso de acuerdo con la interpretación metódica del Artículo 1001° del Código Civil, efectuado por EL ESTUDIO, confirmada con doctrina jurisprudencial, es de treinta (30) años, calculados desde la fecha de suscripción de cada uno de los contratos."* y en el numeral 3.2 menciona "*que el análisis efectuado por EL ESTUDIO se encuentra debidamente fundamentado (...) de lo cual expresamos nuestra plena conformidad"*; y recomendó, dar respuesta a los cesionarios en el sentido expresado.

- De otro lado, con documento de 16 de noviembre de 2022 **(Apéndice n.° 20)**, el citado Estudio de Abogados, atendió la solicitud respecto a las opciones legales para dar término a los Contratos de Cesión en Uso, en el cual detalló: *"En primer orden de prelación (...) se asimile el plazo máximo del usufructo, el cual no puede exceder de treinta años. (...). En segundo orden de prelación, consideramos como alternativa el requerir la resolución del contrato por conducto notarial, dando un preaviso de treinta días (...) conforme al artículo 365 del Código Civil. (...)".*

Una vez concluida la prestación del servicio, según Formato FF-067 de 10 de noviembre de 2022 **(Apéndice n.° 17)**, el gerente General, José Alejandro Condori Salinas, otorgó la conformidad del servicio, emitiéndose de esta manera el Comprobante de Pago n.° 0352 de 17 de noviembre de 2022 **(Apéndice n.° 21)** por el importe de S/41,300.00.

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA V°B°

- En ese sentido, con Resolución de Gerencia General n.° 278-2022-GG-ZOFRATACNA de 13 de diciembre de 2022 **(Apéndice n.° 22)**, José Alejandro Condori Salinas[13] gerente General[14], resolvió en su Artículo Primero: *"Modificar el artículo primero de la Resolución de Gerencia General n.° 122-2004/GG-ZOFRATACNA, con el siguiente texto: ARTÍCULO PRIMERO.- ESTABLECER como fecha de vencimiento de los contratos de Cesión de Uso celebrados durante los regímenes de CETICOS y ZOFRATACNA, el 17 de diciembre de 2022, exceptuando de dicho límite temporal a los contratos de cesión de uso celebrados bajo el régimen ZOTAC, los cuales tienen vigencia de treinta años desde la fecha de su suscripción; de acuerdo con el detalle contenido en el Anexo titulado: Contratos de cesión de uso vigentes del régimen ZOTAC, que forma parte integrante de la presente Resolución"*.

  Es decir, se otorgó a los contratos de Cesión en Uso del régimen ZOTAC una vigencia de treinta (30) años, desde su suscripción, considerando el plazo máximo de usufructo, demostrando así el gerente General, su conformidad con el informe del Estudio de Abogados, al considerar como plazo máximo de los contratos de cesión en uso del régimen ZOTAC, 30 años desde la suscripción de los contratos.

  Asimismo, en el Artículo Segundo, señala*: "PRECISAR (...) que la vigencia de los contratos de usuario celebrados por los cesionarios con contratos del régimen ZOTAC, se amplía hasta la vigencia de éstos últimos"*.

  Es de comentar que, en el anexo adjunto a la resolución de Gerencia General n.° 278-2022-GG-ZOFRATACNA de 13 de diciembre de 2022, denominado "*Contratos de Cesión en Uso Vigentes del Régimen ZOTAC*", se han identificado, a 73 cesionarios del régimen ZOTAC, cuya vigencia del Contrato de Cesión en Uso oscila entre el 11 de junio de 2023 hasta el 19 de agosto de 2026; sin embargo, considerando el alcance del presente servicio de control, nos centraremos en los contratos de cesión en uso, cuya vigencia se encuentra entre el 11 de junio de 2023 al 30 de abril de 2024, identificando que veintitrés (23) cesionarios han superado la vigencia de sus contratos Cesión en Uso, detallados en el Cuadro n.° 2, y no renovaron sus contratos de cesión en uso, o no se ha revertido los lotes y/o terrenos a la entidad.

[13] Designado como Gerente General con Resolución de Comité de Administración n.° 009-2021-CA-ZOFRATACNA de 21 de octubre de 2021, a partir de 1 de noviembre de 2021 y cesado del cargo con Resolución de Comité de Administración n.° 003-2024-CA-ZOFRATACNA de 14 de mayo de 2024, a partir del 14 de mayo de 2024.

[14] Siendo sus funciones como Gerente General las señaladas en el Reglamento de Organización y Funciones aprobado con Ordenanza Regional n.° 004-2008-CR/GOB.REG.TACNA de 26 de marzo de 2008 y modificado con Ordenanza Regional n.° 012-2017-CR/GOB.REG.TACNA de 10 de enero de 2018 y publicada en el Diario Oficial El Peruano el 5 de febrero de 2018, que dispone: "10. Celebrar los contratos de cesión en uso a título oneroso o de venta de lotes (...) y demás contratos necesarios para la gestión institucional, conforme a ley, dando cuenta al Comité de Administración" y en el Manual de Organización y Funciones aprobado con Resolución de Gerencia General n.° 143-2011-GG-ZOFRATACNA de 13 de setiembre de 2011 y modificatorias en el Perfil del Puesto aprobado con Resolución de Gerencia General n.° 148-2019-GG-ZOFRATACNA de 01 de octubre de 2019 y modificatorias, que dispone en el numeral 10) *"Celebrar los contratos de cesión en uso a título oneroso venta de lotes, documentos comerciales, escrituras públicas y demás contratos necesarios para la gestión institucional , conforme a ley, dando cuenta al Comité de Administración"*.

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

Cuadro n.° 2
Relación de contratos de cesión en uso que no han sido renovados, provenientes del régimen ZOTAC

Ítem	Empresa	Inicio	Fin	Meses sin Vigencia de Contrato	Mza. Lote
01	Almacenes La Inmaculada SAC.	11/06/1993	11/06/2023	9	C-04
02	Manhattan Import. EIRL	11/06/1993	11/06/2023	9	C-01
03	Manhattan Import. EIRL	11/06/1993	11/06/2023	9	C-24
04	Pineda Almaraz Julia Alicia	24/06/1993	24/06/2023	9	B-01, B-02
05	Pineda Almaraz Julia Alicia	1/10/1993	1/10/2023	5	B-11, B-12
06	Ettis Seul SAC.	19/10/1993	19/10/2023	5	B-9, B-10
07	Depsa Tacna SAC	19/10/1993	19/10/2023	5	B-03
08	Hangzhou Compañía SAC.	20/10/1993	20/10/2023	5	K-01, K-24
09	Los Andes de América EIRL	28/10/1993	28/10/2023	5	B-08
10	Los Andes de América EIRL	8/11/1993	8/11/2023	4	B-07
11	Almacenera del Perú SA.	15/11/1993	15/11/2023	4	B-04
12	Almacenes Acuario SA.	5/01/1994	5/01/2024	2	B-06
13	Import Export José Luis SRLTDA	18/01/1994	18/01/2024	2	F-08
14	San Charbel Logística SRL	31/01/1994	31/01/2024	2	C-05, C-06, C-19, C-20
15	Automotriz S.V. de Lourdes SAC.	31/01/1994	31/01/2024	2	F-10, F-15
16	Suining Textil EIRL.	31/01/1994	31/01/2024	2	K-09
17	Intertrade SRL.	4/03/1994	4/03/2024	1	C-07, C-18
18	Inversiones Rojas SAC	11/03/1994	11/03/2024	1	F-05, F-06, F-07
19	Bengio Bengio Moises	07/04/1994	07/04/2024	3	C10-C15-C16
20	Bengio Bengio Moses	07/04/1994	07/04/2024	1	C-09
21	Importadora y Exportadora El Chino SRL.	15/04/1994	15/04/2024	1	C-21
22	Hangzhou Compañía SAC.	20/04/1994	20/04/2024	1	B-05
23	Bryan Cataños SA.	22/04/1994	22/04/2024	2	F-09, F-16

Fuente: Resolución de Gerencia General n.° 278-2022-GG-ZOFRATACNA. **(Apéndice n.° 22)**.
Elaborado por: Comisión de Control

A continuación, se detallan las acciones efectuadas relacionadas a la situación de los contratos del régimen ZOTAC, posterior a la emisión de la Resolución n.° 278-2022-GG-ZOFRATACNA de 13 de diciembre de 2022:

- Con Memorando n.° 007-2023-GPD-ZOFRATACNA de 25 de enero de 2023 **(Apéndice n.° 23)**, la gerente de Promoción y Desarrollo, Ximena Gómez Valente, requirió a la jefe del Área de Desarrollo e Infraestructura, Rusbit Nuñez Nuñez, realice tasaciones, entre otros, de los lotes del régimen ZOTAC, donde se priorice el orden de vencimiento de los contratos de cesión en uso, considerando una anticipación de 3 meses antes del vencimiento, con el fin de gestionar la renovación. Dicho documento fue atendido mediante correo electrónico de 16 de febrero de 2023 **(Apéndice n.° 24)**, en el cual la citada jefe del Área de Desarrollo e Infraestructura, menciona que reitera lo informado en el Informe n.° 251-2022-ZOFRATACNA/GPD-ADI de 15 de diciembre de 2022, el mismo que con Informe n.° 229-2022-GPD-ZOFRATACNA de 16 de diciembre de 2022 **(Apéndice n.° 25)**, fue remitido por el gerente de Promoción y Desarrollo, Cesar Urteaga Ortiz, al gerente General, José Alejandro Condori Salinas.

- Posteriormente, con Informe n.° 092-2023-ASU-GPD/ZOFRATACNA de 07 de junio de 2023 **(Apéndice n.° 26)**, la jefe del Área de Soluciones al Usuario, Teófila Cisneros Nina, comunicó al gerente de Promoción y Desarrollo, César Urteaga Ortiz, respecto a los contratos de cesión en uso del régimen ZOTAC, cuya vigencia vence en el periodo 2023, y detalló a 11 cesionarios, cuyos contratos de cesión en uso perdían vigencia entre el 11 de junio al 15 de noviembre de 2023. Dicho documento, fue remitido por el citado gerente de Promoción y Desarrollo al gerente general, José Alejandro Condori Salinas con Informe n.° 122-2023-GPD-ZOFRATACNA de 09 de junio de 2023 **(Apéndice n.° 27)**, en el cual indicó *"remito a usted el informe de la referencia*

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

sobre la caducidad de los Contratos de Cesión en Uso Régimen ZOTAC, que vencen en el presente ejercicio, a fin de que dictamine las acciones correspondientes."

Al respecto, según el Sistema de Gestión Documental, no se evidencia la ejecución de acciones por parte de la gerencia General para el trámite del citado Informe **(Apéndice n.° 27).**

- Con Informe n.° 046-2023-OAJ-ZOFRATACNA de 04 de mayo de 2023 **(Apéndice n.° 28)**, el jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, Julio Cesar Torres Venegas, solicitó al gerente General, José Alejandro Condori Salinas, la contratación de un profesional con especialidad en materia económica y legal a fin que absuelva la consulta respecto a si es válido celebrar los nuevos contratos de cesión en uso con los cesionarios que vienen del régimen ZOTAC por un monto mínimo, y cobrar a los nuevos cesionarios que se presenten a subasta el precio por m2 actual conforme a la tasación oficial del Colegio Profesional de Ingenieros y precisó *"¿Es válido efectuar el cobro de cesión de uso en forma diferenciada, cobrando menos a nuestros usuarios antiguos con el fide mantenerlos en el Sistema?"*. Adjuntó a dicho informe los Términos de Referencia del servicio **(Apéndice n.° 28)**

  En atención al citado Informe, el gerente General, José Alejandro Condori Salinas, según el Sistema de Gestión Documental de la entidad **(Apéndice n.° 28)** autorizó dicha contratación. Es así que, de la revisión efectuada a los Términos de referencia primigenios por parte del Área de Logística, estos fueron modificados y presentados el 9 de junio de 2023 **(Apéndice n.° 29)**, deviniendo en la emisión de la Orden de Servicio n.° 242 de 15 de junio de 2023 **(Apéndice n.° 29)** a favor del Estudio García Sayán – Abogados por el importe de S/5,239.20. Como resultado de la prestación del servicio, el citado Estudio emitió el Informe jurídico el 30 de junio de 2023 **(Apéndice n.° 30),** en el cual concluyó lo siguiente: *"2. Consideramos que, si el Comité decide continuar con la renovación de los contratos con los cesionarios o la firma de "nuevos contratos" con aquellos que previamente vienen ocupando los lotes de terreno, al amparo de los regímenes ZOTAC y ZOFRATACNA, en ningún caso el monto mensual que se pacte como derecho de cesión en uso puede ser menor al precio base que, en el supuesto en que dichos lotes de terreno fueran puestos para ser otorgados en uso vía subasta pública, sería fijado para dichos lotes."*

  Es así que, con Formato de Conformidad de la prestación de 03 de julio de 2023 **(Apéndice n.° 29)**, el jefe de la oficina de Asesoría Jurídica otorgó conformidad al servicio prestado y posteriormente se emitió el Comprobante de Pago n.° 0537-2023 de 07 de julio de 2023 **(Apéndice n.° 31)**

- Con Informe n.° 159-2023-GPD-ZOFRATACNA de 31 de agosto de 2023 **(Apéndice n.° 32)**, el gerente de Promoción y Desarrollo, Cesar Armando Urteaga Ortiz, comunicó al gerente General, José Alejandro Condori Salinas, que *"se ha realizado con anterioridad, el proceso de actualización de condiciones de los contratos de cesión en uso de los regímenes ZOTAC y ZOFRATACNA al marco regulatorio y normativo de ZOFRATACNA, y se manejó el concepto de reunirse con los cesionarios involucrados y, frente a ello se ha encontrado una diversidad de posiciones y criterios que muestran la complejidad del proceso"*. Y concluyó en el citado informe que *"El proceso de actualización de las condiciones de los contratos de cesión en uso bajo los regímenes ZOTAC y ZOFRATACNA requiere culminarse convenientemente en favor de la entidad y que no se vea afectada la continuidad de las actividades operativas e inversiones de los usuarios involucrados en ZOFRATACNA; para lo cual es necesaria la ampliación del plazo de vigencia de los contratos de cesión en uso mínimamente hasta el 31 de diciembre del 2023"*.

  Al respecto, el gerente General, José Alejandro Condori Salinas, con proveído a la oficina de Asesoría Jurídica, según el Sistema de gestión Documental de la entidad **(Apéndice n.° 32),** autorizó emitir el acto resolutivo, relacionado a la ampliación de los contratos de cesión en uso

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

del régimen ZOFRATACNA[15]; sin embargo, no realizó ni dispuso ninguna acción, respecto a los contratos de cesión en uso del régimen ZOTAC, los cuales ya se encontraban sin renovar a partir del 12 de junio de 2023.

Por lo expuesto, antes del término de la vigencia de los contratos de cesión en uso a partir del 11 de junio de 2023, José Alejandro Condori Salinas, gerente General, no efectuó las acciones conducentes, para la resolución de los contratos de cesión en uso conforme a la sugerencia del Estudio de Abogados contratado, que consistía en remitir a los cesionarios cartas notariales treinta días antes como preaviso, o en su defecto, no realizaron las gestiones pertinentes para la renovación de los contratos de cesión en uso con las condiciones establecidas en el marco normativo vigente, según Ley de ZOFRATACNA, siendo estas nuevas condiciones, onerosas en forma mensual según el valor del m^2 vigente al periodo, cuya información fue formulada por el área técnica de la Gerencia de Promoción y Desarrollo, con anterioridad; sino que, permitieron los cesionarios continúen realizando actividades sin contar con un contrato vigente, hasta la emisión del presente informe.

La falta de acciones por parte del gerente General permitió la continuidad de los cesionarios hasta el 30 de abril de 2024, y ha conllevado a la ZOFRATACNA, dejar de percibir ingresos económicos, debido a que, al no renovar los contratos de cesión en uso, con los valores actualizados de los m2, como establece el "Contrato del Tipo Cesión en uso de Lote de Terreno C/S Edificaciones", aprobada con Resolución Gerencial General Regional n.° 040-2020-GGR/GOB.REG.TACNA de 15 de enero de 2020 **(Apéndice n.° 33)**, hay un déficit de pagos mensuales por concepto de cesión en uso, bajo el régimen de la Ley de ZOFRATACNA.

Al respecto, mediante Memorando n.° 032-2024-GPD-ZOFRATACNA de 23 de abril de 2024 **(Apéndice n.° 34)**, el Gerente de Promoción y Desarrollo, Cesar Armando Urteaga Ortiz, remitió al Órgano de Control Institucional el Informe n.° 039-2024/ADI/GPD -ZOFRATACNA de 23 de abril de 2024 **(Apéndice n.° 35)** suscrito por Rusbit Nuñez Nuñez, responsable del área de Desarrollo e Infraestructura, quien detalló los valores del m^2 vigente a partir del 11 de junio de 2023, a fin de realizar el cálculo del importe dejado de percibir, el cual detallamos a continuación:

Cuadro n.° 3
Importe dejado de percibir por concepto de no renovación de los contratos de cesión en uso del régimen ZOTAC, hasta el 30 de abril de 2024

Ítem	Empresa	INICIO de contrato	Fecha fin de vigencia	Mz/lote	Valor m² mensual $	Área	Importe mensual de cesión en uso	Cantidad de meses sin renovación hasta el 30/04/2024	Total Acumulado $
1	Almacenes La Imaculada SAC.	11/06/1993	11/06/2023	C-04	0.6	675	405.00	10	4,050.00
2	Manhattan Importa. EIRL	11/06/1993	11/06/2023	C-01	0.63	675	425.25	10	4,252.50
3	Manhattan Importa. EIRL	11/06/1993	11/06/2023	C-24	0.63	675	425.25	10	4,252.50
4	Pineda Almaraz Julia Alicia	24/06/1993	24/06/2023	B-01, B-02	0.6 0.63	2,250 c/u	1,350.00 1,417.50	10	13,500.00 14,175.00
5	Pineda Almaraz Julia Alicia	1/10/1993	1/10/2023	B-11, B-12	0.6 0.63	2,250 c/u	1,350.00 1,417.50	7	9,450.00 9,922.50
6	Ettis Seúl SAC.	19/10/1993	19/10/2023	B-9, B-10	0.6 0.6	2,250 c/u	1,350.00 1,350.00	7	9,450.00 9,450.00
7	Depsa Tacna SAC	19/10/1993	19/10/2023	B-03	0.6	2,250 c/u	1,350	7	9,450.00

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

[15] Sobre la base del Informe n.° 159-2023-GPD-ZOFRATACNA de 31 de agosto de 2023, se emitió la Resolución de Gerencia General n.° 178-2023-GG-ZOFRATACNA de 31 de agosto de 2023. **(Apéndice n.° 32)**

8	Hangzhou Compañía SAC.	20/10/1993	20/10/2023	K-01, K-24	0.63 0.63	675 c/u	425.25 425.25	7	2,976.75 2,976.75
9	Los Andes de América EIRL	28/10/1993	28/10/2023	B-08	0.6	2,250	1,350.00	6	8,100.00
10	Los Andes de América EIRL	8/11/1993	8/11/2023	B-07	0.63	2,250	1,417.50	6	8,505.00
11	Almacenera del Perú SA.	15/11/1993	15/11/2023	B-04	0.6	2,250	1,350.00	6	8,100.00
12	Almacenes Acuario SA.	5/01/1994	5/01/2024	B-06	0.63	2,250	1,417.50	4	5,670.00
13	Import Export José Luis SRLTDA	18/01/1994	18/01/2024	F-08	0.6	675	405.00	4	1620.00
14	San Charbel Logística SRL	31/01/1994	31/01/2024	C-05, C-06, C-19, C-20	0.6	675 675 675 675	405.00 405.00 405.00 405.00	3	1,215.00 1,215.00 1,215.00 1,215.00
15	Automotriz S.V. de Lourdes SAC.	31/01/1994	31/01/2024	F-10, F-15	0.6 0.6	675 675	405.00 405.00	3	1,215.00 1,215.00
16	Suining Textil EIRL.	31/01/1994	31/01/2024	K-09	0.6	675	405.00	3	1,215.00
17	Intertrade SRL.	4/03/1994	4/03/2024	C-07, C-18	0.6 0.6	675 675	405.00 405.00	2	810.00 810.00
18	Inversiones Rojas SAC.	11/03/1994	11/03/2024	F-05, F-06, F-07	0.6	675 675 675	405 405 405	2	810.00 810.00 810.00
19	Bengio Bengio Moses	07/04/1994	07/04/2024	C10-C15-C16	0.6	675 675 675	405 405 405	1	405.00 405.00 405.00
20	Bengio Bengio Moses	07/04/1994	07/04/2024	C-09	0.6	675	405	1	405.00
21	Importadora y Exportadora El Chino SRL.	15/04/1994	15/04/2024	C-21	0.6	675	405	1	405.00
22	Hangzhou Compañía SAC.	20/04/1994	20/04/2024	B-05	0.6	2,250	1,350	1	1,350.00
23	Bryan Cataños SA.	22/04/1994	22/04/2024	F-09, F-16	0.6 0.6	675 c/u	405 405	1	405.00 405.00
Total								**$142,641.00**	
Total S/								**S/ 533,905.26**[16]	

Fuente: Resolución de Gerencia General n.° 278-2022-GG-ZOFRATACNA **(Apéndice n.° 22)**. y Memorando n.° 032-2024-GPD-ZOFRATACNA de 23 de abril de 2024. **(Apéndice n.° 34)**.
Elaborado por: Comisión de Control.

Como se precia del cuadro que antecede, considerando la cantidad de meses transcurridos sin la renovación de los contratos de cesión en uso, entre el periodo comprendido de junio de 2023 a abril de 2024, es que se realizó el cálculo del importe de $142,641.00 o S/533,905.26, aproximadamente, dejado de percibir por concepto de cesión en uso de cada empresa detallada en el cuadro. Cabe precisar que, de la información proporcionada por la Gerencia de Promoción y Desarrollo para el cálculo aproximado del importe dejado de percibir, se consideró el menor valor del m2 en el rango expuesto por dicha Gerencia, por cuanto finalmente es atribución el Comité de Administración, decidir el valor según el rango expuesto.

Cabe precisar que, si bien se ha utilizado el análisis realizado por el Estudio Castillo Freyre, respecto al tiempo máximo de vigencia de los contratos de cesión en uso, siendo este, 30 años; es importante señalar que, de la evaluación realizada por esta Comisión Auditora, se ha determinado, que durante la vigencia de la Ley ZOTAC y Decreto Legislativo que crea los CETICOS, el plazo de vigencia de los contratos suscritos en dichos regímenes, específicamente de los contratos de cesión en uso materia

[16] Tipo de cambio S/3.743 calculado al 30 de abril de 2024 según la página web de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs "Cotización de Oferta y Demanda Tipo de Cambio Promedio Ponderado", link: https://www.sbs.gob.pe/app/pp/sistip_portal/paginas/publicacion/tipocambiopromedio.aspx

del presente análisis, suscritos en el régimen ZOTAC, tenían una vigencia de 15 años desde su suscripción, cuyo término se establecería entre los periodos 2008 a 2009, como se muestra en el Cuadro n.° 1; sin embargo, dado que con Resolución n.° 122-2004-GG-ZOFRATACNA de 16 de setiembre de 2004, se resolvió contrario a la normativa vigente, ampliar los contratos de cesión en uso, entre ellos, los del régimen ZOTAC hasta el 17 de diciembre de 2022, se limitó a la entidad efectuar las renovaciones correspondientes y quienes estuvieron posteriormente a cargo de las Gerencias General y de Promoción y Desarrollo, no advirtieron de ello, sino que continuaron con el plazo dispuesto en la citada resolución.

En ese sentido, de la evaluación de los hechos y dado que la entidad ya venía incumpliendo el marco normativo desde el periodo 2008, al no efectuar las renovaciones de los contratos de cesión en uso, con las condiciones establecidas en la Ley de ZOFRATACNA, siendo estos pagos mensuales por el cesionario por concepto de cesión en uso, es que, se utilizará el plazo máximo de cesión en uso de 30 años desde la suscripción de los contratos del régimen ZOTAC, por cuanto el marco normativo suplementario utilizado lo regula y se encuentra vigente en el periodo auditado. Siendo así, el plazo a considerar para la determinación de un presunto perjuicio económico, por concepto de cobros no efectuados, será a partir del primer contrato de cesión en uso vencido a partir del 12 de junio de 2023 hasta el 30 de abril de 2024, conforme al cuadro n.° 3.

Como se aprecia de los hechos expuestos, el gerente General, José Alejandro Condori Salinas, pese a tener conocimiento de lo informado por el jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, respecto a las acciones que correspondían ejecutar, siendo estas la renovación de los contratos de cesión en uso con las condiciones del marco normativo vigente o la resolución de los mismos y reversión de lotes, una vez concluido los 30 años de usufructo y del Informe del Estudio de Abogados, que mencionaba en el marco normativo del Código Civil en su artículo 1026, que el plazo máximo del usufructo es de 30 años, no realizó las acciones conducentes para la renovación de los contratos de cesión en uso, y permitió los cesionarios continúen operando como actualmente viene sucediendo, ni realizó las gestiones para la resolución de los contratos a fin de revertir los lotes en beneficio de la entidad, y de ser el caso, realizar nuevas subastas públicas y contar con nuevos cesionarios; sino que, permitió continúen realizando sus actividades entre el periodo de junio de 2023 a abril de 2024, sin realizar los pagos mensuales correspondientes conforme al marco normativo de la LEY ZOFRATACNA.

Además, la oficina de Asesoría Jurídica, en el periodo 2021 ante la consulta efectuada por su persona en calidad de Gerente de Promoción y Desarrollo, respecto a si correspondería la renovación o prórroga de los contratos de cesión en uso, tomó conocimiento de la definición de cada uno de los términos, correspondiendo para el presente caso la renovación en el marco normativo vigente, Ley de ZOFRATACNA. Asimismo, la Real Academia Española define a "Renovar" como*: "Hacer como de nuevo algo, o volverlo a su primer estado"* y *"Restablecer o reanudar una relación (...)"*; y define a "*Prorrogar"* como: *"Continuar, dilatar, extender algo por un tiempo determinado"*.

Es de precisar, que tanto la prórroga como la renovación, deberían ser aceptadas por ambas partes y formar parte del contrato primigenio, suscribiendo las adendas correspondientes de ser el caso, estableciendo las nuevas condiciones, en pagos, plazos u otros.

De otro lado, es de comentar, que el gerente General, José Alejandro Condori Salinas, con Oficio n.° 053-2024-GG-ZOFRATACNA de 15 de febrero de 2024 **(Apéndice n.° 36)**, dirigido al gerente General del Gobierno Regional de Tacna, Jaime Lizardo Carpio Camacho, solicitó se absuelva la consulta, *"respecto a si existe la viabilidad legal para que el Consejo regional pueda revisar y evaluar las alternativas de solución, respecto al problema que se ha generado por el vencimiento de los contratos ZOTAC, (...) por intermedio de la Gerencia de Asesoría Jurídica de vuestra representada la viabilidad de elaboración de una Ordenanza Regional (...)".*

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - VºBº

Al respecto, dicha solicitud fue atendida con el Informe n.° 045-2024-GRAJ/GOB.REG.TACNA de 25 de marzo de 2024 **(Apéndice n.° 36)** del gerente Regional de Asesoría Jurídica del Gobierno Regional de Tacna, Alfredo Lucio Gamez Coaila, en el que menciona en el numeral 2.4, sobre la emisión de las ordenanzas regionales, lo dispuesto en el artículo 12° del Reglamento de Organización y Funciones de dicha entidad, que *"las ordenanzas regionales norman asuntos de carácter general, de la organización y de la administración del Gobierno Regional de Tacna y reglamentan materias de su competencia"*; y concluye que: *"3.1 (…) el Consejo Regional no tiene competencia para revisar y emitir opinión, respecto a los problemas que se hubiesen generado al interior del Comité de Administración de la Zona Franca y Zona Comercial de Tacna, por el vencimiento de los contratos ZOTAC".*

Asimismo, en el numeral 3.3 menciona sobre los contratos ZOTAC que se han vencido en el año 2023 que *"(…) si a la fecha del vencimiento del contrato el cesionario permanece en posesión del bien y no se han cursado las comunicaciones para la devolución de la propiedad, se entiende la continuidad del mismo, por considerar la ley que existe entre ambas partes la voluntad de continuar con la relación contractual; sin embargo al haber sobrepasado el límite de los años de vigencia (30 años) y concurrir dicho acto con la disposición legal de continuidad, con la conformidad de las partes debe considerarse la suscripción de un nuevo contrato, considerándose el plazo y el monto de la nueva contraprestación, sugiriéndose aplicar el costo del m2 de terreno sin considerar edificaciones; caso contrario solo le quedaría a la Entidad la opción de solicitar su devolución y dar por concluido el contrato".*

Dicho informe fue notificado con Oficio n.° 391-2024-GRAJ-GGR/GOB.REG.TACNA de 27 de marzo de 2024 **(Apéndice n.° 36)** al gerente General, José Alejandro Condori Salinas, quien según proveído de 27 de marzo de 2023 en el Sistema de Gestión Documental de la entidad **(Apéndice n.° 36),** dispuso a la oficina de Asesoría Jurídica elaborar los Términos de Referencia para hacer una consulta al respecto. Es así que, con Memorando n.° 053-2024-GG-ZOFRATACNA de 02 de abril de 2024[17] **(Apéndice n.° 37)**, el gerente General, José Alejandro Condori Salinas, requirió al jefe de la Oficina de Administración y Finanzas, Walter Manuel Cano Zavala, con carácter de urgente la contratación de un estudio jurídico para que realice el análisis legal del Informe n.° 045-2024-GRAJ/GOB.REG.TACNA de 25 de marzo de 2024 **(Apéndice n.° 36)** del gerente Regional de Asesoría Jurídica del Gobierno Regional de Tacna y le adjuntó los Términos de Referencia del servicio denominado "Contratación de Persona natural o jurídica Especialista en Derecho Constitucional – Civil".

Es así que, mediante Orden de Servicio n.° 150-2024 de 09 de abril de 2024 **(Apéndice n.° 37)** se contrató los servicios del Estudio Hernández & CIA Abogados S.C.R.LTDA, por el importe de S/28,000.00, el mismo que presentó su Informe Legal el 12 de abril de 2024 **(Apéndice n.° 37)**, en el cual precisó:

"(…)

1. *El plazo de vigencia de los contratos de cesión en uso suscritos bajo el régimen ZOTAC se encontró sujeto al plazo de vigencia del régimen ZOTAC. Posteriormente, la Ley N° 27688, Ley de la Zona Franca y Zona Comercial de Tacna* ***incorporó*** *dentro de su ámbito de aplicación tales contratos de Cesión en Uso, cuyo plazo de vigencia de los beneficios aprobados por esta última norma; situación que se mantiene a la fecha.*
2. *De acuerdo con el marco legal vigente, los beneficios y exoneraciones tributarias deben indicar un plazo de vigencia, en defecto del cual deberá entenderse otorgado por tres (3) años. en esa medida la Ley de la ZOFRATACNA -al igual que las normas que la precedieron- cumple con indicar un plazo de vigencia efectivo, por lo cual los Contratos de Cesión en Uso se encuentran sujetos a un plazo de vigencia determinado, cual es el plazo de vigencia del régimen, de beneficios a que se refiere la Ley de la ZOFRATACNA.*

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL V°B° ZOFRATACNA

[17] El citado Memorando n.° 053-2024-GG-ZOFRATACNA de 02 de abril de 2024 fue Recepcionado por la Oficina de Administración y Finanzas el 03 de abril de 2024 y derivado a las áreas pertinentes para la contratación, según el seguimiento en el Sistema de Gestión Documental. **(Apéndice n.° 36)**

3. *En línea con ello, no resulta necesario recurrir a normas supletorias para determinar el plazo de vigencia de los contratos de Cesión en Uso, en tanto este ya se encuentra regulado en las normas aplicables a este régimen legal especial. Esta conclusión se verifica también al contrastar el plazo de vigencia al que se sujetarán los nuevos usuarios que accedan al régimen de la ZOFRATACNA como adjudicatarios de las subastas que eventualmente sean convocadas: en estos casos el plazo de vigencia de los contratos de Cesión en Uso que se suscriban, se encontrarán sujeto al plazo de vigencia de las exoneraciones tributarias aprobadas, previsto en el artículo 42 de la Ley de la ZOFRATACNA.*
4. *En consecuencia, en tanto los contratos de Cesión en Uso se mantienen vigentes, no resulta necesaria su renovación. Respecto de aquellos contratos suscritos entre el año 1993 y 1996, al amparo de la Ley 25100 (1989), cuya vigencia se suponía terminada por el transcurso del plazo de treinta (30) años, previstos por la Ley 27688, Ley de Zona Franca y Zona Comercial de Tacna (vigente desde el 2002 y modificada el 2011 y el 2019), ZOFRATACNA y los usuarios involucrados podrían suscribir una adenda al Contrato de Cesión en Uso. Ello en la medida que, de conformidad con el marco legal aplicable, el plazo de vigencia del mismo se encuentra sujeto al plazo de vigencia del régimen ZOFRATACNA y, especialmente, porque los contratos suscritos con anterioridad a la Ley 27688 pueden adecuarse a lo establecido por ella (Ley 28599, primera disposición final)".*

Es de comentar, respecto a la primera conclusión efectuada por el estudio Hernández & Cia lo siguiente:

- Los contratos de Cesión en Uso suscritos durante la vigencia del Régimen ZOTAC, entre el cesionario y la administración de ZOTAC, en las Estipulaciones Finales, señala: *PRIMERA; El plazo de la cesión en uso de los lotes será el del tiempo de vigencia del régimen de ZOTAC,* y según el Decreto Supremo n.° 089-89-PCM, de 28 de octubre 1989, en su DISPOSICION FINAL menciona que: "(...) *El término de vigencia del régimen especial de la ZOTAC será de quince (15) años, contados a partir de la entrada en vigencia del presente dispositivo.",* siendo la vigencia hasta el 28 de octubre de 2004. Al promulgar la Ley n.° 27688, Ley de ZOFRATACNA, el 28 de marzo de 2002 y a la entrada en vigencia, al aprobar el Reglamento de la Ley de ZOFRATACNA el 17 de diciembre de 2002, los contratos de Cesión en Uso suscritos durante el régimen ZOTAC mantenían su vigencia, toda vez que la aplicación de la Ley n.° 27688 como en este caso, no es retroactiva, por tanto, la Ley de ZOFRATACNA, no incorporó ni podría incorporar dentro de su ámbito hasta el cumplimiento de los 15 años, tiempo establecido en el contrato de Cesión en Uso, al cumplir los 15 años de Cesión en Uso, el cesionario de querer continuar se sujetaba a la ley de ZOFRATACNA que establecía, un tiempo máximo de Cesión en Uso que era de 20 años; lo cual, fue corroborado con la primera disposición final de la Ley n.° 28599.

- En cuanto a lo señalado en el numeral 4, precisamos que los contratos de Cesión en Uso suscritos entre el año 1993 y 1996 estuvieron vigentes hasta el cumplimiento de los 15 años, como se detalló en el Cuadro n.° 1, empezando en este caso su culminación en el año 2008 y así, progresivamente según el periodo en que suscribieron los Contratos de Cesión en Uso, que al no haber renovado y el cesionario al continuar con el uso, el contrato es indeterminado; y no es cierto que los contratos suscritos con anterioridad a la Ley n.° 27688, el plazo de vigencia del mismo, se encuentra sujeto al plazo de vigencia del régimen ZOFRATACNA, debido a que los contratos suscritos en el régimen ZOTAC, tuvieron una duración establecida en el contrato de 15 años, tanto así, que el primer contrato de Cesión en Uso culmino en el periodo 2008.

Finalmente, con Formato de Conformidad de la Prestación de 30 de abril de 2024 **(Apéndice n.° 37)**, el gerente General, José Alejandro Condori Salinas, otorgó la conformidad del servicio y se generó el Comprobante de pago n.° 151-2024 de 17 de mayo de 2024 a favor del citado estudio **(Apéndice n.° 38).**

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

Posteriormente, con Informe n.° 017-2024-GG-ZOFRATACNA de 12 de abril de 2024 **(Apéndice n.° 39)**, el gerente General, José Alejandro Condori Salinas, informó al presidente del Directorio, Efraín Mamani Suárez, del estado situacional de los contratos ZOTAC, en el que concluye:

> *"16. Según la opinión del Estudio Mario Castillo Freyre, de conformidad a la Ley 30976 que modifica a la Ley 27688, en ningún extremo de la ley indica que automáticamente se amplíe por 30 años adicionales, es decir, hasta el año 2049. Cualquier significado contrario a esto, sería ilegal e inconstitucional.*
> *17. Según la opinión de García Sayán Abogados, concluye que Zofratacna tiene la potestad de interpretar y fijar plazo de vencimiento de los contratos suscrito por los cesionarios pudiéndose adoptar prórroga temporal de cesión en Uso. Por tanto, las ampliaciones serán válidas.*
> *18. Del informe del Gobierno Regional (Inf. N° 045-2024-GRAJ/GOB.REG.TACNA), de conformidad al artículo 166 del TUO de la Ley 29151 dispone que el plazo para el usufructo de 30 años puede ser renovable.*
> *19. Finalmente, del Estudio Hernández & Cía., de conformidad a la primera disposición final de la Ley 28599 de 15 AGO 2005, los contratos de cesión en uso podrán adecuarse en establecido en la presente ley, manteniendo sus derechos y obligaciones hasta la vigencia de su régimen, y se adecuarán a lo establecido de la Ley de ZOFRATACNA suscribiendo una adenda al contrato de cesión en uso."*

Y recomendó: *"20. Se implemente en el 2024, las adendas de forma individual a cada cesionario al régimen Zofratacna, considerando lo establecido en los contratos actuales (garantía, cesión en uso y servicios básicos).*
21. Que Zofratacna compre la infraestructura de los cesionarios que estén operando como parte del pago de la cesión en uso.
22. Continuar con la reversión de los lotes de los cesionarios que no realizan actividad permitida por más de dos años, considerando el nuevo procedimiento."

Luego, con Informe n.° 076-2024-ASU-GPD-ZOFRATACNA de 29 de mayo de 2024[18] **(Apéndice n.° 40)**, la jefe del Área de Soluciones al Usuario, Teófila Cisneros Nina, comunicó al gerente de Promoción y Desarrollo, César Armando Urteaga Ortiz, entre otros, respecto a las acciones adoptadas en mérito a los contratos de cesión en uso del régimen ZOTAC, que el área de Soluciones al Usuario, emitió dos informes en el periodo 2023[19]; asimismo, precisó que "teniendo en cuenta que la Gerencia General en coordinación con la Oficina de Asesoría Jurídica contrataron asesoría externa para evaluación sobre la renovación de los Contratos de cesión en uso, ya no se elevó más informes de contratos que vencen en el presente ejercicio".

Como se aprecia de la información expuesta, hasta la emisión del presente, el gerente General, José Alejandro Condori Salinas no efectuó acciones concretas respecto a la vigencia de los contratos de cesión en uso del régimen ZOTAC, antes del periodo máximo dispuesto en la Resolución n.° 278-2022-GG-ZOFRATACNA de 13 de diciembre de 2022 por cada cesionario; sino que, permitió se continúe con la ejecución de actividades en los lotes y/o terrenos, sin renovar las condiciones y sin formular las adendas correspondientes, conforme a lo señalado tanto por el jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica de la entidad y por los Estudios de Abogados contratados en el periodo 2022 y 2023. Pese a tener conocimiento, el gerente General, José Alejandro Condori Salinas, de los importes mensuales que se generarían en beneficio de la entidad, de realizar los cobros mensuales por concepto de cesión en uso conforme al marco normativo y que le fue señalado con el Informe n.° Informe n.° 129-2021-ASU-GPD/ZOFRATACNA de 07 de octubre de 2021 **(Apéndice n.° 9).**

[18] Informe emitido en mérito al Oficio n.° 023-2024-OCI-ZOFRATACNA de 27 de mayo de 2024 **(Apéndice n.° 40)**, mediante el cual este Órgano de Control Institucional requirió información relacionada a las acciones adoptadas a la fecha, respecto a los 23 contratos de cesión en uso del régimen ZOTAC, materia del presente

[19] Al respecto, los informes emitidos fueron: Informe n.° 139 y 152-2023-ASU-GPD-ZOFRATACNA de 11 de setiembre y 23 de octubre de 2023, respectivamente. **(Apéndice n.° 40)**

Hechos respecto a la vigencia de Contratos de Cesión en Uso Lotes y Galpones suscritos bajo régimen ZOFRATACNA

Conforme a lo establecido en el Artículo 40° de la Ley n.° 27688, Ley de ZOFRATACNA, que señala: *"Se considera Usuarios a toda persona natural o jurídica, nacional o extranjera,* ***que celebra contrato de cesión en uso oneroso*** *de espacios físicos y/o usuario con el Operador, para desarrollar cualquiera de las actividades establecidas en los artículos 7° y 18° de la presente Ley, según corresponda" y* lo dispuesto en el Artículo 42° respecto a la vigencia: *"(...) Las exoneraciones a que se refiere la presente Ley tendrán una vigencia de 20 años a partir de la vigencia del reglamento, con excepción del impuesto a la Renta, en cuyo caso regirá desde el primer día del año calendario siguiente a la entrada en vigencia del Reglamento"*; es que, se establecieron las condiciones de los contratos de cesión en uso "onerosos" y con una vigencia de hasta 20 años el régimen ZOFRATACNA, entre el periodo 18 de diciembre de 2002 a 17 de diciembre de 2022.

En dicho contexto, el gerente General Víctor Hugo Rondinel Cornejo, considerando el cambio de régimen de ZOTAC a CETICOS y luego a ZOFRATACNA, y dado que los plazos de los contratos de cesión en uso celebrados, en los regímenes ZOTAC y CETICOS, variaban, es que señaló en el noveno párrafo del Considerando de la Resolución n.° 122-2004-GG-ZOFRATACNA de 16 de setiembre de 2004 **(Apéndice n.° 5)**, "*Que, el artículo 43° del Decreto Supremo n.° 011-2002-MINCETUR*[20]*, indica que el plazo de la cesión en uso de los lotes y galpones no podrá exceder del plazo de 20 años a que se refiere el artículo 42° de la ley, el mismo que rige a partir del 18 de diciembre del 2002 y culmina el 17 de diciembre de 2022*" y en el décimo párrafo menciona: "Que se hace necesario uniformizar las fechas de vencimiento de los contratos de cesión en uso, adecuándolos al plazo establecido para el régimen de la ZOFRATACNA".

En ese sentido, los Contratos de cesión en uso **(Apéndice n.° 41)** suscritos con las empresas, bajo la normativa de ZOFRATACNA, entre el periodo 2005 a 2010, consideraron en su Cláusula Tercera, respecto al "Plazo", lo siguiente: *"El plazo de vigencia del presente Contrato será a partir del 22 de agosto de 2005 hasta el 17 de diciembre de 2022".* Al respecto, dichos contratos son los detallados en el siguiente cuadro.

Cuadro n.° 04
Contratos de Cesión en Uso suscritos bajo el régimen ZOFRATACNA

N°	RAZON SOCIAL	VIGENCIA		N° de Meses con Ampliación de Contrato	Mza. Lote
		INICIO	FIN		
01	FRIENDSHIP SHOES S.A.C.	22/08/2005	17/12/2022	16	"J" 10, 11
02	CHYFLY SHOES S.A.C.	20/10/2005	17/12/2022		"J" 13
03	IMPORT Y EXPORT WINGS AUTOMOVILES S.R.L.	01/06/2006	17/12/2022		"O" 08, 09
04	IMER TRADING S.R.L.	10/07/2006	17/12/2022		"O" 07
05	CORPORACION LOGISTICA S.A.C.	01/09/2006	17/12/2022		"D" 08,09,10, 15, 16, 17
06	FRATELLI S.A.	08/01/2007	17/12/2022		"J" 8
07	HELADOS ARUBA S.R.L.	08/01/2007	17/12/2022		"J" 9
08	HELADOS ARUBA S.R.L.	08/01/2007	17/12/2022		"J" 22
09	CHYFLY SHOES S.A.C.	04/05/2007	17/12/2022		"J" 12
10	CORPORACIÓN EL CORCEL NEGRO S.A.C.	16/05/2007	17/12/2022		"Q" 03,04,05, 20,21,22
11	MANUFACTURAS Y SERVICIOS DESCENTRALIZADOS SAC.	21/09/2007	17/12/2022		"Q" 08
12	MANUFACTURAS Y SERVICIOS DESCENTRALIZADOS SAC.	21/09/2007	17/12/2022		"Q" 09
13	MANUFACTURAS Y SERVICIOS DESCENTRALIZADOS SAC.	21/09/2007	17/12/2022		"Q" 10

[20] DECRETO SUPREMO n.° 011-2002-MINCETUR: "Aprueban el Reglamento de la Ley de Zona Franca y Zona Comercial de Tacna", vigente desde el 18 de diciembre de 2002.

14	AGROINDUSTRIAS INCA PERU S.A.C.	21/09/2007	17/12/2022		"Q" 12
15	MANUFAACTURING FACTORY S.A.C.	21/09/2007	17/12/2022		"Q" 06
16	CHYFLY SHOES S.A.C.	28/04/2008	17/12/2022		"J" 14, 15, 16
17	SAPA JILATA E.I.R.L.	26/06/2008	17/12/2022		"E" 23
18	IMPORT Y EXPORT WING AUTOMOVILES S.R.L.	11/05/2009	17/12/2022		"O" 17
19	MAEZOFRA S.A.C	11/05/2009	17/12/2022		"Q" 01, 02, 23 y 24
20	INVERSIONES YEKATEX E.I.R.L.	13/09/2010	17/12/2022		"P" 24

Fuente: Resolución de Gerencia General n.° 280-2022-GG-ZOFRATACNA. **(Apéndice n.° 42).**
Elaborado por: **Comisión de Control.**

A continuación, se detallan las acciones adoptadas por la entidad, previo al término de la vigencia de los contratos de cesión en uso suscritos en el régimen ZOFRATACNA:

- Con Memorando n.° 140-2021-GPD-ZOFRATACNA de 13 de octubre de 2021 **(Apéndice n.° 10),** el gerente de Promoción y Desarrollo José Alejandro Condori Salinas, efectuó una consulta al jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, Guillermo Acuña Arcos, respecto a si en los contratos CETICOS y ZOFRATACNA que vencen el 17 de diciembre de 2022, "pueden ser prorrogados o renovados o requieren de una nueva subasta pública para actualizar valores por m2 o correcciones de área". Al respecto informó con Memorándum n.° 072-2021-ZOFRATACNA/OAJ de 18 de octubre de 2021 **(Apéndice n.° 11)**, lo siguiente:

  "En términos generales renovar un contrato significa hacer uno nuevo contrato, de la misma clase, pero con condiciones nuevas. Las condiciones nuevas en un contrato pueden ser su valor o precio, su duración, condiciones, nuevas obligaciones, etc. En el contexto de un contrato, la prórroga significa extenderlo en el tiempo, es decir que el mismo contrato se extiende por un periodo adicional, en las mismas condiciones, sin cambiar otras condiciones o elementos del contrato. Para que proceda ya sea la renovación o la prórroga de un contrato es necesario que este se realice durante el plazo de vigencia del contrato, caso contrario procedería la reversión de los lotes o galpones a la entidad".

- Con Informe n.° 143-2022-ASU-GPD-ZOFRATACNA de 15 de setiembre de 2022 **(Apéndice n.° 43)**, la jefe del Área de Soluciones al Usuario, Teófila Cisneros Nina, comunicó a la gerente de Promoción y Desarrollo, Ximena Gómez Valente, lo señalado en el numeral 4. Del citado informe, que menciona: *"Para una nueva evaluación legal correspondiente se ha elaborado los anexos que se adjuntan, con detalle de vigencia según cláusulas contractuales y las respectivas bases administrativas de las subastas públicas y sobre la renovación a su vencimiento (...)"* y en el numeral 6. precisó: *"De ratificarse la opinión legal que se menciona en el numeral 2*[21]*, deberá autorizarse la renovación o la prórroga correspondiente antes 17-DIC-2022, que es la fecha de vencimiento según cláusulas contractuales".*

  El citado informe, fue remitido por la gerente de Promoción y Desarrollo, Ximena Gómez Valente, al gerente General, José Alejandro Condori Salinas, con Informe n.° 187-2022-GPD-ZOFRATACNA de 15 de setiembre de 2022 **(Apéndice n.° 44),** donde le menciona que le remite el informe de la jefe del área de Soluciones al usuario respecto a la situación de los contratos de cesión en uso vigentes del régimen CETICOS y ZOFRATACNA; y le solicitó la *"(...) autorización para la renovación o prórroga de los mismos, antes del 17/12/2022 que es la fecha de vencimiento".*

[21] El numeral 2 del Informe n.° 143-2022-ASU-GPD-ZOFRATACNA de 15 de setiembre de 2022, hace referencia al Memorándum n.° 072-2021-ZOFRATACNA/OAJ de 18 de octubre de 2021 **(Apéndice n.° 11)** del jefe de la oficina de Asesoría Jurídica, donde mencionó: *"(...) En términos generales renovar un contrato significa hacer un nuevo contrato, de la misma clase, pero con condiciones nuevas. Las condiciones nuevas en un contrato pueden ser su valor o precio, su duración, condiciones, nuevas obligaciones, etc. (...) la prórroga significa extenderlo en el tiempo, es decir que el mismo contrato se extiende por un periodo adicional, en las mismas condiciones, sin cambiar otras condiciones o elementos del contrato. Para que proceda ya sea la renovación o la prórroga de un contrato es necesario que este se realice durante el plazo de vigencia del contrato, caso contrario procedería la reversión de los lotes o galpones a la entidad".*

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

- Mediante Memorándum n.° 127-2022-GG-ZOFRATACNA de 14 de octubre de 2022 **(Apéndice n.° 45),** el gerente General, José Alejandro Condori Salinas, gestionó la contratación de un Estudio Jurídico, a efectos de analizar la vigencia de los contratos de cesión en uso del régimen ZOTAC, en atención a dicho requerimiento se contrató Estudio Mario Castillo F.S. Civil, según Orden de Servicio n.° 456 de 25 de octubre de 2022.

  Al respecto, el Estudio Mario Castillo Freyre, emitió su documento de análisis de 03 de noviembre de 2022 **(Apéndice n.° 18)**, el cual en su numeral 33) menciona *"(...) Las exoneraciones a las cuales se hace referencia mediante la Ley n.° 30976, que modifica diversos artículos de la Ley n.° 27688, Ley de Zona Franca y Zona Comercial de Tacna, efectivamente se extienden por un plazo de treinta años a partir de su publicación. Es decir, hasta el 3 de julio de 2049; sin embargo, la norma es precisa al indicar sobre qué exoneraciones se está procediendo por treinta años. (...)".* Por otro lado, en su numeral 35) indica: "*Como se puede apreciar, esta norma no se refiere de manera alguna, ni directa, ni indirecta, a los plazos de duración de los Contratos de Cesión en Uso".*

  Asimismo, en su numeral 36) del citado Informe indica: *"Así pues, las exoneraciones mencionadas anteriormente se refieren a exoneraciones para efectos tributarios, como lo son el Impuesto a la Renta, el Impuesto General a las Ventas, el Impuesto Selectivo al Consumo, el Impuesto de Promoción Municipal, así como todo tributo tanto del gobierno central, regional y municipal, creado o por crearse, inclusive de aquellos que requieran de norma expresa. Es así también, que las exoneraciones tributarias exoneran del IGV e Impuesto de Promoción Municipal a los usuarios que operen dentro de la ZOFRATACNA; pero nada tienen que ver con el plazo de los Contratos de Cesión en Uso".*

- Con Memorando n.° 087-2022-ZOFRATACNA/OAJ de 24 de noviembre de 2022 **(Apéndice n.° 46)**, el jefe de la Oficina de Asesoría Jurídica, Julio Cesar Torres Venegas, comunicó a la gerente de Promoción y Desarrollo, Ximena Gómez Valente que se procederá a suscribir nuevos contratos de cesión en uso de acuerdo al modelo de contrato de adhesión aprobado por el Gobierno Regional mediante Resolución Gerencia General Regional n.° 040-2020-GGR/GOB.REG.TACNA **(Apéndice n.° 33)** y teniendo en cuenta que los cesionarios no se presentarán a una nueva subasta pública, solicitó a la Gerencia de Promoción y Desarrollo, *"evaluar y determinar la nueva valorización del m2 de los referidos terrenos cedidos; de acuerdo a los parámetros y criterios técnicos que correspondan".*

- Mediante correos electrónicos de 2 de diciembre de 2022[22] **(Apéndice n.° 47),** Teófila Cisneros Nina, jefe del área de Soluciones al Usuario, comunicó a los cesionarios cuyos contratos vencían el 17 de diciembre de 2022, que la facturación del mes de diciembre sería fraccionada hasta el 17 de diciembre.

- Mediante el Informe n.° 229-2022-GPD-ZOFRATACNA de 16 de diciembre de 2022 **(Apéndice n.° 25),** el gerente de Promoción y Desarrollo, César Armando Urteaga Ortiz, informó al gerente General, José Alejandro Condori Salinas, con respecto a la conclusión del proceso de tasación comercial para la determinación de la nueva valorización del metro cuadrado, para los terrenos urbanos ubicados en el Complejo ZOFRATACNA. Precisando que la entidad está en condiciones de poder subastarlos a los inversionistas bajo la modalidad de cesión en uso, conforme a lo establecido en el Artículo 7° de la Ley n.° 27688 y modificatorias, siendo los costos actuales de

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - V°B° - ZOFRATACNA

[22] Previo a la remisión de los correos electrónicos, la jefe del Área de Soluciones al Usuario, emitió el Informe n.° 183-2022-ASU-GPD-ZOFRATACNA de 1 de diciembre de 2022, en el cual comunicó a la gerencia de Promoción y Desarrollo, que *"se ha venido emitiendo facturación y enviando notificación correspondiente durante el primer y segundo día hábil del mes, respectivamente; y, no habiéndose autorizado su renovación ni comunicado a los cesionarios las nuevas condiciones, el día de hoy se emitirán facturación por la mensualidad de cesión en uso del mes de DIC-2022, precisando que de los contratos que vencen el 17-DIC-2022 se emitirá facturación solamente por la fracción del mes (Del 01 al17-DIC-2022)."* **(Apéndice n.° 47)**

terreno los siguientes: *"**i)** Lotes sin construcción con un solo frente: 180 dólares americanos el m2; **ii)** Lotes sin construcción con dos frentes: 190 dólares americanos el m2."*

El citado Informe con proveído del gerente General, José Alejandro Condori Salinas, fue derivado a la Gerencia de Promoción y Desarrollo, a fin de determinar el costo de cesión en uso; a su vez el 19 de diciembre de 2022, fue derivado por el gerente de Promoción y Desarrollo, Cesar Armando Urteaga Ortiz a la jefatura del Área de Desarrollo e Infraestructura, para "*Determinar costo de cesión en uso de predios (21) que se adjuntan*".

En mérito a ello, con Informe n.° 257-2022-ZOFRATCNA/GPD-ADI de 21 de diciembre de 2022 **(Apéndice n.° 48)**, la jefa del Área de Desarrollo e Infraestructura, Rusbit Nuñez Nuñez, adjuntó el cuadro con los costos de cesión en uso de los terrenos.

Con Informe n.° 231-2022-GPD-ZOFRATACNA de 22 de diciembre de 2022 **(Apéndice n.° 49)**, el gerente de promoción y Desarrollo, Cesar Armando Urteaga Ortiz, le remitió al gerente General, José Alejandro Condori Salinas, la determinación de los valores de cesión en uso de las empresas cuyos contratos de cesión en uso vencen en diciembre de 2022.

- Con proximidad al vencimiento de sus contratos, algunos cesionarios del régimen ZOFRATACNA, solicitaron al a la Gerencia General, la ampliación de plazo de vigencia de los mismos, mediante los documentos detallados a continuación:

Cuadro n.° 5
Listado de documentos presentados por cesionarios del Régimen ZOFRATACNA cuyos contratos vencían el 17 de diciembre de 2022

ITEM	EMPRESA	DOCUMENTO			FECHA DE RECEPCIÓN ENTIDAD	FECHA DE RECEPCION GERENCIA GENERAL	Proveído a Gerencia de Promoción y Desarrollo	
		TIPO	FECHA	Concepto			CONCEPTO	FECHA
1	CORPORACIÓN EL CORSEL NEGRO SAC	DOCUMENTO SN	17/12/2022	Renovación de Contrato	19/12/2022	19/12/2022	ACCIONES QUE CORRESPONDA	19/12/2022
2	AGROINDUSTRIAS INCA PERÚ S.A.C.	CARTA N° AIP-46-2022	16/12/2022		16/12/2022	16/12/2022	COORDINAR CON GPD	16/12/2022
3	METAL MECÁNICA & ESTRUCTURAS DE ACERO	CARTA N° 39-2022-MAEZOFRA	16/12/2022		16/12/2022	16/12/2022	COORDINAR CON GPD	16/12/2022
4	MANUFACTURAS Y SERVICIOS DESCENTRALIZADOS SAC	DOCUMENTO SN	16/11/2022		17/11/2022	17/11/2022	ELABORAR RESPUESTA	17/11/2022
5	IMER TRADING SRL	DOCUMENTO SN	16/12/2022	Ampliación	16/12/2022	16/12/2022	COORDINAR CON GPD	16/12/2022
6	INVERSIONES YEKATEX	DOCUMENTO SN	16/12/2022	Renovación de Contrato	16/12/2022	16/12/2022	COORDINAR CON GPD	16/12/2022
7	IMP Y EXP WINGS AUTOMOVILES SRL	DOCUMENTO SN	13/12/2022		13/12/2022	13/12/2022	ANALIZAR INFORME	13/12/2022
8	SAPA JILATA EIRL	DOCUMENTO SN	16/12/2022		16/12/2022	16/12/2022	COORDINAR CON GPD	16/12/2022
9	HELADOS ARUBA SRL	DOCUMENTO SN	07/11/2022		07/11/2022	07/11/2022		
10	INVERSIONES YEKATEX	DOCUMENTO SN	22/12/2022		22/12/2022	22/12/2022	ACCIONES QUE CORRESPONDA	22/12/2022
11	IMER TRADING SRL	DOCUMENTO SN	22/12/2022	Ampliación de plazo	22/12/2022	22/12/2022	ACCIONES QUE CORRESPONDA	22/12/2022
12	SAPA JILATA EIRL	DOCUMENTO SN	21/12/2022		21/12/2022	21/12/2022	ACCIONES QUE CORRESPONDA	22/12/2022
13	AGROINDUSTRIAS INCA PERÚ S.A.C.	DOCUMENTO SN	22/12/2022		22/12/2022	22/12/2022	ACCIONES QUE CORRESPONDA	22/12/2022

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - VºBº

14	MANUFACTURAS Y SERVICIOS DESCENTRALIZADOS SAC	DOCUMENTO SN	21/12/2022		22/12/2022	22/12/2022	ACCIONES QUE CORRESPONDA	22/12/2022
15	HELADOS ARUBA SRL	DOCUMENTO SN	22/12/2022		22/12/2022	22/12/2022	ACCIONES QUE CORRESPONDA	22/12/2022
16	METAL MECÁNICA & ESTRUCTURAS DE ACERO	DOCUMENTO SN	22/12/2022		22/12/2022	22/12/2022	ACCIONES QUE CORRESPONDA	22/12/2022

Fuente: Cartas de Cesionarios, adjuntos al Informe n.° 039-2024-ASU-GPD-ZOFRATACNA de 20 de marzo de 2024, remitido mediante correo electrónico de 21 de marzo de 2024. **(Apéndice n.° 50)**
Elaborado por: Comisión Auditora.

Al respecto, de la revisión a la información alcanzada, no se evidencia la atención a los documentos presentados donde se solicitó la renovación y en algunos casos la ampliación del plazo de contrato; sino que, previo al vencimiento del contrato de cesión en uso y las solicitudes presentadas por las empresas, el Gerente General José Alejandro Condori Salinas, procedió ampliar la vigencia de los contratos a través de las Resoluciones de Gerencia General, que se describen a continuación:

- **Primera Ampliación:**

Mediante Resolución de Gerencia General n.° 280-2022-GG-ZOFRATACNA de 16 de diciembre de 2022 **(Apéndice n.° 42),** se resolvió en su Artículo primero: *"Aceptar la solicitud presentada por las empresas cesionarias, de ampliación de vigencia de los contratos de cesión de uso celebrados durante los regímenes de CETICOS y ZOFRATACNA, con vencimiento al 17 de diciembre de 2022, por un periodo adicional comprendido del 18 de diciembre de 2022 al 31 de enero de 2023."*

Al respecto, el tercer párrafo de la parte considerativa de la citada Resolución, señala: *"Que, de acuerdo con los documentos del vistos, existen numerosos contratos de cesión de uso celebrados bajo el régimen CETICOS y ZOFRATACNA, que están por vencerse el próximo 17 de diciembre de 2022, sin embargo los cesionarios han manifestado su deseo de mantener vigentes sus contratos, solicitando consecuentemente la ampliación de sus plazos de vigencia;*"; asimismo, en el sexto párrafo del considerando se menciona: *"(...) teniendo en consideración que la suscripción de estos nuevos contratos de cesión en uso, implicará que las empresas cesionarias efectúen cambios programáticos en sus aspectos presupuestarios, logísticos y operativos lo que conlleva un proceso transitorio de adecuación, el Comité de Administración de ZOFRATACNA, ha considerado conveniente concederles una ampliación de plazo de vigencia de sus contratos desde el 18 de diciembre de 2022 hasta el 31 de enero de 2023;(...)"*

Como se aprecia del Considerando de la Resolución, las razones que motivaron la ampliación de la vigencia de los contratos de cesión en uso, no se enmarcarían dentro del marco normativo vigente, además que las solicitudes de ampliación de plazo, fueron presentadas entre el 21 y 22 de diciembre de 2022, es decir, posterior a la emisión del acto resolutivo, lo cual no es congruente con el accionar de la gerencia General; y las solicitudes de renovación fueron presentadas entre el 13 al 17 de diciembre de 2022, según se muestra en el Cuadro n.° 5; sin embargo, no fueron atendidas antes de la emisión del acto resolutivo, que autoriza la ampliación de sus contratos.

De otro lado, el artículo segundo de la citada Resolución, autoriza a la Gerencia de Promoción y Desarrollo a formalizar la prórroga concedida mediante la elaboración de los addendums a los contratos de cesión en uso de las empresas solicitantes según el cuadro n.° 06; sin embargo, no fueron realizados dichas adendas.

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - VºBº

Cuadro n.° 06
Contratos de Cesión en Uso de Régimen ZOFRATACNA vigentes al 17 de diciembre de 2022.

N°	RUC	RAZON SOCIAL	SUBASTA PUBLICA		VIGENCIA	
			N°	FECHA	INICIO	TERMINO
01	20510374721	FRIENDSHIP SHOES S.A.C.	003	11/08/05	22/08/2005	17/12/2022
02	20532544620	CHYFLY SHOES S.A.C.	004	19/10/05	20/10/2005	17/12/2022
03	20532415650	IMPORT Y EXPORT WINGS AUTOMOVILES S.R.L.	001	19/05/06	01/06/2006	17/12/2022
04	20495462383	IMER TRADING S.R.L.	002	07/07/06	10/07/2006	17/12/2022
05	20519704545	CORPORACION LOGISTICA S.A.C.	003	25/08/06	01/09/2006	17/12/2022
06	20519588456	FRATELLI S.A.	007		08/01/2007	17/12/2022
07	20532875065	HELADOS ARUBA S.R.L.	007		08/01/2007	17/12/2022
08	20532875065	HELADOS ARUBA S.R.L.	007	20/12/06	08/01/2007	17/12/2022
09	20532544620	CHYFLY SHOES S.A.C.	002	04/05/07	04/05/2007	17/12/2022
10	20449322372	CORPORACIÓN EL CORCEL NEGRO S.A.C.	002	04/05/07	16/05/2007	17/12/2022
11	20325851598	MANUFACTURAS Y SERVICIOS DESCENTRALIZADOS S.A.C.	004	07/09/07	21/09/2007	17/12/2022
12	20325851598	MANUFACTURAS Y SERVICIOS DESCENTRALIZADOS S.A.C.	004	07/09/07	21/09/2007	17/12/2022
13	20325851598	MANUFACTURAS Y SERVICIOS DESCENTRALIZADOS S.A.C. Mz. Q, Lotes 08, 09 y 10	004	07/09/07	21/09/2007	17/12/2022
14	20449411553	AGROINDUSTRIAS INCA PERU S.A.C. Mz. Q, Lotes 1 y 2	004	07/09/07	21/09/2007	17/12/2022
15	20606446081	MANUFAACTURING FACTORY S.A.C.	007	07/09/07	21/09/2007	17/12/2022
16	20532544620	CHYFLY SHOES S.A.C.	002	16/04/08	28/04/2008	17/12/2022
17	20604077690	SAPA JILATA E.I.R.L. Mz. E, Lote - 23			26/06/2008	17/12/2022
18	20532415650	IMPORT Y EXPORT WING AUTOMOVILES S.R.L.	001	29/04/09	11/05/2009	17/12/2022
19	20607907782	MAEZOFRA S.A.C.	001	29/04/09	11/05/2009	17/12/2022
20	20532573301	INVERSIONES YEKATEX E.I.R.L.	005	10/09/10	13/09/2010	17/12/2022

Fuente: Resolución de Gerencia General n.° 280-2022-GG-ZOFRATACNA de 16 de diciembre de 2022 **(Apéndice n.° 42)**.
Elaborado por: Comisión de Control

En ese sentido, mediante correos electrónicos de 19 de diciembre de 2022 **(Apéndice n.° 51)**, la jefe del Área de Soluciones al Usuario, comunicó a los cesionarios cuyos contratos vencían el 17 de diciembre de 2022, que debido a la ampliación de la vigencia de los contratos de cesión en uso hasta el 31 de enero de 2023, en mérito a la Resolución de Gerencia General n.° 280-2022-GG-ZOFRATACNA de 16 de diciembre de 2022, es que les envió copia de la liquidación por la fracción restante de la mensualidad de cesión en uso, correspondiente al periodo 18 a 29 de diciembre de 2022.

- **Segunda Ampliación:**

El Gerente de Operaciones, Vidalí Agüero López, emitió el Informe n.° 001-2023-GO-ZOFRATACNA de 16 de enero de 2023 **(Apéndice n.° 52)**, mediante el cual solicitó evaluar la prórroga para la renovación de los diferentes tipos de contratos a través de nuestro sistema SIGO; hasta el 31 de marzo de 2023, "*con la finalidad de que nuestra Sección de Registro de Usuarios de esta Gerencia, pueda realizar oportuna y correctamente los diferentes trámites administrativos de los diferentes usuarios de nuestro sistema*".

Al respecto, el Informe de la Gerencia de Operaciones, señala sobre la conveniencia de que el plazo de ampliación de vigencia de los contratos de cesión en uso inicialmente establecido mediante la Resolución de Gerencia general n.° 280-2022-GG-ZOFRATACNA, hasta el 31 de enero de 2023, sea ampliado; por cuanto, como precisó en el Oficio n.° 102-2024-GO-ZOFRATACNA de 05 de junio de 2024 **(Apéndice n.° 52)**, que para elaborar las Adendas de los contratos de usuario se requiere se efectúen primeramente las adendas de los contratos de cesión en uso.

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA VºBº

Es así que, el gerente General, José Alejandro Condori Salinas con Resolución de Gerencia General n.° 015-2023-GG-ZOFRATACNA de 31 de enero de 2023 **(Apéndice n.° 53)**, modificó la ampliación de vigencia de los contratos de cesión en uso por un periodo adicional comprendido del 18 de diciembre de 2022 al 31 de marzo de 2023. Asimismo, se modificó los artículos segundo, tercero y cuarto de la Resolución de la Gerencia General n.° 280-2022-GG-ZOFRATACNA, respecto a la ampliación de los contratos de usuarios, la actualización en el registro de contratos de cesión en uso de la Gerencia de Promoción y Desarrollo y en el registro de contratos de usuario de la gerencia de Operaciones, los contratos del régimen de ZOFRATACNA, hasta el 31 de marzo de 2023.

- **Tercera Ampliación:**

Próximo al fin de la segunda ampliación al 31 de marzo de 2023, el gerente de Operaciones, Vidalí Agüero López mediante el Informe n.° 019-2023-GO-ZOFRATACNA de 28 de marzo de 2023 **(Apéndice n.° 54)**, solicitó al gerente General, José Alejandro Condori Salinas, se evalúe la ampliación de las fechas de vigencia de contratos a través del SIGO, al 30 de junio de 2023. Y le precisó, que con el Informe n.° 001-2023-GO-ZOFRATACNA de 16 de enero de 2023 **(Apéndice n.° 52),** le remitió el proyecto de adenda de Renovación de Contrato de usuario, a fin de elaborar las adendas a los contratos de usuario, la cual está pendiente de revisión.

Dicha solicitud es atendida mediante Resolución de Gerencia General n.° 065-2023-GG-ZOFRATACNA de 31 de marzo de 2023 **(Apéndice n.° 55)**, en el cual Se Resuelve: Artículo Primero. - ACEPTAR la solicitud presentada por las empresas cesionarias, de ampliación de vigencia de los contratos de cesión en uso celebrados durante el régimen ZOFRATACNA, con vencimiento a 17 de diciembre de 2022, por un periodo adicional comprendido del 18 de diciembre de 2022 al 30 de junio de 2023.

Así también, en su Artículo Segundo. - AUTORIZAR a la Gerencia de Promoción y Desarrollo actualizar en su registro de contratos de cesión en uso suscritos bajo el régimen ZOFRATACNA, vencidos el 17 de diciembre de 2022; la vigencia de los mismos hasta el 30 de junio de 2023. Artículo Tercero. - PRECISAR que, en consecuencia, la vigencia de los contratos de usuarios celebrados por los cesionarios mencionados en la relación contemplada en el anexo adjunto, será ampliada hasta el 30 de junio de 2023. Artículo Cuarto. - AUTORIZAR a la Gerencia de Operaciones, a actualizar en su registro de contratos de usuarios celebrados por los cesionarios comprendidos en el anexo que forma parte de la presente Resolución, a actualizar la vigencia de los referidos contratos de usuarios hasta el 30 de junio de 2023.

- **Cuarta Ampliación:**

Cerca al vencimiento del plazo de vigencia de la tercera ampliación, el Gerente de Promoción y Desarrollo, Cesar Armando Urteaga Ortiz, mediante Informe n.° 131-2023-GPD-ZOFRATACNA de 28 de junio de 2023 **(Apéndice n.° 56)**, solicita a la Gerencia General, la ampliación del plazo de vigencia de los contratos de cesión en uso del régimen ZOFRATACNA. Además, indica requiere cerrarse convenientemente en favor de la entidad y que no se vea afectada la operatividad y la continuidad de las actividades operativas e inversiones de los usuarios involucrados en ZOFRATACNA, es necesaria la ampliación del plazo de vigencia de los contratos de cesión en uso por el lapso de 2 meses hasta 31 de agosto de 2023.

Al respecto, la Gerencia General mediante la Resolución de Gerencia General n.° 133-2023-GG-ZOFRATACNA de 28 de junio de 2023 **(Apéndice n.° 57)**, Se Resuelve: Artículo Primero. - Autorizar la prórroga de los contratos de cesión de uso celebrados bajo el Régimen de

ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

ZOFRATACNA, detallados en la relación contemplada en el Anexo de la presente Resolución hasta el 31 de agosto de 2023. Asimismo, pone de conocimiento a la Gerencia de Promoción y Desarrollo y Gerencia de Operaciones para acciones correspondientes sobre el particular.

- **Quinta Ampliación:**

Al término de la cuarta ampliación, el Gerente de Promoción y Desarrollo, Cesar Armando Urteaga Ortiz mediante Informe n.° 159-2023-GPD-ZOFRATACNA de 31 de agosto de 2023 **(Apéndice n.° 32)**, solicita a la Gerencia General la ampliación del plazo de vigencia de los contratos de cesión de uso del Régimen ZOFRATACNA, en el cual se sustenta que a pesar de los plazos fijados y debido a la complejidad en que ha devenido el proceso de actualización de las condiciones contractuales de los cesionarios involucrados, éste proceso de armonización no se ha podido culminar y cerrar, por lo que se hace necesario otorgarle un nuevo plazo de ampliación, con el fin de poder garantizar un mejor escenario próximo y un real entendimiento que favorezca a las partes involucradas, así como se proteja los intereses institucionales y se resguarde la continuidad operativa de la ZOFRATACNA, consecuentemente sugiere que se amplíe nuevamente la vigencia de los contratos de cesión de uso hasta el 31 de diciembre de 2023.

Sobre el particular, la Gerencia General mediante la Resolución de Gerencia General n.° 178-2023-GG-ZOFRATACNA de 31 de agosto de 2023 **(Apéndice n.° 58)**, Se Resuelve: Artículo Primero. - AUTORIZAR la prórroga de los contratos de cesión de uso celebrados bajo el Régimen de ZOFRATACNA, detallados en la relación contemplada en el Anexo de la presente Resolución hasta el 31 de diciembre de 2023. Asimismo, pone en conocimiento de la Gerencia de Promoción y Desarrollo y Gerencia de Operaciones para acciones correspondientes al respecto.

- **Sexta Ampliación:**

Al término del plazo autorizado con la quinta ampliación, el Gerente de Promoción y Desarrollo, Cesar Armando Urteaga Ortiz, a través del Informe n.° 001-2024-GPD-ZOFRATACNA de 03 de enero de 2024 **(Apéndice n.° 59)**, reitera su recomendación efectuada mediante Informe n.° 159-2023-GPD-ZOFRATACNA, que se conforme una comisión técnica institucional que proponga lineamientos y criterios complementarios que posibiliten e impulsen el cierre del proceso de entendimiento y aceptación de las nuevas condiciones contractuales en base al marco normativo vigente; con el objetivo de solucionar la vigencia de los contratos y no causar el impacto económico negativo.

En atención al citado documento, José Alejandro Condori Salinas, gerente General, mediante Resolución de Gerencia General n.° 002-2024-GG-ZOFRATACNA de 04 de enero de 2024 **(Apéndice n.° 60)**, resolvió autorizar con eficacia anticipada al 01 de enero de 2024, la prórroga de los contratos de cesión de uso celebrados bajo el régimen de ZOFRATACNA, detallados en la relación contemplada en el anexo de la citada Resolución, hasta el 31 de marzo de 2024. Consiguientemente, pone en conocimiento de la Gerencia de Promoción y Desarrollo y Gerencia de Operaciones, para los efectos de actualizar en sus registros de contratos de cesión de uso.

Como se puede notar, de lo descrito precedentemente la ampliación de contratos de cesión en uso de lotes y galpones suscritos en el régimen ZOFRATACNA, con vigencia hasta el 31 de marzo de 2024, autorizada por el Gerente General, José Alejandro Condori Salinas, sobre la base de los informes emitidos por el Gerente de Operaciones, Vidalí Agüero López y de Promoción y Desarrollo, Cesar Armando Urteaga Ortiz, desde el 18 de diciembre de 2022 al 31 de marzo de 2024, carecen de sustento técnico legal e inobservan las normas legales sobre este particular.

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

Es importante precisar, que el Estudio García Sayán – Abogados[23], emitió informe de asesoría el 30 de junio de 2023, con relación a los contratos de cesión en uso de lotes y galpones, en su séptimo párrafo de la página cuatro, indicó; *"Una vez concluido los contratos de cesión en uso suscritos bajo los distintos regímenes que ha existido – ZOTAC, CETICOS y ZOFRATACNA, EL Gerente General, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Organización y Funciones del Comité, puede celebrar renovaciones de contrato y/o adendas a estos para fijar condiciones nuevas, sin que deba pasarse por un nuevo proceso de subasta pública de conformidad con la Ley, el Reglamento y el Reglamento Interno"*; sin embargo, la Gerencia General a cargo de José Alejandro Condori Salinas amplió la vigencia de dichos contratos de cesión en uso sin sustento técnico legal hasta en 6 oportunidades, conllevando se extienda la vigencia de los mismos hasta por un periodo de 16 meses en el periodo comprendido de 18 de diciembre de 2022 a 30 de abril de 2024, pese a que algunos cesionarios solicitaron la renovación de sus contratos y no se efectuó el trámite correspondiente.

Asimismo, para las ampliaciones de plazo segunda a sexta, los cesionarios no solicitaron dicha ampliación sino que fueron motivadas por los gerentes de Promoción y Desarrollo y de Operaciones, Cesar Armando Urteaga Ortiz y Vidalí Agüero López[24], respectivamente, con motivo a que la entidad defina el criterio a seguir.

Dicho proceder, limitó a la entidad de contar con mayores recursos económicos, por cuanto los importes de los contratos de cesión en uso suscritos entre el periodo de 2005 a 2010 son inferiores a la tasación realizada en el periodo 2022. Con el fin de realizar el cálculo de los importes dejados de percibir, con Memorando n.° 032-2024-GPD-ZOFRATACNA de 23 de abril de 2024 **(Apéndice n.° 34)**, el Gerente de Promoción y Desarrollo, Cesar Armando Urteaga Ortiz, remitió al Órgano de Control Institucional el Informe n.° 039-2024/ADI/GPD -ZOFRATACNA de 23 de abril de 2024 **(Apéndice n.° 35)** suscrito por Rusbit Nuñez Nuñez, responsable del área de Desarrollo e Infraestructura, quien detalló los valores del m^2 vigente a partir del 18 de diciembre de 2022. En ese sentido, se elaboró el Cuadro n.° 07, cuantificando la cantidad de meses desde el 18 de diciembre de 2022 al 30 de abril de 2024, identificando 16 meses enteros, a fin de realizar el cálculo del importe dejado de percibir, el cual detallamos a continuación:

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

[23] Estudio contratado con Orden de Servicio n.° 242 de 15 de junio de 2023.

[24] Las solicitudes efectuadas por el gerente de Operaciones Vidalí Agüero López, fueron en tenor de los contratos de usuario, por cuanto, el tema de fondo que es la renovación de los contratos de cesión en uso y/o la resolución de los mismos, permitiría la continuidad de los contratos de usuario. Además, mientras los cesionarios mantengan en actividad sus operaciones y la entidad a la fecha de emisión del presente no se pronuncie respecto a las acciones a adoptar, en cuanto a los contratos de cesión en uso, no se podría definir la condición de los contratos de usuario del sistema.

Cuadro n.° 07
Contratos de Cesión En Uso suscritos bajo el régimen ZOFRATACNA

N°	Razón social	Vigencia		Lotes Cedidos	Área	Importe de cesión en uso al 17/12/2022	Importe cesión en uso posterior al 17/12/2022	Diferencia	Cantidad de meses sin vigencia	Total acumulado
		Inicio	Término							
1	FRIENDSHIP SHOES S.A.C.	22/08/2005	17/12/2022	"J" 10, 11	692.25 C/U	$ 540.00	$ 830.70	$ 290.70	16	$ 4,651.20
2	CHYFLY SHOES S.A.C.	20/10/2005	17/12/2022	"J" 13	692.25	$ 438.75	$ 415.35	-$ 23.40	16	[25]-$ 374.40
3	IMPORT Y EXPORT WINGS AUTOMOVILES S.R.L.	01/06/2006	17/12/2022	"O" 08, 09	675 C/U	$ 540.00	$ 810.00	$ 270.00	16	$ 4,320.00
4	IMER TRADING S.R.L.	10/07/2006	17/12/2022	"O" 07	675	$ 202.50	$ 405.00	$ 202.50	16	$ 3,240.00
5	CORPORACION LOGISTICA S.A.C.	01/09/2006	17/12/2022	"D" 08,09,10, 15, 16, 17	675 C/U	$ 1,075.20	$ 2,430.00	$ 1,354.80	16	$ 21,676.80
6	FRATELLI S.A.	08/01/2007	17/12/2022	J8	692.25	$ 540.00	$ 415.35	-$ 124.65	16	-$ 1,994.40
7	HELADOS ARUBA S.R.L.	08/01/2007	17/12/2022	J9	692.25	$ 270.00	$ 415.35	$ 145.35	16	$ 2,325.60
8	HELADOS ARUBA S.R.L.	08/01/2007	17/12/2022	J22	675.62	$ 67.50	$ 405.37	$ 337.87	16	$ 5,405.92
9	CHYFLY SHOES S.A.C.	04/05/2007	17/12/2022	J12 (2 Frentes)	692.25	$ 270.00	$ 436.12	$ 166.12	16	$ 2,657.92
10	CORPORACIÓN EL CORCEL NEGRO S.A.C.	16/05/2007	17/12/2022	"Q" 3,04,05,20,21,22	675 C/U	$ 405.00	$ 2,430.00	$ 2,025.00	16	$ 32,400.00
11	MANUFACTURAS Y SERVICIOS DESCENTRALIZADOS S.A.C.	21/09/2007	17/12/2022	"Q" 08	675	$ 270.00	$ 405.00	$ 135.00	16	$ 2,160.00
12	MANUFACTURAS Y SERVICIOS DESCENTRALIZADOS S.A.C.	21/09/2007	17/12/2022	"Q" 09	675	$ 67.50	$ 405.00	$ 337.50	16	$ 5,400.00
13	MANUFACTURAS Y SERVICIOS DESCENTRALIZADOS S.A.C.	21/09/2007	17/12/2022	"Q" 10	675	$ 270.00	$ 405.00	$ 135.00	16	$ 2,160.00
14	AGROINDUSTRIAS INCA PERU S.A.C.	21/09/2007	17/12/2022	"Q" 12 (2 Frentes)	675	$ 270.00	$ 425.25	$ 155.25	16	$ 2,484.00
15	MANUFACTURING FACTORY S.A.C.	21/09/2007	17/12/2022	"Q" 06	675	$ 270.00	$ 405.00	$ 135.00	16	$ 2,160.00
16	CHYFLY SHOES S.A.C.	28/04/2008	17/12/2022	"J" 14, 15 y 16	675 C/U	$ 243.00	$ 2,025.00	$ 1,782.00	16	$ 28,512.00
17	SAPA JILATA E.I.R.L.	26/06/2008	17/12/2022	"E" 23	675	S/ 713.48	S/ 405.00	-S/ 308.48	16	-S/4,935.68
18	IMPORT Y EXPORT WING AUTOMOVILES S.R.L.	11/05/2009	17/12/2022	"O" 17	675	S/ 627.75	S/ 405.00	-S/ 222.75	16	-S/3,564.00
19	MAEZOFRA S.A.C.	11/05/2009	17/12/2022	"Q" (1 y 24 =2 Frentes) 01, 02, 23 y 24	675 C/U	S/1,255.50	S/810.00	-S/ 445.50	16	-S/7,128.00
							S/850.50	-S/ 405.00	16	-S/6,480.00
20	INVERSIONES YEKATEX E.I.R.L.	13/09/2010	17/12/2022	"P" 24 (2 Frentes)	675	S/1,114.43	S/425.25	-S/689.18	16	-S/11,026.88
Total										**$119,553.44**
Total S/										**S/447,488.52[26]**

Fuente: Memorando n.° 032-2024-GPD-ZOFRATACNA de 23 de abril de 2024 **(Apéndice n.° 34)**
Elaborado por: Comisión de Control.

[25] De la revisión efectuada a la información alcanzada, se verificó que en el caso de los ítems 2, 6, 17 a 20, se han considerado, según el reporte remitido por la Gerencia de Promoción y Desarrollo con Memorando n.° 032-2024-GPD-ZOFRATACNA de 23 de abril de 2024 **(Apéndice n.° 34)** tasaciones menores a las existentes hasta el 17 de diciembre de 2022, por tal motivo, el cálculo del presunto perjuicio económico, será sobre aquellos contratos de cesión que debieron ser renovados según condiciones nuevas superiores a los importes anteriores.
[26] Tipo de cambio S/3.743 calculado al 30 de abril de 2024 según la página web de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs "Cotización de Oferta y Demanda Tipo de Cambio Promedio Ponderado", link: https://www.sbs.gob.pe/app/pp/sistip_portal/paginas/publicacion/tipocambiopromedio.aspx

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - VºBº

Como se aprecia del cuadro que antecede, el importe dejado de percibir por concepto de cesión en uso de los contratos que perdieron vigencia el 17 de diciembre de 2022 y que fueron ampliados sin sustento legal, es $119,553.44 o S/447,488.52, aproximadamente.

Entonces, considerando el importe dejado de percibir de $142,641.00 o S/533,905.26 por la falta de renovación de los contratos de cesión en uso del régimen ZOTAC, cuyo plazo máximo por usufructo es de 30 años y que perdieron vigencia desde el 12 de junio de 2023 hasta el 30 de abril de 2024, detallado en el Cuadro n.° 3, más el importe de $119,553.44 o S/447,488.52 por concepto de contratos de cesión en uso del régimen ZOFRATACNA, cuyas ampliaciones de vigencia en el periodo comprendido de 18 de diciembre de 2022 al 30 de abril de 2024, sin el sustento legal correspondiente, hacen un total de $262,194.44 o S/981,393.78 de presunto perjuicio económico, como se muestra en el cuadro n.° 8.

Cuadro n.° 8
Cálculo del presunto perjuicio económico

Concepto	Periodo sin vigencia contractual y/o ampliaciones de plazo sin sustento legal	Cantidad de Meses	Total $	Tipo de Cambio al 30/04/2024 SBS	Total S/
Contratos de cesión en uso del régimen ZOTAC	12 de junio de 2023 a 30 de abril de 2024	**10**	142,641.00	3.743	533,905.26
Contratos de cesión en uso del régimen ZOFRATACNA	18 de diciembre de 2022 a 30 de abril de 2024	**16**	119,553.44		447,488.52
Importe Total			**$262,194.44**		**S/981,393.78**[27]

Fuente: Memorando n.° 032-2024-GPD-ZOFRATACNA de 23 de abril de 2024 **(Apéndice n.° 34)**
Elaborado por: Comisión de Control.

Los hechos evidenciados, inobservan la siguiente normativa:

Decreto Supremo n.° 089-89-PCM, publicado el 27 de octubre 1989, se creó la Zona de Tratamiento Especial de Tacna en adelante ZOTAC.

DISPOSICION FINAL

El término de vigencia del régimen especial de la ZOTAC será de **quince (15) años**, contados a partir de la entrada en vigencia del presente dispositivo; suscribiendo la Gerencia General varios contratos de cesión en Uso durante la vigencia del régimen ZOTAC.

Ley n.° 27688, Ley de Zona Franca y Zona Comercial de Tacna, publicado el 28 de marzo de 2002 y modificatorias

"(...)

Artículo 31° De la verificación de las obligaciones

El Comité de Administración o el Operador de la ZOFRATACNA verificará el cumplimiento de todas las obligaciones que los usuarios adquieran en virtud de esta Ley, sus reglamentos, los contratos que celebren y especialmente, de conformidad con el Reglamento, (...).

Artículo 36° De las atribuciones

Son atribuciones del Operador las siguientes:

(...)

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

[27] Tipo de cambio S/3.743 calculado al 30 de abril de 2024 **(Apéndice n.° 61)** según la página web de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs "Cotización de Oferta y Demanda Tipo de Cambio Promedio Ponderado", link: https://www.sbs.gob.pe/app/pp/sistip_portal/paginas/publicacion/tipocambiopromedio.aspx

c) Celebrar los contratos de cesión en uso oneroso de espacios físicos y/o usuario, de conformidad con el Reglamento Interno aprobado por el Ministerio de Industria, Turismo, (...)".

Decreto Supremo n.° 011-2002-MINCETUR, aprueba el Reglamento de la Ley de ZOFRATACNA de 16 de diciembre de 2002.

Artículo 43°.- El plazo de cesión en uso de los lotes y galpones no podrá exceder del plazo de **20 años** a que se refiere el Artículo 42° de la Ley.

Decreto Supremo n.° 004-2021-MINCETUR, que modifica el Reglamento de la Ley de ZOFRATACNA, de 4 de marzo de 2021.

Artículo 52° Registro de los Contrato.
La Administración de la ZOFRATACNA lleva un registro actualizado de los usuarios autorizados y los prestadores de servicios auxiliares, debiendo contener entre otros, la vigencia de sus contratos, actividades permitidas y ampliación diversificación de estas (...).

Contrato de Cesión en Uso Celebrado con la Empresa FRIENDSHIP SHOES S.A.C. y ZOFRATACNA -ZOFRATACNA el 22 de agosto de 2005[28].

"(...)

- **Cláusula Tercera. - Del Plazo**
  3.1 El Plazo de vigencia del presente Contrato será a partir del 22 de agosto de 2005 hasta el 17 de diciembre de 2022.
- **Cláusula Séptima "De los Derechos y Obligaciones"**
  Numeral *7.2 El Cesionario asume las siguientes obligaciones: a) Cumplir estrictamente con las normas establecidas en el presente contrato, en los Reglamentos y Directivas internas que rigen la ZOFRATACNA, así como aquellas que ésta establezca dentro de las facultades que la Ley y el Reglamento la asignan.*

(...)"

Los hechos expuestos, ocasionaron un perjuicio económico por el importe aproximado de S/981,393.78, por concepto de falta de renovación de contratos de cesión en uso del régimen ZOTAC y las ampliaciones de plazo sin sustento técnico legal de los contratos de cesión en uso del régimen ZOFRATACNA, hasta el 30 de abril de 2024.

Los hechos expuestos fueron generados por la negligencia en el desempeño de sus funciones de José Alejandro Condori Salinas, Gerente General quien pese a tener conocimiento del marco normativo y de los informes emitidos por la oficina de asesoría Jurídica de la entidad; así como, de los Estudios de Abogados, no dispuso las acciones conducentes para la renovación de los contratos de cesión en uso, con los cesionarios cuya vigencia de sus contratos era hasta 30 años de su suscripción, en el caso de los contratos suscritos bajo el régimen ZOTAC y el 17 de diciembre de 2022, en el caso de los contratos del régimen ZOFRATACNA, tampoco dispuso, de ser el caso, la reversión de los lotes y/o terrenos, sino que permitió la continuidad de los contratos de cesión en uso suscritos en el régimen ZOTAC, pasando dichos contratos a ser indeterminados, asimismo, autorizó la ampliación de la vigencia de los contratos de cesión en uso suscritos durante el régimen ZOFRATACNA.

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

[28] Cláusula consignada en cada uno de los contratos de ZOFRATACNA, detallados en el Cuadro n.° 4.

La persona comprendida en los hechos expuestos presentó sus comentarios, los cuales se adjuntan al presente conforme al **Apéndice n.° 62** del Informe de Control Específico.

Efectuada la evaluación de los comentarios, se concluye que los mismos no desvirtúan los hechos notificados en el Pliego de Hechos. La referida evaluación y la cédula de comunicación y la notificación, forman parte del **Apéndice n.° 63** del Informe de Control Específico.

La participación de la persona comprendida se describe a continuación:

1. Jose Alejandro Condori Salinas, identificada con DNI [redacted] en su condición de gerente General de la entidad, durante el periodo de gestión del 21 de octubre de 2021 al 14 de mayo 2024, designada mediante Resolución de Comité de Administración n.° 009-2021-CA-ZOFRATACNA de 21 de octubre de 2021 **(Apéndice n.° 64)** y cesada con Resolución de Comité de Administración n.° 003-2024-CA-ZOFRATACNA de 14 de mayo de 2024 (**Apéndice n.° 64),** a quien se le notificó el pliego de hechos, con cédula de notificación n.° 01-2024-OCI-SCE-ZOFRATACNA de 06 de junio de 2024, presentó sus comentarios y aclaraciones con carta n.° 002-2024-JCS-ZOFRATACNA de 19 de junio de 2024 de doce (12) folios. **(Apéndice n.° 62)**

   Efectuado el análisis de los comentarios y aclaraciones en el Apéndice n.° 63, del informe de Control Específico, se concluye que José Alejandro Condori Salinas, respecto a los contratos de cesión en uso del régimen ZOTAC y ZOFRATACNA, no dispuso ni gestionó la renovación de los contratos de cesión en uso, con las condiciones que le fueron comunicadas oportunamente por la Gerencia de Promoción y Desarrollo respecto a los valores actualizados del m2 de los terrenos y/o lotes, sino que permitió continúen realizando sus actividades los cesionarios en las mismas condiciones anteriores, ni dispuso la resolución de los mismos, de ser el caso, previas acciones pertinentes recomendadas en los informes legales de la Oficina de Asesoría Jurídica de la entidad y de los Estudios de Abogados contratados, entre otros, al requerimiento efectuado por su persona.

   De otro lado, no dispuso las acciones a seguir por la Gerencia de Promoción y Desarrollo a fin de velar por la vigencia de los contratos de cesión en uso conforme al marco normativo vigente y conforme a los informes legales remitidos por los Estudios de Abogados, los cuales tomó en consideración selectivamente, hecho que ha permitido que la entidad deje de percibir el importe aproximado de S/533,905.26.

   En cuanto a los contratos del régimen ZOFRATACNA, se evidencia la emisión de seis (6) Resoluciones de Gerencia General (n.° 280-2022-GG-ZOFRATACNA de 16 de diciembre de 2022 y n.°s 015, 065, 133, 178-2023-GG-ZOFRATACNA de 31 de enero, 31 de marzo, 28 de junio y 31 de agosto de 2023, respectivamente, y n.° 002-2024-GG-ZOFRATACNA de 04 de enero de 2024) mediante las cuales amplió la vigencia de los contratos, sin el sustento técnico legal, correspondiente a los periodos del 18 de diciembre de 2022 a 31 de marzo de 2024, evidenciándose, que el funcionario no estableció las acciones oportunas orientadas a cautelar la vigencia, renovación y/o resolución de los contratos de cesión en uso, sino que pese, a tomar conocimiento que algunos cesionarios solicitaron la renovación de sus contratos de cesión en uso antes de la emisión de la Resolución n.° 280-2022-GG-ZOFRATACNA de 16 de diciembre de 2022, no dispuso la renovación conforme a las tasaciones vigentes al periodo, que le fueron informadas por el área técnica de la entidad en la misma fecha con el Informe n.° 229-2022-GPD-ZOFRATACNA y n.° 231-2022-GPD-ZOFRATACNA de 22 de diciembre de 2022; sino que, autorizó las ampliaciones de plazo sin considerar el marco legal; hecho que ha permitido que la entidad deje de percibir el importe aproximado de S/447,488.52, por concepto de cesión en uso de lotes y galpones del régimen ZOFRATACNA.

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

En consecuencia, inobservó sus funciones establecidas en el artículo 16° de la Ley n.° 28175 - Ley Marco del Empleo Público, que establece: "*a) Cumplir personal y diligentemente los deberes que le impone el servicio público; c) Salvaguardar los intereses del Estado y emplear austeramente los recursos públicos (...)*".

Por tanto, de lo antes descrito, el Gerente General ha inobservado sus obligaciones establecidas en el Reglamento de Organización y Funciones aprobado con Ordenanza Regional n.° 004-2008-CR/GOB.REG.TACNA de 26 de marzo de 2008 y modificado con Ordenanza Regional n.° 012-2017-CR/GOB.REG.TACNA de 10 de enero de 2018 y publicada en el Diario Oficial el Peruano el 5 de febrero de 2018 **(Apéndice n.° 65)**, que dispone: *"10. Celebrar los contratos de cesión en uso a título oneroso o de venta de lotes (...) y demás contratos necesarios para la gestión institucional, conforme a ley, dando cuenta al Comité de Administración".*

De la misma manera, se advierte que incumplió sus funciones establecidas en el en el Manual de Organización y Funciones aprobado con Resolución de Gerencia General n.° 143-2011-GG-ZOFRATACNA de 13 de setiembre de 2011 y modificatorias en el Perfil del Puesto aprobado con Resolución de Gerencia General n.° 148-2019-GG-ZOFRATACNA de 01 de octubre de 2019 y modificatorias **(Apéndice n.° 65)**, que dispone en el numeral 10) lo siguiente *"Celebrar los contratos de cesión en uso a título oneroso venta de lotes, documentos comerciales, escrituras públicas y demás contratos necesarios para la gestión institucional , conforme a ley, dando cuenta al Comité de Administración".*

III. ARGUMENTOS JURÍDICOS

- Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría, de la Irregularidad "Falta de renovación y ampliaciones del plazo de vigencia sin sustento técnico legal de los contratos de cesión en uso de los regímenes ZOTAC y ZOFRATACNA, han ocasionado un perjuicio económico a la entidad por el importe aproximado de S/981,393.78", están desarrollados en el **Apéndice n.° 2** del Informe de Control Específico.

- Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad civil de la Irregularidad "Falta de renovación y ampliaciones del plazo de vigencia sin sustento técnico legal de los contratos de cesión en uso de los regímenes ZOTAC y ZOFRATACNA, han ocasionado un perjuicio económico a la entidad por el importe aproximado de S/981,393.78", están desarrollados en el **Apéndice n.° 3** del Informe de Control Específico.

IV. IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS INVOLUCRADAS EN LOS HECHOS ESPECÍFICOS PRESUNTAMENTE IRREGULARES

En virtud de la documentación sustentante, la cual se encuentra detallada en los anexos del presente Informe de Control Específico, los responsables por los hechos irregulares están identificados en el **Apéndice n.° 1.**

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

V. CONCLUSIÓN

Como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Evidencia de Irregularidad practicado a la Zona Franca y Zona Comercial de Tacna - ZOFRATACNA, se formula la conclusión siguiente:

De la revisión efectuada a la documentación relacionada a la vigencia de los contratos de cesión en uso, suscritos en los regímenes de la Zona de Tratamiento Especial de Tacna, "ZOTAC" y Zona Franca y Zona Comercial de Tacna – "ZOFRATACNA", celebrados de una parte por el cesionario de lotes y/o terrenos, y de la otra parte, el Comité de Administración de la Zona Franca y Zona Comercial de Tacna, así como de los actos resolutivos que autorizan las ampliaciones de la vigencia de los mismos, se evidenció que 23 contratos de cesión en uso del régimen ZOTAC, no han sido renovados en la oportunidad requerida conforme a las condiciones del marco normativo vigente y que la vigencia de 20 contratos de cesión en uso del régimen ZOFRATACNA ha sido ampliada hasta el 31 de marzo de 2024, sin el sustento técnico legal y sin considerar los valores actualizados del m2 de los terrenos y/o lotes, ocasionando un perjuicio económico por el importe aproximado de S/981,393.78.

Lo descrito anteriormente, contraviene lo dispuesto en el Decreto Supremo n.° 089-89-PCM, en la Ley n.° 27688, en el Decreto Supremo n.° 011-2002-MINCETUR y los Contratos de Cesión en Uso del régimen ZOTAC y ZOFRATACNA.

VI. RECOMENDACIÓN

Al Presidente del Directorio:

1. Realizar las acciones tendentes a fin que el órgano competente efectúe el deslinde de las responsabilidades que correspondan, del funcionario de la Zona Franca y Zona Comercial de Tacna comprendido en los hechos observados del presente Informe de Control Específico, de acuerdo a las normas que regulan la materia.
2. Disponer el inicio de la acción civil contra el funcionario comprendido en los hechos de las irregularidades del Informe de Control Específico con la finalidad que se determine las responsabilidades que correspondan.

VII. APÉNDICES

1. Relación de personas comprendidas en la regularidad.
2. Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría.
3. Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad civil.
4. Contratos de Cesión en Uso del Régimen ZOTAC, en copia fedateada.
5. Resolución n.° 122-2004-GG-ZOFRATACNA de 16 de setiembre de 2004, en copia fedateada.
6. Resolución Ministerial n.° 265-2004-MINCETUR/DM de 4 de agosto de 2004, en copia fedateada.
7. Memorando n.° 224-2021-GG/ZOFRATACNA de 27 de setiembre de 2021, en copia fedateada.
8. Informe n.° 091-2021-GPD-ZOFRATACNA de 11 de octubre de 2021, en copia fedateada.
9. Informe n.° 129-2021-ASU-GPD/ZOFRATACNA de 07 de octubre de 2021, en copia fedateada.
10. Memorando n.° 140-2021-GPD-ZOFRATACNA de 13 de octubre de 2021, en copia fedateada.
11. Memorándum n.° 072-2021-ZOFRATACNA/OAJ de 18 de octubre de 2021, en copia fedateada.
12. Informe n.° 120-2021-GPD-ZOFRATACNA de 04 de diciembre de 2021, en copia fedateada.
13. Informe n.° 067-2022-ASU-GPD-ZOFRATACNA de 09 de mayo de 2022, en copia fedateada.
14. Informe n.° 083-2022-OAJ-ZOFRATACNA de 12 de setiembre de 2022, en copia fedateada.
15. Informe n.° 089-2022-OAJ-ZOFRATACNA de 04 de octubre de 2022, en copia fedateada.

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

16. Acuerdo n.° 001 de la Sesión ordinaria de Directorio n.° 974-2022-CA de 16 de agosto de 2022, en copia fedateada.
17. Orden de Servicio n.° 456 de 25 de octubre de 2022, en copia fedateada.
18. Informe de análisis de 3 de noviembre de 2022, Estudio Mario Castillo Freyre, en copia visada.
19. Informe n.° 105-2022-ZOFRATACNA/OAJ de 11 de noviembre de 2022, en copia fedateada.
20. Documento s/n de 16 de noviembre de 2022, Estudio Mario Castillo Freyre, en copia visada.
21. Comprobante de Pago n.° 0352 de 17 de noviembre de 2022, en copia fedateada.
22. Resolución de Gerencia General n.° 278-2022-GG-ZOFRATACNA de 13 de diciembre de 2022, en copia fedateada.
23. Memorando n.° 007-2023-GPD-ZOFRATACNA de 25 de enero de 2023, en copia fedateada.
24. Correo electrónico de 16 de febrero de 2023, en copia visada.
25. Informe n.° 229-2022-GPD-ZOFRATACNA de 16 de diciembre de 2022, en copia fedateada.
26. Informe n.° 092-2023-ASU-GPD/ZOFRATACNA de 07 de junio de 2023, en copia fedateada.
27. Informe n.° 122-2023-GPD-ZOFRATACNA de 09 de junio de 2023, en copia fedateada.
28. Informe n.° 046-2023-OAJ-ZOFRATACNA de 04 de mayo de 2023, en copia fedateada.
29. Formato de Términos de Referencia presentado el 09 de junio de 2023, en copia fedateada.
30. Informe jurídico el 30 de junio de 2023, Estudio García Sayán, en copia fedateada.
31. Comprobante de Pago n.° 0537 de 07 de julio de 2023, en copia fedateada.
32. Informe n.° 159-2023-GPD-ZOFRATACNA de 31 de agosto de 2023, en copia fedateada.
33. Resolución Gerencial General Regional n.° 040-2020-GGR/GOB.REG.TACNA de 15 de enero de 2020, en copia fedateada.
34. Memorando n.° 032-2024-GPD-ZOFRATACNA de 23 de abril de 2024, en copia fedateada.
35. Informe n.° 039-2024/ADI/GPD-ZOFRATACNA de 23 de abril de 2024, en copia fedateada.
36. Oficio n.° 053-2024-GG-ZOFRATACNA de 15 de febrero de 2024, en copia fedateada.
37. Memorando n.° 053-2024-GG-ZOFRATACNA de 02 de abril de 2024, en copia fedateada.
38. Comprobante de pago n.° 0151 de 17 de mayo de 2024, en copia fedateada.
39. Informe n.° 017-2024-GG-ZOFRATACNA de 12 de abril de 2024, en copia fedateada.
40. Informe n.° 076-2024-ASU-GPD-ZOFRATACNA de 29 de mayo de 2024, en copia fedateada.
41. Contratos de Cesión en Uso del Régimen ZOFRATACNA, en copia fedateada.
42. Resolución de Gerencia General n.° 280-2022-GG-ZOFRATACNA de 16 de diciembre de 2022, en copia fedateada.
43. Informe n.° 143-2022-ASU-GPD-ZOFRATACNA de 15 de setiembre de 2022, en copia fedateada.
44. Informe n.° 187-2022-GPD-ZOFRATACNA de 15 de setiembre de 2022, en copia fedateada.
45. Memorándum n.° 127-2022-GG-ZOFRATACNA de 14 de octubre de 2022, en copia fedateada.
46. Memorando n.° 087-2022-ZOFRATACNA-OAJ de 24 de noviembre de 2022, en copia fedateada.
47. Correos electrónicos de 02 de diciembre de 2022, en copia visada.
48. Informe n.° 257-2022-ZOFRATACNA/GPD-ADI de 21 de diciembre de 2022, en copia fedateada.
49. Informe n.° 231-2022-GPD-ZOFRATACNA de 22 de diciembre de 2022, en copia fedateada.
50. Cartas de Cesionarios, en copia fedateada.
51. Correos electrónicos de 19 de diciembre de 2022.
52. Informe n.° 001-2023-GO-ZOFRATACNA de 16 de enero de 2023, en copia fedateada.
53. Resolución de Gerencia General n.° 015-2023-GG-ZOFRATACNA de 31 de enero de 2023, en copia fedateada.
54. Informe n.° 019-2023-GO-ZOFRATACNA de 28 de marzo de 2023, en copia fedateada.
55. Resolución de Gerencia General n.° 065-2023-GG-ZOFRATACNA de 31 de marzo de 2023, en copia fedateada.
56. Informe n.° 131-2023-GPD-ZOFRATACNA de 28 de junio de 2023, en copia fedateada.
57. Resolución de Gerencia General n.° 133-2023-GG-ZOFRATACNA de 28 de junio de 2023, en copia fedateada.

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

58. Resolución de Gerencia General n.° 178-2023-GG-ZOFRATACNA de 31 de agosto de 2023, en copia fedateada.
59. Informe n.° 001-2024-GPD-ZOFRATACNA de 03 de enero de 2024, en copia fedateada.
60. Resolución de Gerencia General n.° 002-2024-GG-ZOFRATACNA de 04 de enero de 2024, en copia fedateada.
61. Cotización de Oferta y Demanda Tipo de Cambio Promedio Ponderado – SBS
62. Cédula y cargo de notificaciones electrónicas, comentarios presentados por la persona comprendida en la irregularidad.
63. Evaluación de comentarios elaborada por la Comisión de Control.
64. Resoluciones de Designación y Cese, en copia fedateada.
65. Documentos de gestión de la entidad que sustentan el incumplimiento funcional/disciplinario de la persona involucrada en los hechos específicos irregulares, en copia fedateada.

Tacna, 25 de junio de 2024.

Pamela Milagros Chipoco Torres
Supervisor

Jesús Benjamín Anticona Vera
Jefe de Comisión

Wilfredo Acero Choque
Abogado

La **JEFE DEL ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL** que suscribe el presente informe, ha revisado su contenido y lo hace suyo, procediendo a su aprobación.

Tacna, 25 de junio de 2024.

.....
CPC. Pamela Milagros Chipoco Torres
(e) Jefe del Órgano de Control Institucional
ZOFRATACNA

Apéndice n.° 1

Relación de personas comprendidas en la irregularidad

APÉNDICE N° 1 DEL INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 004-2024-2-4352-SCE

RELACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LA IRREGULARIDAD

N°	Sumilla del Hecho con evidencia de Irregularidad	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N°	Cargo Desempeñado	Período de Gestión		Condición de vínculo laboral o contractual	N° de la Casilla Electrónica	Dirección domiciliaria	Presunta responsabilidad identificada (Marcar con X)			
					Desde	Hasta				Civil	Penal	Administrativa funcional	
					[dd/mm/aaaa]	[dd/mm/aaaa]						Sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría	Entidad
1	"FALTA DE RENOVACIÓN Y AMPLIACIONES DEL PLAZO DE VIGENCIA SIN SUSTENTO TÉCNICO LEGAL DE LOS CONTRATOS DE CESIÓN EN USO DE LOS REGÍMENES ZOTAC Y ZOFRATACNA, HAN OCASIONADO UN PERJUICIO ECONÓMICA A LA ENTIDAD POR EL IMPORTE APROXIMADO DE S/. 981,393.78".	José Alejandro Condori Salinas		Gerente General	01/11/2021	14/05/2024	CAP			X			X

Firmado digitalmente por Agente Automatizado CGR
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 26-06-2024 16:53:52 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CARGO DE NOTIFICACIÓN

Sistema de Notificaciones y Casillas Electrónicas - eCasilla CGR

DOCUMENTO	:	OFICIO N° 035-2024-OCI-ZOFRATACNA.
EMISOR	:	JESUS BENJAMIN ANTICONA VERA - JEFE DE COMISIÓN - ZONA FRANCA Y ZONA COMERCIAL DE TACNA - ZOFRATACNA - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DESTINATARIO	:	VIDALI AGÜERO LOPEZ
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	ZONA FRANCA Y ZONA COMERCIAL DE TACNA - ZOFRATACNA

Sumilla:

Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual se comunicó el inicio del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad a la "Vigencia de los Contratos de Cesión en Uso de la Zona Franca y Zona Comercial de Tacna", periodo 1 de diciembre de 2022 al 30 de abril de 2024, en la Zona Franca y Zona Comercial de Tacna - ZOFRATACNA.

Sobre el particular, como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad, se ha emitido el Informe de Control Específico N° 004-2024-2-4352-SCE, el cual consta de dos (02) tomos de mil ciento ochenta (1180) folios, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo disciplinario y acciones Legales Civiles al servidor público involucrado en los hechos.

Se ha realizado la notificación con el depósito de los siguientes documentos en la **CASILLA ELECTRÓNICA N° 20147797011**:

1. CÉDULA DE NOTIFICACIÓN N° 00000012-2024-CG/4352
2. Oficio n.° 35-2024-OCI
3. Informe y Apendices 1, 2 y 3
4. Apéndice 4, parte 1
5. Apéndice 4, parte 2
6. Apéndice 4, parte 3
7. Apéndices n.° 5 a 19
8. Apéndices n.° 20 a 29
9. Apéndice n.° 30 a 35

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **693KBOF**

10. Apéndice n.° 36 a 40
11. Apéndice n.° 41 parte 2
12. Apéndice n.° 42 a 50
13. Apéndice n.° 51 a 65
14. Apéndice n.° 41 parte 1

NOTIFICADOR : JESUS BENJAMIN ANTICONA VERA - ZONA FRANCA Y ZONA COMERCIAL DE TACNA - ZOFRATACNA - CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **693KBOF**

Firmado digitalmente por ANTICONA VERA Jesus Benjamin FAU 20147797011 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 26-06-2024 16:51:52 -05:00

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA N° 00000012-2024-CG/4352

DOCUMENTO	:	OFICIO N° 035-2024-OCI-ZOFRATACNA.
EMISOR	:	JESUS BENJAMIN ANTICONA VERA - JEFE DE COMISIÓN - ZONA FRANCA Y ZONA COMERCIAL DE TACNA - ZOFRATACNA - ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL
DESTINATARIO	:	VIDALI AGÜERO LOPEZ
ENTIDAD SUJETA A CONTROL	:	ZONA FRANCA Y ZONA COMERCIAL DE TACNA - ZOFRATACNA
DIRECCIÓN	:	CASILLA ELECTRÓNICA N° 20147797011
TIPO DE SERVICIO CONTROL GUBERNAMENTAL O PROCESO ADMINISTRATIVO	:	SERVICIO DE CONTROL POSTERIOR - SERVICIO DE CONTROL ESPECÍFICO A HECHOS CON PRESUNTA IRREGULARIDAD
N° FOLIOS	:	1180

Sumilla: Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual se comunicó el inicio del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad a la "Vigencia de los Contratos de Cesión en Uso de la Zona Franca y Zona Comercial de Tacna", periodo 1 de diciembre de 2022 al 30 de abril de 2024, en la Zona Franca y Zona Comercial de Tacna - ZOFRATACNA.

Sobre el particular, como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad, se ha emitido el Informe de Control Específico N° 004-2024-2-4352-SCE, el cual consta de dos (02) tomos de mil ciento ochenta (1180) folios, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo disciplinario y acciones Legales Civiles al servidor público involucrado en los hechos.

Se adjunta lo siguiente:

1. Oficio n.° 35-2024-OCI
2. Informe y Apendices 1, 2 y 3
3. Apéndice 4, parte 1
4. Apéndice 4, parte 2

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **64FL227**

Firmado digitalmente por ANTICONA VERA Jesus Benjamin FAU 20147797011 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 26-06-2024 16:51:52 -05:00

5. Apéndice 4, parte 3
6. Apéndices n.° 5 a 19
7. Apéndices n.° 20 a 29
8. Apéndice n.° 30 a 35
9. Apéndice n.° 36 a 40
10. Apéndice n.° 41 parte 2
11. Apéndice n.° 42 a 50
12. Apéndice n.° 51 a 65
13. Apéndice n.° 41 parte 1

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la Contraloría General de la República, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026- 2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: **https://verificadoc.contraloria.gob.pe/ecasilla** e ingresando el siguiente código de verificación: **64FL227**

Tacna, 26 de junio de 2024

COMITE DE ADMINISTRACION PRESIDENTE ZOFRATACNA

26.06.2024
Recibido
2 Tomos
1 - 1180
folios

OFICIO N° 035-2024-OCI-ZOFRATACNA.

Señor
Efraín Mamani Suárez
Presidente de Directorio
Zona Franca y Zona Comercial de Tacna
Panamericana Sur Km. 1308
Tacna/Tacna/Tacna

ASUNTO : Remite Informe de Control Específico.

REF. : a) Oficio n.° 017-2024-OCI-ZOFRATACNA/4352 de 10 de mayo de 2024.
b) Directiva N° 007-2021-CG/NORM "Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad" aprobada mediante Resolución de Contraloría N° 134-2021-CG, de 11 de junio de 2021, y sus modificatorias.

Me dirijo a usted con relación al documento de la referencia a), mediante el cual se comunicó el inicio del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad a la "Vigencia de los Contratos de Cesión en Uso de la Zona Franca y Zona Comercial de Tacna", periodo 1 de diciembre de 2022 al 30 de abril de 2024, en la Zona Franca y Zona Comercial de Tacna - ZOFRATACNA.

Sobre el particular, como resultado del Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad, se ha emitido el Informe de Control Específico N° 004-2024-2-4352-SCE, el cual consta de dos (02) tomos de mil ciento ochenta (1180) folios, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo disciplinario y acciones Legales Civiles al servidor público involucrado en los hechos con evidencias de irregularidad, debiendo informar al Órgano de Control Institucional, las acciones adoptadas al respecto.

Es propicia la oportunidad para expresarle las seguridades de mi consideración.

Atentamente,

Firmado digitalmente por: CHIPOCO TORRES Pamela Milagros FAU 20147797011 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 26/06/2024 12:02:39-0500

CPC. Pamela Milagros Chipoco Torres
(e) Jefe del Órgano de Control Institucional
ZOFRATACNA

PMCT/002.
C.C.:
- P/T SCE
-Archivo OCI.
Cod. Trámite: SGD003001-2024.