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° 008-2025-2-4352-SCE

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

TACNA-TACNA-TACNA

"COBRANZA DE OBLIGACIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DE CONTRATOS DE CESIÓN EN USO A CESIONARIOS Y USUARIOS DE LA ZONA FRANCA Y ZONA COMERCIAL DE TACNA"

PERÍODO

PERÍODO:1 DE ENERO DE 2025 AL 8 DE SEPTIEMBRE DE 2025

TOMO I DE I

TACNA - PERÚ

12 DE NOVIEMBRE DE 2025

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

0729

0082025243520 0

0001

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

ZOFRATACNA
ZONA FRANCA DE TACNA - PERU

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 008-2025-2-4352-SCE

"COBRANZA DE OBLIGACIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DE CONTRATOS DE CESIÓN EN USO A CESIONARIOS Y USUARIOS 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	3
	5. Notificación del Pliego de Hechos	4
II.	ARGUMENTOS DEL HECHO ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR	4
	COBRANZAS NO OPORTUNAS DE OBLIGACIONES ECONÓMICAS POR CONCEPTO DE DERECHO DE CESIÓN EN USO A CESIONARIOS Y USUARIOS DE ZOFRATACNA POR LOS IMPORTES DE S/105,767.93 Y $3,435.08, AFECTAN LA LIQUIDEZ Y CAPTACIÓN DE INGRESOS PROPIOS DE LA ENTIDAD.	
III.	ARGUMENTOS JURÍDICOS	26
IV.	IDENTIFICACIÓN DE PERSONAS INVOLUCRADAS EN LOS HECHOS ESPECÍFICOS PRESUNTAMENTE IRREGULARES	26
V.	CONCLUSIONES	26
VI.	RECOMENDACIÓN	26
VII.	APÉNDICES	27

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 008-2025-2-4352-SCE

"COBRANZA DE OBLIGACIONES ECONÓMICAS DERIVADAS DE CONTRATOS DE CESIÓN EN USO A CESIONARIOS Y USUARIOS DE LA ZONA FRANCA Y ZONA COMERCIAL DE TACNA"

PERÍODO: 01 DE ENERO DE 2025 AL 08 DE SETIEMBRE DE 2025

I. ANTECEDENTES

1. Origen

El Servicio de Control Específico a Hechos con Presunta Irregularidad a la Zona Franca y Zona Comercial de Tacna (ZOFRATACNA), en adelante la "entidad", corresponde a un servicio de control posterior programado en el Plan Anual de Control 2025 del Órgano de Control Institucional (OCI), registrado en el sistema de Control Gubernamental–SCG con la orden de servicio n.° 2-4352-2025-001, iniciado mediante Oficio n.° 098-2025-OCI-ZOFRATACNA/4352 de 15 de setiembre de 2025, 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 la Cobranza de las obligaciones económicas derivadas de los Contratos de Cesión en Uso de los Cesionarios y Usuarios de la ZOFRATACNA, se realizan de acuerdo a la normativa aplicable y disposiciones internas.

3. Materia de Control y Alcance

Materia de Control

De la revisión efectuada a los documentos y reportes del "Módulo de Contratos", sistema utilizado por la entidad para el control de la cobranza, se evidenció que el procedimiento seguido por la entidad no viene garantizando el cumplimiento oportuno de dichas obligaciones económicas de los cesionarios y usuario, por cuanto existen diecisiete (17) empresas que adeudan el pago de liquidaciones notificadas, compuesta por el monto del contrato y las moras de atraso, entre los meses de abril a agosto de 2025, es decir, de tres (3) hasta cinco (5) meses de deuda, durante el periodo de 01 de enero al 08 de setiembre de 2025. Cuyos importes de las liquidaciones pendientes y/o deudas, superan los importes de las garantías (2 mensualidades) de dichos contratos, hasta por los importes de S/105,767.93 y $3,435.08.

Alcance

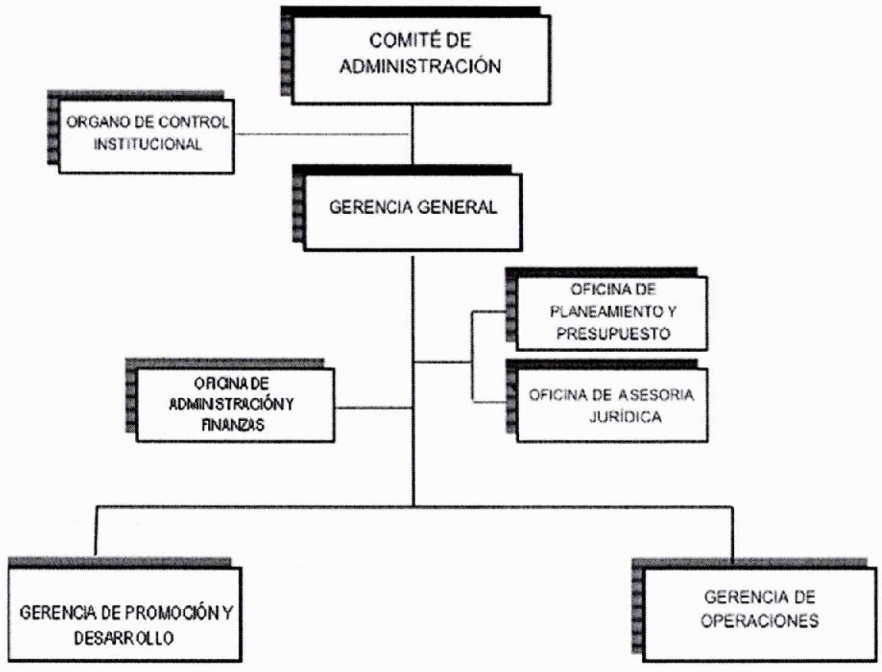
El servicio de control específico comprende el periodo de 01 de enero de 2025 al 08 de setiembre de 2025, correspondiente a la revisión y análisis de la documentación relativa al hecho con evidencias de presunta irregularidad.

4. De la entidad o dependencia

La entidad 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 ZOFRATACNA:

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, vigentes 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 la persona comprendida en los hechos con evidencias de presunta irregularidad a fin que formule sus comentarios o aclaraciones.

II. ARGUMENTOS DEL HECHO ESPECÍFICO PRESUNTAMENTE IRREGULAR

COBRANZAS NO OPORTUNAS DE OBLIGACIONES ECONÓMICAS POR CONCEPTO DE DERECHO DE CESIÓN EN USO A CESIONARIOS Y USUARIOS DE ZOFRATACNA POR LOS IMPORTES DE S/105,767.93 Y $3,435.08, AFECTAN LA LIQUIDEZ Y CAPTACIÓN DE INGRESOS PROPIOS DE LA ENTIDAD.

De la revisión efectuada a la documentación relacionada a la cobranza de las obligaciones por los contratos de cesión en uso de lotes y galpones de cesionarios (usuarios) se evidenció que la gestión de la cobranza y el cumplimiento de la "*Directiva de Cobranzas de Obligaciones Contractuales, Servicios Básicos Brindados y Multas Impuestas*", no han sido aplicadas diligentemente, durante el periodo de 01 de enero de 2025 al 08 de setiembre de 2025, conllevando a que las empresas tengan liquidaciones pendientes de pago y/o adeuden entre tres (3) a cinco (5) facturaciones de cesión en uso, hasta por los importes de S/105,767.93 y $3,435.08. Asimismo, las deudas pendientes por cada cesionario superan los importes de las garantías pactadas en los contratos de cesión en uso suscritos.

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

Lo descrito anteriormente, contraviene lo dispuesto en la Directiva N° D-16-GPD-01 *"Directiva de Cobranza de obligaciones Contractuales, servicios Básicos Brindados y Multas impuestas"* revisión 6, aprobado con Resolución de Gerencia General N° 216-2023-GG-ZOFRATACNA de 02 de noviembre de 2023; los Contratos de cesión en uso y la Ley n.° 27688 "Ley de la Zona Franca y Zona Comercial de Tacna".

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

Antecedentes:

El Decreto Legislativo n.° 842 de 30 de agosto de 1996 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 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***[1]*, (...) "*. Así también, la Primera y Segunda Disposición transitoria, disponían que: "(...) *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 onerosos previa subasta pública.

Posteriormente, el 28 de marzo de 2002, se promulgó la Ley n.° 27688 "Ley de la Zona Franca y Zona Comercial de Tacna", estableciendo en el artículo 6° "***Áreas de terreno e infraestructura de la Zona Franca" lo siguiente:*** *Los usuarios previamente calificados por el (...) Comité de Administración de la ZOFRATACNA pueden recibir* ***onerosamente,*** *en cesión en uso, los lotes de terrenos de la ZOFRATACNA y de ser el caso, con sus edificaciones, mediante subasta pública exclusivamente para el desarrollo de las actividades señaladas en el artículo 7 de la presente ley (...)*".

Asimismo, el literal a) del Artículo 38° "Recursos" de la Ley previamente citada señala: *Constituyen* ***recursos del Operador*** *"El producto de los derechos, cesión en uso oneroso de espacios físicos y tarifas que perciba como contraprestación de servicios".*

En ese sentido, es de comentar que la entidad, percibe ingresos propios por diferentes actividades, una de ellas es por la cesión en uso de espacios físicos onerosamente, ingresos que incrementa el presupuesto total de cada periodo (año), por tanto, la cobrabilidad de la cesión en uso debe ser oportuna para el logro de las metas y objetivos plasmados en el Plan Estratégico Institucional y en el Plan Operativo Institucional, para los periodos correspondientes, es así que, en el periodo 2025, los ingresos proyectados se muestran en la imagen n.° 1

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

[1] El resaltado en negrita es nuestro.

Imagen n.° 1

Presupuesto Institucional de Apertura 2025

Especifica	Denominación	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SETIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEM	DICIEM	TOTAL
1.1.4.1.1.4	ARANCEL ESPECIAL POR INGRESO DE BIENES PROVENIENTES DE DEPOSITOS FRANCOS	611,796.00	573,797.00	675,632.00	635,128.00	757,610.00	752,244.00	702,402.00	676,423.00	787,668.00	761,798.00	881,293.00	934,008.00	8,749,799.00
1.3.1.3.1.1	VENTA DE AGUA	3,938.00	4,631.00	5,232.00	6,208.00	7,242.00	8,000.00	5,847.00	5,411.00	6,497.00	6,561.00	4,943.00	4,807.00	69,317.00
1.3.2.1.4.99	OTROS DERECHOS ADMINISTRATIVOS GENERALES	750.00	700.00	850.00	364.00	1,756.00	904.00	364.00	1,756.00	904.00	904.00	904.00	904.00	11,060.00
1.3.2.9.1.99	OTROS DERECHOS ADMINISTRATIVOS DE INDUSTRIA Y COMERCIO	114,828.00	107,496.00	132,998.00	122,041.00	116,870.00	116,679.00	116,977.00	119,164.00	131,661.00	116,376.00	121,858.00	114,994.00	1,431,942.00
1.3.2.10.1.11	ACCESO A LA INFORMACIÓN PUBLICA	80.00	120.00	90.00	80.00	80.00	80.00	73.00	220.00	220.00	80.00	150.00	120.00	1,393.00
1.3.2.10.1.5	CERTIFICACIONES DIVERSAS	3,600.00	4,067.00	3,384.00	3,519.00	3,786.00	0.00	0.00	4,458.00	4,407.00	0.00	0.00	0.00	27,221.00
1.3.3.2.2.1	SERVICIO TELEFONICO Y FAX	2,492.00	2,710.00	2,550.00	3,334.00	3,050.00	2,830.00	2,168.00	2,471.00	2,471.00	2,471.00	2,471.00	2,471.00	31,489.00
1.3.3.2.2.99	OTROS SERVICIOS DE COMUNICACION	18,424.00	17,922.00	17,874.00	18,277.00	18,171.00	17,730.00	18,280.00	18,029.00	19,050.00	18,174.00	18,781.00	18,325.00	219,037.00
1.3.3.5.1.1	EDIFICIOS E INSTALACIONES	153,310.00	136,338.00	165,788.00	165,197.00	172,008.00	142,350.00	154,836.00	163,799.00	165,132.00	147,806.00	148,535.00	147,795.00	1,862,894.00
1.3.3.9.1.3	SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN	36.00	36.00	288.00	384.00	506.00	501.00	1,341.00	112.00	550.00	0.00	478.00	478.00	4,710.00
1.3.3.9.2.25	SUMINISTRO Y ACCESO A LA INFORMACIÓN	0.00	79.00	50.00	50.00	60.00	50.00	0.00	55.00	5.00	0.00	0.00	65.00	414.00
1.5.1.1.1.1	INTERERES POR DEPOSITOS DISTINTOS DE RECURSOS POR PRIVATIZACION Y CONCESIONES	689,763.00	0.00	309,088.00	465,127.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	11,200.00	0.00	10,500.00	1,541,678.00
1.5.1.1.4.99	OTROS INTERESES	0.00	432.00	0.00	0.00	378.00	0.00	0.00	340.00	0.00	0.00	272.00	0.00	1,422.00
1.5.2.1.6.99	OTRAS MULTAS	0.00	207.00	207.00	301.00	0.00	0.00	0.00	0.00	301.00	0.00	0.00	0.00	1,016.00
1.5.2.2.1.99	OTRAS SANCIONES	75.00	19.00	272.00	1,199.00	204.00	352.00	55.00	598.00	37.00	379.00	0.00	2,153.00	5,343.00
1.5.5.1.4.99	OTROS INGRESOS DIVERSOS	286,163.00	200,649.00	254,709.00	186,196.00	488,852.00	239,214.00	179,818.00	226,654.00	188,906.00	236,896.00	252,200.00	235,514.00	2,975,771.00
1.9.1.1.1.1	SALDO DE BALANCE	1,076,070.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,076,070.00
		2,961,325.00	1,049,203.00	1,569,012.00	1,607,405.00	1,581,773.00	1,292,134.00	1,193,361.00	1,230,690.00	1,319,009.00	1,302,645.00	1,431,885.00	1,472,134.00	18,010,576.00

Nota:
En la especifica de ingresos 1.3.3.5.1.1 incluye los ingresos de cesión en uso

Fuente: Memorando n.° 048-2025-OPP-ZOFRATACNA de 16 de octubre de 2025. **(Apéndice n.° 3)**
Elaborado por: Comisión Auditora

Hechos de presunta irregularidad:

De la revisión efectuada al reporte del "Módulo de Contratos", sistema utilizado por la entidad para el control de la cobranza, se obtuvo el "Listado de Liquidaciones de Cesión en Uso" comprendido del 01 de enero de 2025 al 08 de setiembre de 2025, entre otros, de diecisiete (17) empresas de: Depósitos Público, Industria, Agroindustria y Maquila, las cuales suscribieron contratos de cesión en uso en diferentes periodos y en distinta moneda, como se detalla a continuación:

Cuadro n.° 1

Relación de Contratos de Cesión de Uso suscritos con ZOFRATACNA

N.°	Cesionario	Ubicación (Mz, Lt)	Moneda	Fecha Contrato
1	Helados Aruba S.R.L	J09	$	16/04/2012
2	Helados Aruba S.R.L	J22	$	16/04/2012
3	Almacenes la Inmaculada S.A.C.	K04	S/.	18/03/2013
4	Bonas Olivas S.A.C.	R07, R08, R21 y R22	S/.	25/11/2013
5	Agua San Francisco E.I.R.L	K03	S/.	8/09/2014
6	Manufacturera y Distribuidora Regional S.A.	1 A3	S/.	11/09/2014
7	Almacenes la Inmaculada S.A.C.	F20	$	2/05/2017
8	Agroindustria ADL S.R.L.	Z13	S/.	15/08/2019
9	Monte Palomo S.A.C.	Z23, Z24	S/.	5/10/2020
10	EGA Agroindustrial S.A.C.	I 1D	S/.	5/08/2021
11	EGA Agroindustrial S.A.C.	Y01	S/.	4/11/2024
12	AG Aceites E.I.R.L.	H1-12, H1-13	S/.	4/11/2024
13	Mendoza Sosa Grecia Stefania	Z25	S/.	8/11/2024
14	Agroindustria ADL S.R.L.	D24	S/.	8/11/2024
15	SP Manufacturing S.A.C.	I 1E	S/.	28/02/2025
16	SP Manufacturing S.A.C.	Y03	S/.	28/02/2025
17	Infun S.A.C.	Y04	S/.	28/02/2025

Fuente: Memorando n.° 069-2025-GPD-ZOFRATACNA de 08 de mayo de 2025 e Informe n.° 121-2025-ASU-GPD-ZOFRATACNA de 19 de setiembre de 2025: Contratos de Cesión en Uso. **(Apéndice n.° 5)**
Elaborado por: Comisión Auditora

Usuarios que han asumido lo establecido en sus contratos, Cláusulas como las denominadas "Del Monto del Contrato" en el que se detalla: el importe y la forma del pago de la cesión en uso; "De la presentación de la garantía" que establece: el importe de la garantía y su cobertura, y la "Resolución del contrato" que especifica: la sanción en caso de incumplimiento del pago, entre otras cláusulas.

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

La Gerencia de Promoción y Desarrollo en cumplimiento del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) aprobado con Ordenanza Regional N° 012-2017-CR/GOB.REG.TACNA de 5 de febrero de 2018, efectúa el control y seguimiento de los contratos de cesión en uso, a través del Área de Soluciones al Usuario.

Es así que la responsable del Área de Soluciones al Usuario señora Teófila Cisneros Nina, en cumplimiento de sus funciones establecidas en el Perfil de Puesto aprobado con Resolución de Gerencia General N° 242-2021-GG-ZOFRATACNA de 30 de diciembre de 2021 y de la "*Directiva de Cobranzas de Obligaciones Contractuales, Servicios Básicos Brindados y Multas Impuestas*" notifica a las direcciones electrónicas de los cesionarios, la facturación para el pago dentro de los ocho (8) primeros días de cada mes; de continuar pendiente el pago en la fecha de la facturación de la segunda mensualidad, reitera el pago adjuntando el reporte de deudas y debiendo ser cancelado dentro de los ocho (8) primeros días hábiles del segundo mes; de persistir la deuda se le otorga un plazo hasta el penúltimo día hábil del mes para **la cancelación total de la deuda (1er y 2do mes) incluido intereses moratorios**; de persistir el incumplimiento, en la fecha de emisión de facturación de la tercera mensualidad al octavo día útil de los primeros días del mes se consolida la deuda de la tercera mensualidad, habiendo acumulado una deuda de tres mensualidades .

Del reporte de liquidaciones de deudas tanto en soles como en dólares, obtenido del Módulo de Contratos, se identificó que las empresas detalladas en los Cuadro n.°s 2 y 3, registran deudas igual o mayor a tres mensualidades.

Cuadro n.° 2

Resumen mensual de Cesionario que adeudan tres meses por concepto de cesión en Uso, en Soles

N.°	Cesionario	Periodo de facturación de cesión en uso		Ubicación (Mz, Lt)	Monto Contractual	Mora Mensual	Deuda Total	Fecha de Vencimiento de Facturación	Estado de Deuda	Modalidad y tipo de contrato
		Desde	Hasta							
1	Almacenes la Inmaculada S.A.C	1/04/2025	30/04/2025	K04	S/ 2,700.00	S/ 153.18	S/ 2,853.18	10/04/2025	PENDIENTE	SUBASTA PÚBLICA
		1/05/2025	31/05/2025		S/ 2,700.00	S/ 114.51	S/ 2,814.51	13/05/2025	PENDIENTE	DEPÓSITO PÚBLICO
		1/06/2025	30/06/2025		S/ 2,700.00	S/ 84.45	S/ 2,784.45	11/06/2025	PENDIENTE	
		1/07/2025	31/07/2025		S/ 2,700.00	S/ 55.16	S/ 2,755.16	10/07/2025	PENDIENTE	
		1/08/2025	31/08/2025		S/ 2,700.00	S/ 23.04	S/ 2,723.04	13/08/2025	PENDIENTE	
	TOTAL						S/ 13,930.34			
2	Infun S.A.C	1/06/2025	30/06/2025	Y04	S/ 0.00	S/ 11.12	S/ 11.12	11/06/2025	PENDIENTE	SUBASTA PÚBLICA
		1/07/2025	31/07/2025		S/ 0.00	S/ 13.77	S/ 13.77	10/07/2025	PENDIENTE	DEPÓSITO PÚBLICO
		1/08/2025	31/08/2025		S/ 1,302.80	S/ 11.12	S/ 1,313.92	13/08/2025	PENDIENTE	
	TOTAL						S/ 1,338.81			
3	Bonas Olivas S.A.C.	1/04/2025	30/04/2025	R 07, 08, 21 y 22	S/ 0.00	S/ 124.55	S/ 124.55	10/04/2025	PENDIENTE	SUBASTA PÚBLICA
		1/05/2025	31/05/2025		S/ 0.00	S/ 173.85	S/ 173.85	13/05/2025	PENDIENTE	INDUSTRIA
		1/06/2025	30/06/2025		S/ 0.00	S/ 121.38	S/ 121.38	11/06/2025	PENDIENTE	
		1/07/2025	31/07/2025		S/ 4,887.00	S/ 99.84	S/ 4,986.84	10/07/2025	PENDIENTE	
		1/08/2025	31/08/2025		S/ 4,887.00	S/ 41.70	S/ 4,928.70	13/08/2025	PENDIENTE	
	TOTAL						S/ 10,335.32			
4	Agua San Francisco E.I.R.L	1/04/2025	30/04/2025	K03	S/ 0.00	S/ 21.32	S/ 21.32	10/04/2025	PENDIENTE	SUBASTA PÚBLICA
		1/05/2025	31/05/2025		S/ 0.00	S/ 12.44	S/ 12.44	13/05/2025	PENDIENTE	INDUSTRIA
		1/06/2025	30/06/2025		S/ 0.00	S/ 27.04	S/ 27.04	11/06/2025	PENDIENTE	
		1/07/2025	31/07/20025		S/ 1,012.50	S/ 20.69	S/ 1,033.19	10/07/2025	PENDIENTE	
		1/08/2025	31/08/2025		S/ 1,012.50	S/ 8.64	S/ 1,021.14	13/08/2025	PENDIENTE	
	TOTAL						S/ 2,115.13			
5	Manufacturera y Distribuidora Regional	1/06/2025	30/06/2025	SM1 A3	S/ 0.00	S/ 0.84	S/ 0.84	11/06/2025	PENDIENTE	SUBASTA PÚBLICA
		1/07/2025	31/07/2005		S/ 290.00	S/ 5.92	S/ 295.92	10/07/2025	PENDIENTE	INDUSTRIA
		1/08/2025	31/08/2025		S/ 290.00	S/ 2.47	S/ 292.47	13/08/2025	PENDIENTE	
	TOTAL						S/ 589.23			
6	Agroindustria ADL S.R.L	1/06/2025	30/06/2025	Z13	S/ 2,961.95	S/ 92.65	S/ 3,054.60	11/06/2025	PENDIENTE	SUBASTA PÚBLICA
		1/07/2025	31/07/2025		S/ 2,961.95	S/ 60.51	S/ 3,022.46	10/07/2025	PENDIENTE	INDUSTRIA
		1/08/2025	31/08/2025		S/ 2,961.95	S/ 25.28	S/ 2,987.23	13/08/2025	PENDIENTE	
	TOTAL						S/ 9,064.29			

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA V°B°

7	Monte Palomo S.A.C	1/06/2025	30/06/2025	Z23 y 24	S/ 3,245.00	S/ 101.50	S/ 3,346.50	11/06/2025	PENDIENTE	SUBASTA PÚBLICA
		1/07/2025	31/07/2025		S/ 3,245.00	S/ 66.29	S/ 3,311.29	10/07/2025	PENDIENTE	INDUSTRIA
		1/08/2025	31/08/2025		S/ 3,245.00	S/ 27.69	S/ 3,272.69	13/08/2025	PENDIENTE	
	TOTAL						**S/ 9,930.48**			
8	Agroindustria ADL S.R.L	1/06/2025	30/06/2025	D24	S/ 1,137.40	S/ 35.58	S/ 1,172.98	11/06/2025	PENDIENTE	SUBASTA PÚBLICA
		1/07/2025	31/07/2025		S/ 1,137.40	S/ 23.24	S/ 1,160.64	10/07/2025	PENDIENTE	INDUSTRIA
		1/08/2025	31/08/2025		S/ 1,137.40	S/ 9.71	S/ 1,147.11	13/08/2025	PENDIENTE	
	TOTAL						**S/ 3,480.73**			
9	SP Manufacturing S.A.C	1/06/2025	30/06/2025	Y03	S/ 0.00	S/ 7.33	S/ 7.33	11/06/2025	PENDIENTE	SUBASTA PÚBLICA
		1/07/2025	31/07/2025		S/ 651.40	S/ 13.31	S/ 664.71	10/07/2025	PENDIENTE	INDUSTRIA
		1/08/2025	31/08/2025		S/ 651.40	S/ 5.56	S/ 656.96	13/08/2025	PENDIENTE	
	TOTAL						**S/ 1,329.00**			
10	Mendoza Sosa Grecia Stefania	1/06/2025	30/06/2025	Z25	S/ 845.20	S/ 26.44	S/ 871.64	11/06/2025	PENDIENTE	SUBASTA PÚBLICA
		1/07/2025	31/07/2025		S/ 845.20	S/ 17.27	S/ 862.47	10/07/2025	PENDIENTE	INDUSTRIA
		1/08/2025	31/08/2025		S/ 845.20	S/ 7.21	S/ 852.41	13/08/2025	PENDIENTE	
	TOTAL						**S/ 2,586.52**			
11	AG Aceites E.I.R.L	1/06/2025	30/06/2025	H1-12,H1-13	S/ 1,316.30	S/ 41.17	S/ 1,357.47	11/06/2025	PENDIENTE	SUBASTA PÚBLICA
		1/07/2025	31/07/2025		S/ 1,316.30	S/ 26.89	S/ 1,343.19	10/07/2025	PENDIENTE	INDUSTRIA
		1/08/2025	31/08/2025		S/ 1,316.30	S/ 11.23	S/ 1,327.53	13/08/2025	PENDIENTE	
	TOTAL						**S/ 4,028.19**			
12	SP Manufacturing S.A.C	4/05/2025	31/05/2025	I 1E	S/ 0.00	S/ 27.97	S/ 27.97	13/05/2025	PENDIENTE	SUBASTA PÚBLICA
		1/06/2025	30/06/2025		S/ 8,009.20	S/ 250.52	S/ 8,259.72	11/06/2025	PENDIENTE	INDUSTRIA
		1/07/2025	31/07/2025		S/ 8,009.20	S/ 163.63	S/ 8,172.83	10/07/2025	PENDIENTE	
		1/08/2025	31/08/2025		S/ 8,009.20	S/ 68.35	S/ 8,077.55	13/08/2025	PENDIENTE	
	TOTAL						**S/ 24,538.07**			
13	EGA Agroindustrial S.A.C	1/05/2025	31/05/2025	Y01	S/ 1,113.80	S/ 47.24	S/ 1,161.04	13/05/2025	PENDIENTE	SUBASTA PÚBLICA
		1/06/2025	30/06/2025		S/ 1,113.80	S/ 34.84	S/ 1,148.64	11/06/2025	PENDIENTE	AGROINDUSTRIA
		1/07/2025	31/07/2025		S/ 1,113.80	S/ 22.75	S/ 1,136.55	10/07/2025	PENDIENTE	
		1/08/2025	31/08/2025		S/ 1,113.80	S/ 9.50	S/ 1,123.30	13/08/2025	PENDIENTE	
	TOTAL						**S/ 4,569.53**			
14	EGA Agroindustrial S.A.C	1/05/2025	31/05/2025	I 1D	S/ 4,370.90	S/ 185.37	S/ 4,556.27	13/05/2025	PENDIENTE	SUBASTA PÚBLICA
		1/06/2025	30/06/2025		S/ 4,370.90	S/ 136.72	S/ 4,507.62	11/06/2025	PENDIENTE	AGROINDUSTRIA Y MAQUILA
		1/07/2025	31/07/2025		S/ 4,370.90	S/ 89.30	S/ 4,460.20	10/07/2025	PENDIENTE	
		1/08/2025	31/08/2025		S/ 4,370.90	S/ 37.30	S/ 4,408.20	13/08/2025	PENDIENTE	
	TOTAL						**S/ 17,932.29**			
TOTAL DEUDA AL 08 DE SETIEMBRE DE 2025							**S/ 105,767.93**			

Fuente: Reporte del Módulo de Contratos: "Listado de Liquidaciones de Cesión en Uso" en dólares de 01 de enero de 2025 al 08 de setiembre de 2025. **(Apéndice n.° 7)**
Elaborado por: Comisión Auditora

Cuadro n.° 3

Resumen mensual de Cesionario que adeudan tres meses por concepto de cesión en Uso, en Dólares

N.°	Cesionario	Periodo de facturación de cesión en uso		Ubicación (Mz, Lt)	Monto Contractual	Mora Mensual	Deuda Total	Fecha de Vencimiento de Facturación	Estado de Deuda	Modalidad y tipo de contrato
		Desde	Hasta							
1	Almacenes la Inmaculada S.A.C	1/06/2025	30/06/2025	F20	$ 1,012.50	$ 27.69	$ 1,040.19	11/06/2025	PENDIENTE	SUBASTA PÚBLICA
		1/07/2025	31/07/2025		$ 1,012.50	$ 18.15	$ 1,030.65	10/07/2025	PENDIENTE	DEPÓSITO PÚBLICO
		1/08/2025	31/08/2025		$ 1,012.50	$ 7.62	$ 1,020.12	13/08/2025	PENDIENTE	
	TOTAL						**$ 3,090.96**			
2	Helados Aruba S.R.L	1/06/2025	30/06/2025	J09	$ -	$ 1.63	$ 1.63	11/06/2025	PENDIENTE	TRANSFERENCIA
		1/07/2025	31/07/2025		$ -	$ 1.63	$ 1.63	10/07/2025	PENDIENTE	INDUSTRIA
		1/08/2025	31/08/2025		$ 270.00	$ 2.03	$ 272.03	13/08/2025	PENDIENTE	
	TOTAL						**$ 275.29**			
3	Helados Aruba S.R.L	1/06/2025	30/06/2025	J22	$ -	$ 0.41	$ 0.41	11/06/2025	PENDIENTE	TRANSFERENCIA
		1/07/2025	31/07/2025		$ -	$ 0.41	$ 0.41	10/07/2025	PENDIENTE	INDUSTRIA
		1/08/2025	31/08/2025		$ 67.50	$ 0.51	$ 68.01	13/08/2025	PENDIENTE	
	TOTAL						**$ 68.83**			
TOTAL DEUDA AL 08 DE SETIEMBRE DE 2025							**$ 3,435.08**			

Fuente: Reporte del Módulo de Contratos: "Listado de Liquidaciones de Cesión en Uso" en dólares de 01 de enero de 2025 al 08 de setiembre de 2025. **(Apéndice n.° 7)**
Elaborado por: Comisión Auditora

De los cuadros precedentes se puede apreciar que no se realizó un adecuado control de los pagos de cesión en uso, permitiendo a las empresas que tengan liquidaciones pendientes de pago y/o adeuden entre tres (3) a cinco (5) meses de cesión en uso, hasta por los importes de S/105,767.93 y $3,435.08.

Asimismo, es de resaltar del cuadro antes plasmado, que la mayoría tienen una deuda mayor de tres (3) meses, habiendo sido notificado la tercera mensualidad por el Área de Soluciones al Usuario, persistiendo el incumplimiento del pago, procediendo el Jefe del Área de Soluciones al Usuario elaborar el proyecto de los oficios para que suscriba el Gerente General, Vidalí Agüero López, otorgando un plazo adicional de cinco días, como lo establece la Directiva para la cancelación del total de la deuda pendiente, advirtiéndole que a su incumplimiento se resolverá el contrato de cesión en uso; plazo que es ampliado en algunos casos por el Gerente General, Vidalí Agüero López por cuanto no fueron solicitadas las facilidades de pago, excediendo los cinco días límite que señala la Directiva, como se puede ver en el cuadro siguiente:

Cuadro n.° 4
Otorgamiento de más de cinco (05) días hábiles para la cancelación del total de la deuda pendiente

N°	Cesionario y/o Usuario	Ubicación (Mz, Lt)	Oficio n.° XXX-2025-GG-ZOFRATACNA				Cantidad de días hábiles	¿Presentó solicitud de facilidad de pago? (Sí/No)
			N°	Fecha de suscripción	Deuda de los meses de:	Plazo máximo otorgado para cancelación de deuda		
1	Almacenes la Inmaculada S.A.C	K04, F20	119	24/02/2025	Dic 2024 y Ene-Feb 2025	27/02/2025	3	No
			434	11/07/2025	Abr-Jul 2025	30/07/2025	10	No
2	Bonas Olivas S.A.C.	R07, R08, R21 y R22	26	22/01/2025	Nov-Dic 2024 y Ene 2025	29/01/2025	5	No
			123	24/02/2025	Nov-Dic 2024 y Ene-Feb 2025	27/02/2025	3	No
			143	5/03/2025	Dic 2024 y Ene-Mar 2025	31/03/2025	18	Sí
			169	21/03/2025	Ene-Mar 2025	28/03/2025	5	No
			244	15/04/2025	Feb-Abr 2025	14/05/2025	18	Sí
			323	21/05/2025	Mar-May 2025	29/05/2025	5	No
			398	19/06/2025	Abr-Jun 2025	27/06/2025	6	No
			438	15/07/2025	May-Jul 2025	30/07/2025	8	No
3	Agua San Francisco E.I.R.L	K 03	122	24/02/2025	Dic 2024 y Ene-Feb 2025	27/02/2025	3	No
			527	22/08/2025	Jun-Ago 2025	27/08/2025	3	Sí
4	Agroindustria ADL S.R.L	Z 13	170	21/03/2025	Ene-Mar 2025	28/03/2025	5	No
		Z 13	245	15/04/2025	Feb-Abr 2025	29/04/2025	8	No
		Z13 y D24	432	11/07/2025	May-Jul 2025	31/07/2025	11	Sí
		Z13 y D24	523	21/08/2025	Jun-Ago 2025	29/08/2025	5	No
5	Monte Palomo S.A.C	Z23 y 24	29	22/01/2025	Nov-Dic 2024 y Ene 2025	29/01/2025	5	No
			121	24/02/2025	Nov-Dic 2024 y Ene-Feb 2025	27/02/2025	3	No
			162	21/03/2025	Dic 2024 y Ene-Mar 2025	1/04/2025	7	No
		Z23 y 24, K02 y L03	522	22/08/2025	Jun-Ago 2025	29/08/2025	5	No
		Z23 y 24	526	22/08/2025	Ene 2025 (reprogramada)	26/08/2025	2	No
6	Mendoza Sosa Grecia Stefania	Z25	249	15/04/2025	Feb-Abr 2025	29/04/2025	8	No
			303	12/05/2025	Feb-May 2025	14/05/2025	2	Sí
			525	22/08/2025	Jun-Ago 2025	29/08/2025	5	No
7	AG Aceites E.I.R.L	H1-12, H1-13	524	22/08/2025	Jun-Ago 2025	29/08/2025	5	No
8	SP Manufacturing S.A.C	Y03 - I1E	521	22/08/2025	Jun-Ago 2025	29/08/2025	5	No
9	EGA Agroindustrial S.A.C	Y01 - I1D	167	21/03/2025	Ene-Mar 2025	28/03/2025	5	No
			248	15/04/2025	Feb-Abr 2025	29/04/2025	8	No
			321	21/05/2025	Mar-May 2025	29/05/2025	5	No
			436	15/07/2025	May-Jul 2025	30/07/2025	8	No

Fuente: Informe n.° 117 y 134-2025-ASU-GPD/ZOFRATACNA de 11 y 06 de octubre de 2025, respectivamente. **(Apéndice n.° 8)**
Elaborado por: Comisión Auditora

Del cuadro precedente, se evidencia una falta de supervisión por parte del Gerente General, Vidalí Agüero López permitiendo la acumulación de la deuda que supera las dos mensualidades como límite señalado en los Contratos de cesión en uso suscritos con las empresas, dilatando así el proceso de cobranza y sumando las mensualidades de la deuda de cada cesionario.

Por otro lado, pese al plazo otorgado por el Gerente General, los cesionarios incumplieron con cancelar la totalidad de la deuda, como lo dispone la Directiva y según el oficio de comunicación a cada cesionario, y solamente amortizaron uno o dos meses reduciendo el importe de las deudas y manteniendo un determinado número de meses adeudados, que van incrementándose al vencimiento de los meses y luego, cuando se efectúa la comunicación nuevamente cancela un mes y así sucesivamente, manteniendo una deuda de dos a tres meses y otros cesionarios hasta cinco meses pendientes de pago, solicitando en algunos casos un plazo adicional, siendo otorgado por el Gerente General, Vidalí Agüero López, situación que se va repitiendo mes a mes, sin lograr que el cesionario cumpla con el pago total de la deuda y con la cancelación oportuna por concepto de cesión en uso, como se muestra en el Cuadro n.° 5.

Cuadro n.° 5

Amortización de las deudas por Cesión en Uso, de solo un mes, mantenimiento deudas pendientes de pago

N°	Cesionaro y/o Usuario	Ubicación (Mz, Lt)	Factura	Fecha de emisión	Fecha de pago	Concepto	N° de meses pagados	Monto (S/.)	N° de meses restantes de deuda	N° de Oficio de Gerencia General
1	Agroindustria ADL S.R.L	Z 13	F012-031499	02/01/25	03/04/25	Del 01/01/2025 Al 31/01/2025	1	2,961.95	2	170
		Z 13	F012-031831	03/02/25	25/04/25	Del 01/02/2025 Al 28/02/2025	1	2,961.95	2	170 y 245
		Z 13	F012-032167	03/03/25	30/04/25	Del 01/03/2025 Al 31/03/2025	1	2,961.95	1	170 y 245
		Z 13	F012-032498	01/04/25	05/06/25	Del 01/04/2025 Al 30/04/2025	1	2,961.95	1	245
		Z 13	F012-032829	02/05/25	31/07/25	Del 01/05/2025 Al 31/05/2025	1	2,961.95	2	432
		D 24	F012-032856	02/05/25	31/07/25	Del 01/05/2025 Al 31/05/2025	1	1,137.40	2	432
		Z 13	F012-033170	02/06/25	17/09/25	Del 01/06/2025 Al 30/06/2025	1	2,961.95	3	432 y 523
		D 24	F012-033197	02/06/25	17/09/25	Del 01/06/2025 Al 30/06/2025	1	1,137.40	3	432 y 523
		Z 13	F012-033508	01/07/25	17/09/25	Del 01/07/2025 Al 31/07/2025	1	2,961.95	2	432 y 523
		D 24	F012-033535	01/07/25	17/09/25	Del 01/07/2025 Al 31/07/2025	1	1,137.40	2	432 y 523
		Z 13	F012-033851	01/08/25	30/09/25	Del 01/08/2025 Al 31/08/2025	1	2,961.95	1	523
		D 24	F012-033878	01/08/25	30/09/25	Del 01/08/2025 Al 31/08/2025	1	1,137.40	1	523
2	Bonas Olivas S.A.C	R 07, 08, 21 y 22	F012-030821	04/11/24	27/02/25	Del 01/11/2024 Al 30/11/2024	1	4,887.00	3	26 y 123
			F012-031143	02/12/24	06/03/25	Del 01/12/2024 Al 31/12/2024	1	4,887.00	3	26, 123 y 143
			F012-031480	02/01/25	09/04/25	Del 01/01/2025 Al 31/01/2025	1	4,887.00	2	26, 123, 143 y 169
			F012-031812	03/02/25	29/04/25	Del 01/02/2025 Al 28/02/2025	1	4,887.00	2	123, 143, 169 y 244
			F012-032148	03/03/25	23/05/25	Del 01/03/2025 Al 31/03/2025	1	4,887.00	2	143, 169, 244 y 323
			F012-032479	01/04/25	23/06/25	Del 01/04/2025 Al 30/04/2025	1	4,887.00	2	244, 323 y 398
			F012-032810	02/05/25	22/08/25	Del 01/05/2025 Al 31/05/2025	1	4,887.00	3	323, 398 y 438
			F012-033151	02/06/25	22/08/25	Del 01/06/2025 Al 30/06/2025	1	4,887.00	2	398, 438
			F012-033489	01/07/25	30/09/25	Del 01/07/2025 Al 31/07/2025	1	4,887.00	2	438
3	EGA Agroindustrial S.A.C	I 1D	F012-031507	02/01/25	11/04/25	Del 01/01/2025 Al 31/01/2025	1	4,370.90	3	167
		I 1D	F012-031839	03/02/25	08/05/25	Del 01/02/2025 Al 28/02/2025	1	4,370.90	2	167 y 248
		Y 01	F012-031857	03/02/25	11/04/25	Del 04/02/2025 Al 28/02/2025	1	1,002.40	1	167 y 248
		I 1D	F012-032175	03/03/25	05/06/25	Del 01/03/2025 Al 31/03/2025	1	4,370.90	2	167, 248 y 321
		Y 01	F012-032193	03/03/25	08/05/25	Del 01/03/2025 Al 31/03/2025	1	1,113.80	1	167, 248 y 321
		I 1D	F012-032505	01/04/25	05/06/25	Del 01/04/2025 Al 30/04/2025	1	4,370.90	1	248 y 321
		Y 01	F012-032522	01/04/25	05/06/25	Del 01/04/2025 Al 30/04/2025	1	1,113.80	1	248 y 321
		I 1D	F012-032837	02/05/25	08/09/25	Del 01/05/2025 Al 31/05/2025	1	4,370.90	3	321 y 436
		Y 01	F012-032861	02/05/25	08/09/25	Del 01/05/2025 Al 31/05/2025	1	1,113.80	3	321 y 436
		I 1D	F012-033178	02/06/25	08/09/25	Del 01/06/2025 Al 30/06/2025	1	4,370.90	2	436
		Y 01	F012-033202	02/06/25	08/09/25	Del 01/06/2025 Al 30/06/2025	1	1,113.80	2	436
		I 1D	F012-033516	01/07/25	09/10/25	Del 01/07/2025 Al 31/07/2025	1	4,370.90	2	436
		Y 01	F012-033540	01/07/25	09/10/25	Del 01/07/2025 Al 31/07/2025	1	1,113.80	2	436
		I 1D	F012-033859	01/08/25	09/10/25	Del 01/08/2025 Al 31/08/2025	1	4,370.90	1	-
		Y 01	F012-033883	01/08/25	09/10/25	Del 01/08/2025 Al 31/08/2025	1	1,113.80	1	-

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

N°	Cesionaro y/o Usuario	Ubicación (Mz, Lt)	Factura	Fecha de emisión	Fecha de pago	Concepto	N° de meses pagados	Monto (S/.)	N° de meses restantes de deuda	N° de Oficio de Gerencia General
4	Monte Palomo S.A.C	Z 23 y 24	F012-030845	04/11/24	06/03/25	Del 01/11/2024 Al 30/11/2024	1	3,245.00	3	29 y 121
		Z 23 y 24	F012-031167	02/12/24	04/06/25	Del 01/12/2024 Al 31/12/2024	1	3,245.00	5	29, 121 y 162
		Z 23 y 24	F012-031504	02/01/25	02/09/25	Del 01/01/2025 Al 31/01/2025	1	3,245.00	7	29, 121, 162 y 526
		Z 23 y 24	F012-031836	03/02/25	02/09/25	Del 01/02/2025 Al 28/02/2025	1	3,245.00	6	121 y 162
		Z 23 y 24	F012-032172	03/03/25	02/09/25	Del 01/03/2025 Al 31/03/2025	1	3,245.00	5	162
		Z 23 y 24	F012-032527	02/04/25	02/09/25	Del 01/04/2025 Al 30/04/2025	1	3,245.00	4	-
		Z 23 y 24	F012-032834	02/05/25	23/05/25	Del 01/05/2025 Al 31/05/2025	1	3,245.00	-	-
		K 02	F012-032857	02/05/25	23/05/25	Del 01/05/2025 Al 31/05/2025	1	1,299.40	-	-
		L 03	F012-032858	02/05/25	23/05/25	Del 04/05/2025 Al 31/05/2025	1	768.50	-	-
		Z 23 y 24	F012-033175	02/06/25	29/09/25	Del 01/06/2025 Al 30/06/2025	1	3,245.00	2	522
		K 02	F012-033198	02/06/25	02/09/25	Del 01/06/2025 Al 30/06/2025	1	1,299.40	2	522
		L 03	F012-033199	02/06/25	02/09/25	Del 01/06/2025 Al 30/06/2025	1	853.90	2	522
		Z 23 y 24	F012-033513	01/07/25	29/09/25	Del 01/07/2025 Al 31/07/2025	1	3,245.00	2	522
		K 02	F012-033536	01/07/25	02/09/25	Del 01/07/2025 Al 31/07/2025	1	1,299.40	1	522
		L 03	F012-033537	01/07/25	02/09/25	Del 01/07/2025 Al 31/07/2025	1	853.90	1	522
		K 02	F012-033879	01/08/25	02/09/25	Del 01/08/2025 Al 31/08/2025	1	1,299.40	-	522
		L 03	F012-033880	01/08/25	02/09/25	Del 01/08/2025 Al 31/08/2025	1	853.90	-	522

Fuente: Reporte del Área de Tesorería – Oficina de Administración y Finanzas de los pagos efectuados por cesionarios – Correo electrónico de 20 de octubre de 2025. **(Apéndice n.° 10)**
Elaborado por: Comisión Auditora

Como se aprecia del cuadro que antecede, pese a que la comunicación efectuada por parte del Gerente General, Vidalí Agüero López respecto a las deudas es por la cancelación total, las empresas solo pagan un mes de liquidaciones pendientes por concepto de cesión en uso, como se muestra en el caso de las cuatro (4) empresas detalladas, sin evidenciarse acciones posteriores para la resolución de sus contratos, sino que se viene permitiendo incumplan con sus pagos oportunamente, lo cual es reiterativo mes a mes.

Los hechos mencionados, limitan a la responsable del Área de Soluciones al Usuario, Teófila Cisneros Nina, dar cumplimiento al numeral 5.2.6 de la Directiva de Cobranzas de Obligaciones Contractuales, Servicios Básicos Brindados y Multas Impuestas, que menciona: "(...) *el jefe del Área de Soluciones al Usuario, elevara el informe correspondiente a la Gerencia de Promoción y Desarrollo y está a la Gerencia General, a fin de que autorice a la Oficina de Asesoría Jurídica, la resolución de contrato de cesión en uso y/o contrato de usuario industrial modalidad MYPE e iniciar las acciones legales de cobranza del total de deuda pendiente*", toda vez que el cesionario al pagar uno o dos meses reduce la acumulación de estos, lo que no permite elaborar el informe correspondiente para el Gerente de Promoción y Desarrollo para la resolución del contrato.

De otro lado, cabe resaltar que, los contratos de cesión en uso cuentan con una cláusula de "Presentación de Garantía" cuya finalidad es *"respaldar la conservación del bien adjudicado, el pago de cesión en uso y pago de servicios"*, es decir, salvaguardar los intereses de la Entidad en caso que no cumplieran con las obligaciones contractuales y, de corresponder, se devolverían al finalizar el plazo contractual, siendo el importe de la garantía el equivalente a dos (2) mensualidades, y como se advierte en el cuadro precedente, las deudas superan los dos (2) meses de garantía como se muestra a continuación.

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA V°B°

Cuadro n.° 6

Cesionarios que adeudan más de dos (02) meses equivalentes a la garantía contractual por cesión en uso en soles

N°	Cesionario	Ubicación (Mz, Lt)	N° de meses que adeuda	Total de deuda de cesión en uso (S/)	Importe de garantía según contrato (S/)	Diferencia
1	Almacenes la Inmaculada S.A.C	K04	5	S/ 13,930.34	S/ 5,400.00	S/ 8,530.34
2	Bonas Olivas S.A.C.	R07, R08, R21 y R22	5	S/ 10,335.32	S/ 9,774.00	S/ 561.32
3	Agua San Francisco E.I.R.L	K03	5	S/ 2,115.13	S/ 2,025.00	S/ 90.13
4	Manufacturera y Distribuidora Regional	SM1 A3	3	S/ 589.23	S/ 580.00	S/ 9.23
5	Agroindustria ADL S.R.L	Z13	3	S/ 9,064.29	S/ 5,923.90	S/ 3,140.39
6	Monte Palomo S.A.C	Z23, Z24	3	S/ 9,930.48	S/ 6,490.00	S/ 3,440.48
7	EGA Agroindustrial S.A.C	Y01	4	S/ 4,569.53	S/ 4,455.00	S/ 114.53
8	EGA Agroindustrial S.A.C	I 1D	4	S/ 17,932.29	S/ 8,741.80	S/ 9,190.49
Importe total de deuda que excede a las garantías				**S/ 68,466.61**	**S/ 43,389.70**	**S/ 25,076.91**

Fuente: "Listado de Liquidaciones de Cesión en Uso" de 01 de enero de 2025 al 08 de setiembre de 2025 y Contratos de Cesión en Uso **(Apéndices n.°s 5 y 7).**
Elaborado por: Comisión Auditora

Cuadro n.° 07

Cesionarios que adeudan más de dos (02) meses equivalentes a la garantía contractual por cesión en uso en dólares

N°	Cesionario	Ubicación (Mz, Lt)	N° de meses que adeuda	Total de deuda de cesión en uso ($)	Importe de garantía según contrato ($)	Diferencia
1	Almacenes la Inmaculada S.A.C	F20	3	$ 3,090.96	$ 2,025.00	$ 1,065.96
Importe total de deuda que excede a las garantías				**$3,090.96**	**$2,025.00**	**$1,065.96**

Fuente: "Listado de Liquidaciones de Cesión en Uso" de 01 de enero de 2025 al 08 de setiembre de 2025 y Contratos de Cesión en Uso **(Apéndices n.°s y 7).**
Elaborado por: Comisión Auditora

El hecho de permitir el pago tardío e incompleto por parte del Gerente General, Vidalí Agüero López, genera la acumulación de la deuda superior a tres meses por cada cesionario, dejando sin respaldo a la entidad por cuanto las deudas superan a las garantías pactadas, establecidas en la cláusula de "Presentación de Garantía" del Contrato de Cesión en Uso, es decir, la Entidad en caso de una posible resolución de contrato no cuenta con una garantía económica para amortizar los meses pendientes de pago por los cesionarios, generando un riesgo de cobrabilidad de la deuda pendientes de pago entre tres (3) a cinco (5) meses de prestación del servicio, por los importes de S/105,767.93 y $3,435.08.

Asimismo, considerando que el importe de deuda al 08 de setiembre de 2025 por los importes de S/105,767.93 y $3,435.08 y de la verificación realizada a la información remitida por la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, con Memorando n.° 048-2025-OPP-ZOFRATACNA de 16 de octubre de 2025 **(Apéndice n.° 3)** se pudo evidenciar que, en la programación del presupuesto de la entidad, (recursos propios), se estimó en el periodo 2025, por concepto de ingresos de "Edificios e instalaciones", partida específica 1.3.3.5.1.1 importes mensuales entre los meses de abril a agosto en el rango de S/165,197.00 y S/163,799.00, como se muestra a continuación:

Cuadro n.° 8

Presupuesto programado en los meses de abril a agosto de 2025

Especifica		ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	TOTAL
1.3.3.5.1.1	EDIFICIOS E INSTALACIONES	165,197.00	172,008.00	142,350.00	154,836.00	163,799.00	**798,190.00**

Fuente: Memorando n.° 048-2025-OPP-ZOFRATACNA de 16 de octubre de 2025 **(Apéndice n.° 3)**
Elaborado por: Comisión Auditora

Sin embargo, los ingresos registrados en dicho periodo se muestran a continuación:

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

Cuadro n.° 9
Presupuesto ejecutado en los meses de abril a agosto de 2025

Especifica		ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	TOTAL
13 3 5 1 1	EDIFICIOS E INSTALACIONES	135,599.96	180,438.84	149,794.75	151,120.00	73,666.58	**690,620.13**

Fuente: Memorando n.° 048-2025-OPP-ZOFRATACNA de 16 de octubre de 2025 **(Apéndice n.° 3)**
Elaborado por: Comisión Auditora

Como se aprecia de los Cuadros n.° 8 y 9, existe una diferencia de S/107,569.87, lo cual muestra un déficit de ingresos en el periodo en que se registraron las deudas materia del presente, lo que equivale a un 15.31% de incidencia en el presupuesto de ingresos en la entidad.

Los hechos evidenciados, inobservan la siguiente normativa:

Decreto Legislativo n.° 1440, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Presupuesto Público, publicado el 16 de setiembre de 2018 y modificatorias

"(...)
Artículo 18. Los ingresos Públicos
Los ingresos Públicos financian los gastos que generan el cumplimiento de los fines institucionales, independientemente de la fuente de financiamiento de donde provengan. Su percepción es responsabilidad de las Entidades competentes con sujeción a las normas de la materia (...)".

Ley n.° 27688, Ley de Zona Franca y Zona Comercial de Tacna, publicado el 28 de marzo de 2002
Artículo 38° Recursos, literal a) *Constituyen recursos del Operador "El producto de los derechos, cesión en uso oneroso de espacios físicos y tarifas que perciba como contraprestación de servicios.*

Resolución de Gerencia General n.° 216-2023-GG-ZOFRATACNA de 02 de noviembre de 2023, Directiva de Cobranzas de obligaciones contractuales, servicios básicos brindados y multas impuestas.

"(...)
5.2 POR OBLIGACIONES DE CONTRATOS DE CESIÓN EN USO DE LOTES, GALPONES, OFICINAS, COMEDORES AUXILIARES, ESPACIOS PUBLICITARIOS, PANELES PUBLICITARIOS Y POR OBLIGACIONES DE MERCED CONDUCTIVA DE CONTRATOS DE USUARIOS INDUSTRIALES MODALIDAD MYPE Y CONTRATO DE SERVICIO DEL COMEDOR CENTRAL ETC.

5.2.1 El jefe del Área de Soluciones al Usuario, por obligaciones económicas contractuales emitirá las liquidaciones que contendrán: Número de liquidación, mensualidad, fecha de emisión, fecha de vencimiento de pago, número, monto y moneda de la factura electrónica, por obligaciones económicas contractuales, el primer día hábil del mes, excepto por los contratos de usuarios industriales modalidad MYPE y contrato del servicio de comedor central que se emitirán el último día hábil del mes.

5.2.2 El Jefe del Área de Soluciones al Usuario, a más tardar al día siguiente de la facturación, deberá enviar la notificación a las direcciones electrónicas de las empresas.

5.2.3 De continuar pendiente de pago, en la fecha de emisión de facturación de la segunda mensualidad, el Jefe del Área de Soluciones al Usuario, reiterará el incumplimiento a la dirección electrónica de la empresa, a fin de que pague su deuda a más tardar hasta la fecha de vencimiento de pago de la segunda mensualidad (8vo día hábil del mes), adjuntando reporte de deudas.

5.2.4 De persistir el incumplimiento de pago, al vencimiento del plazo de pago de la segunda mensualidad y una vez concluido con la facturación de servicios y telefonía, el jefe del área de Soluciones al Usuario, reiterará el incumplimiento a la dirección electrónica de la

empresa, otorgándole plazo hasta el penúltimo día hábil del mes, para la cancelación del total de deuda incluido intereses moratorios.

5.2.5 De persistir el incumplimiento de pago, en la fecha de emisión de facturación de la tercera mensualidad y una vez notificado electrónicamente al cesionario, el Jefe del Área de Soluciones al Usuario, proyectará oficio de gerencia General, otorgándosele un plazo de cinco días para cancelación del total de deuda pendiente, advirtiéndole que a su incumplimiento se resolverá el contrato de cesión en uso.

5.2.6 De persistir el incumplimiento de pago, al vencimiento del plazo otorgado mediante Oficio de Gerencia General, el Jefe del Área de Soluciones al Usuario, elevará el informe correspondiente a la Gerencia de Promoción y Desarrollo y ésta a la Gerencia General, a fin de que autorice a la Oficina de Asesoría Jurídica, la resolución del contrato de cesión en uso y/o contrato de usuario industrial modalidad MYPE e iniciar las acciones legales de cobranza del total de deuda pendiente.

5.2.7 En caso de resolución del contrato por deuda pendiente se emitirá facturación hasta la fecha en que se autorice la resolución del contrato de cesión en uso, y en caso de resolución del contrato a solicitud del cesionario, hasta la fecha de recepción de la infraestructura mediante acta (...)".

Contratos de Cesión en Uso de Galpón Construido, suscritos con cada cesionario:

Contrato de cesión en galpón construido uso con habilitación urbana – Empresa HELADOS ARUBA S.R.L. de 16 de abril de 2012, galpón 9 de la Mz. "J".

"(...)

CLÁUSULA CUARTA. - DEL MONTO DEL CONTRATO

4.1 EL CESIONARIO pagará a EL CEDENTE el derecho de Cesión en Uso ascendente a la suma mensual de US $270.00 (Doscientos setenta y 00/100 Dólares Americanos), equivalente a US$. 0.40 (Cero y 40/100 Dólares Americanos) por m2 mensual; que deberá ser pagado dentro de los ocho (08) primeros días útiles del mes al que corresponde el pago.

(...)

CLÁUSULA SEXTA. - DE LA PRESENTACIÓN DE LA GARANTÍA

6.1 EL CESIONARIO entrega al EL CEDENTE, al momento de la suscripción del presente Contrato, fotocopia del Recibo Provisional de Caja n.° 001-0000724 de fecha 13 de abril de 2012, por la suma total de US$ 540.00 (Quinientos cuarenta y 00/100 Dólares Americanos), monto que es equivalente a dos mensualidades, que respaldarán la conservación del bien adjudicado, pago de cesión en uso y servicios y será devuelta a la finalización contrato.

(...)

CLÁUSULA OCTAVA. - DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

8.1 Constituyen causales de resolución del presente Contrato:

(...)

b) El incumplimiento del pago de la contraprestación correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas, establecidas en el numeral 4.1 de la Cláusula Cuarta.

(...)"

Contrato de cesión en galpón construido uso con habilitación urbana – Empresa HELADOS ARUBA S.R.L. de 16 de abril de 2012, lote 18 y 19 (signado con el número 22 transitoriamente) de la Mz. "J".

"(...)

CLÁUSULA CUARTA. - DEL MONTO DEL CONTRATO

4.1 EL CESIONARIO pagará a EL CEDENTE el derecho de Cesión en Uso ascendente a la suma mensual de US $67.50 (Sesenta y siete y 00/100 Dólares Americanos), equivalente a US$. 0.10 (Cero y 10/100 Dólares Americanos) por m2 mensual; que deberá ser pagado dentro de los ocho (08) primeros días útiles del mes al que corresponde el pago.

(...)

CLÁUSULA SEXTA. - DE LA PRESENTACIÓN DE LA GARANTÍA

6.1 EL CESIONARIO entrega al EL CEDENTE, al momento de la suscripción del presente Contrato, fotocopia del Recibo Provisional de Caja n.° 001-0000725 de fecha 13 de abril de 2012, por la suma total de US$ 135.00 (Ciento treinta y cinco y 00/100 Dólares Americanos), monto que es equivalente a dos mensualidades, que respaldarán la conservación del bien adjudicado, pago de cesión en uso y servicios y será devuelta a la finalización contrato.

(...)

CLÁUSULA OCTAVA. - DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

8.1 Constituyen causales de resolución del presente Contrato:

(...)

b) El incumplimiento del pago de la contraprestación correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas, establecidas en el numeral 4.1 de la Cláusula Cuarta.

(...)"

Contrato de cesión en uso de galpón construido – Empresa Almacenes la Inmaculada S.A. de 18 de marzo de 2013, galpón 4 de la manzana "K".

"(...)

CLÁUSULA CUARTA. - DEL MONTO DEL CONTRATO

4.1 EL CESIONARIO pagará a EL CEDENTE el derecho de Cesión en Uso ascendente a la suma mensual de S/2,700.00 (Dos mil setecientos y 00/100 Nuevos Soles), equivalente a S/4.00 (Cuatro y 00/100 Nuevos Soles) por m2 mensual, que corresponde al precio base, el mismo que deberá ser pagado dentro de los ocho (08) primeros días útiles del mes al que corresponde el pago.

(...)

CLÁUSULA SEXTA. - DE LA PRESENTACIÓN DE LA GARANTÍA

6.2 EL CESIONARIO entrega a EL CEDENTE, al momento de la suscripción del presente Contrato, fotocopia del Recibo Provisional de Caja n.° 001-000796 de fecha 18 de marzo de 2013, por la suma total de S/5,400.00 (Cinco mil cuatrocientos y 00/100 Nuevos Soles), monto que es equivalente a dos mensualidades, que respaldarán la conservación del bien adjudicado, el pago de cesión en uso y servicios y será devuelta a la finalización contrato.

(...)

CLÁUSULA OCTAVA. - DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

8.1 Constituyen causales de resolución del presente Contrato:

(...)

b) El incumplimiento del pago de la contraprestación correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas, establecidas en el numeral 4.1 de la Cláusula Cuarta.

(...)"

Contrato de adhesión del tipo cesión en uso de lote de terreno con habilitación urbana con edificaciones – Empresa Almacenes la Inmaculada S.A. de 2 de mayo de 2017, lote 20 de la

manzana "F".

"(...)
CLÁUSULA QUINTA. - DEL MONTO DEL CONTRATO

5.1 EL CESIONARIO pagará a EL CEDENTE el derecho de Cesión en Uso ascendente a la suma mensual de US$. 1,012.50 (Un mil doce y 50/100 Dólares Americanos), equivalente a US$. 1.50 (Uno y 50/100 Dólares Americanos) por m2 mensual, que corresponde al precio base, el mismo que deberá ser cancelado dentro de los ocho (08) primeros días útiles del mes al que corresponde el pago.

(...)
CLÁUSULA OCTAVA. - DE LA PRESENTACIÓN DE LA GARANTÍA

8.1 EL CESIONARIO entrega a EL CEDENTE, al momento de la suscripción del presente Contrato, fotocopia del Recibo Provisional de Caja n.° 001-0001387 de fecha 02 de mayo de 2017, por la suma total de US$. 2,025.00 (Dos mil veinticinco y 00/100 Dólares Americanos), monto que es equivalente a dos (2) mensualidades, que respaldarán la conservación del bien adjudicado, el pago de cesión en uso y pago de servicios, la misma que será devuelta a la finalización del presente contrato, de corresponder.

(...)
CLÁUSULA UNDÉCIMA. - DE LAS SANCIONES

(...)
11.2 Constituyen causales de resolución del presente Contrato:
(...)
c) Incumplir con el pago del derecho de cesión en uso correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas, conforme a lo establecido en el numeral 5.1 de la Cláusula Quinta del presente contrato.

(...)"

Contrato de cesión en uso de lotes con habilitación urbana – Empresa Bonas Oliva SAC. de 25 de noviembre de 2013, lotes 07, 08, 21 y 22 de la manzana "R"

"(...)
CLÁUSULA CUARTA. - DEL MONTO DEL CONTRATO

4.1 EL CESIONARIO pagará a EL CEDENTE el derecho de Cesión en Uso ascendente a la suma mensual de S/ 4,887.00 (Cuatro mil ochocientos ochenta y siete y 00/100 Nuevos soles) equivalente a S/ 1.81 (Un y 81/100 Nuevos soles) por m2 mensual; que deberá ser pagado dentro de los ocho (08) primeros días útiles del mes al que corresponde el pago.

(...)
CLÁUSULA SEXTA. - DE LA PRESENTACIÓN DE LA GARANTÍA

6.1 EL CESIONARIO entrega al EL CEDENTE, al momento de la suscripción del presente Contrato, fotocopia del Recibo Provisional de Caja n.° 001-0000862 de fecha 25 de noviembre de 2013, por la suma de S/ 9,774.00 (Nueve mil setecientos setenta y cuatro y 00/100 Nuevos soles), monto que es equivalente a dos mensualidades, que respaldarán la conservación del bien adjudicado, el pago de cesión en uso y servicios y será devuelta a la finalización del contrato.

(...)
CLÁUSULA OCTAVA. - DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

8.1 Constituyen causales de resolución del presente Contrato:
(...)

b) El incumplimiento del pago de la contraprestación correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas, establecidas en el numeral 4.1 de la Cláusula Cuarta.

(...)"

Contrato de adhesión del tipo cesión en uso de lote de terreno con habilitación urbana con edificaciones – Empresa AGUA SAN FRANCISCO E.I.R.L. de 08 de setiembre de 2014, lote 03 de la Mz. "K".

"(...)
CLÁUSULA CUARTA. - DEL MONTO DEL CONTRATO

4.1 EL CESIONARIO pagará a EL CEDENTE el derecho de Cesión en Uso ascendente a la suma mensual de S/ 1,012.50 (Un mil doce y 50/100 Nuevos Soles) equivalente a S/ 1.50 (Un y 50/100 Nuevos Soles) por m2 mensual; que deberá ser pagado dentro de los ocho (08) primeros días útiles del mes al que corresponde el pago.

(...)
CLÁUSULA SEXTA. - DE LA PRESENTACIÓN DE LA GARANTÍA

6.1 EL CESIONARIO entrega al EL CEDENTE, al momento de la suscripción del presente Contrato, fotocopia del Recibo Provisional de Caja n.° 001-0000909 de fecha 08 de setiembre de 2014, por la suma total de S/ 2,025.00 (Dos mil veinticinco y 00/100 Nuevos Soles), monto que es equivalente a dos (2) mensualidades, que respaldarán la conservación del bien adjudicado, el pago de cesión en uso y servicios y será devuelta a la finalización contrato, de corresponder.

(...)
CLÁUSULA OCTAVA. - DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

8.1 Constituyen causales de resolución del presente Contrato:
(...)
b) El incumplimiento del pago de la contraprestación correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas, establecidas en el numeral 4.1 de la Cláusula Cuarta.

(...)"

Contrato de adhesión del tipo cesión en uso de lote de terreno eriazo – Empresa MANUFACTURERA Y DISTRIBUIDORA REGIONAL S.A. de 11 de SETIEMBRE de 2014, Sub lote 1 A-3.

"(...)
CLÁUSULA CUARTA. - DEL MONTO DEL CONTRATO

4.1 EL CESIONARIO pagará a EL CEDENTE el derecho de Cesión en Uso ascendente a la suma mensual de S/ 290.00 (Doscientos noventa y 00/100 nuevos Soles), equivalente a US$. 0.29 (Cero y 29/100 Nuevos Soles) por m2 mensual; que deberá ser pagado dentro de los ocho (08) primeros días útiles del mes al que corresponde el pago.

(...)
CLÁUSULA SEXTA. - DE LA PRESENTACIÓN DE LA GARANTÍA

6.1 EL CESIONARIO entrega al EL CEDENTE, al momento de la suscripción del presente Contrato, fotocopia del Recibo Provisional de Caja n.° 001-0000910 de fecha 11 de setiembre de 2014, por la suma total de US$ 580.00 (Quinientos ochenta y 00/100 nuevos Soles), monto que es equivalente a dos mensualidades, que respaldarán la conservación del bien adjudicado, pago de cesión en uso y servicios y será devuelta a la finalización contrato.

(...)

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

CLÁUSULA OCTAVA. - DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

8.1 Constituyen causales de resolución del presente Contrato:
(...)
b) El incumplimiento del pago de la contraprestación correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas, establecidas en el numeral 4.1 de la Cláusula Cuarta.

(...)"

Contrato de adhesión del tipo cesión en uso de lote de terreno con habilitación urbana con edificaciones – Empresa Agroindustria ADL S.R.L. de 15 de agosto de 2019, lote 13 de la manzana "Z".

"(...)
CLÁUSULA QUINTA. - DEL MONTO DEL CONTRATO

5.1 EL CESIONARIO pagará a EL CEDENTE el derecho de Cesión en Uso ascendente a la suma mensual de S/2,961.95 (Dos mil novecientos sesenta y uno y 95/100 Soles), equivalente a S/5.28 (Cinco y 28/100 Soles) por m2 mensual.

(...)

CLÁUSULA OCTAVA. - DE LA PRESENTACIÓN DE LA GARANTÍA

8.1 EL CESIONARIO entrega a EL CEDENTE, al momento de la suscripción del presente Contrato, fotocopia del Recibo de Ingreso n.° 600169 de fecha 15 de agosto de 2019, por la suma total de S/5,923.90 (Cinco mil novecientos veintitrés y 90/100 Soles), monto que es equivalente a dos (2) mensualidades, que respaldarán la conservación del bien adjudicado, el pago de cesión en uso y pago de servicios, la misma que será devuelta a la finalización del presente contrato, de corresponder.

(...)
CLÁUSULA UNDÉCIMA. - DE LAS SANCIONES
(...)
11.2 Constituyen causales de resolución del presente Contrato:

(...)
1. Incumplir con el pago del derecho de cesión en uso correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas, conforme a lo establecido en el numeral 5.1 de la Cláusula Quinta del presente contrato.

(...)"

Contrato del tipo cesión en uso de lotes de terreno con habilitación urbana con edificaciones – Empresa Monte Palomo S.A.C. de 5 de octubre de 2020, lotes 23 y 24 de la manzana "Z".

"(...)
CLÁUSULA CUARTA. - DEL MONTO DEL CONTRATO

4.1 EL CESIONARIO pagará a EL CEDENTE el derecho de Cesión en Uso ascendente a la suma mensual de S/3,245.00 (Tres mil doscientos cuarenta y cinco y 00/100 Soles), equivalente a un promedio ponderado de S/2.39 (Dos y 39/100 Soles) por m2 mensual a partir de la suscripción del contrato, dentro de los ocho (08) primeros días útiles del mes al que corresponde el pago, o a pedido de parte al término de la implementación de la infraestructura en las instalaciones cedidas, el mismo que no deberá exceder de 6 meses.

(...)
CLÁUSULA SEXTA. - DE LA PRESENTACIÓN DE LA GARANTÍA

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

6.1 EL CESIONARIO entrega a EL CEDENTE, al momento de la suscripción del presente Contrato, fotocopia del Recibo Provisional de Caja n.° 001-0001885 de fecha 28 de setiembre de 2020, por la suma total de S/6,490.00 (Seis mil cuatrocientos noventa y 00/100 Soles), monto que es equivalente a dos (2) mensualidades, que respaldarán la conservación del bien adjudicado, el pago de cesión en uso y servicios y será devuelta a la finalización del presente contrato, de corresponder.

(...)

CLÁUSULA OCTAVA. - DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

8.1 Constituyen causales de resolución del presente Contrato:

(...)

c) El incumplimiento del pago de la contraprestación correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas, establecidas en el numeral 4.1 de la Cláusula Cuarta.

(...)"

Contrato del tipo cesión en uso de lotes de terreno con habilitación urbana sin edificaciones – Empresa EGA Agroindustrial S.A.C. de 5 de agosto de 2021, lote 1D de la manzana "I".

"(...)

CLÁUSULA CUARTA. - DEL MONTO DEL CONTRATO

4.1 EL CESIONARIO pagará a EL CEDENTE el derecho de Cesión en Uso ascendente a la suma mensual de S/4,370.90 (Cuatro mil trescientos setenta y 90/100 Soles), equivalente a S/1.98 (Uno y 98/100 Soles) por m2 mensual a partir de la suscripción del contrato, dentro de los ocho (08) primeros días útiles del mes al que corresponde el pago, o a pedido de parte al término de la implementación de la infraestructura en las instalaciones cedidas, el mismo que no deberá exceder de 6 meses.

(...)

CLÁUSULA SEXTA. - DE LA PRESENTACIÓN DE LA GARANTÍA

6.1 EL CESIONARIO entrega a EL CEDENTE, al momento de la suscripción del presente Contrato, fotocopia del Recibo Provisional de Caja n.° 002-0000031 de fecha 04 de agosto de 2021, por la suma total de S/8,741.80 (Ocho mil setecientos cuarenta y uno y 80/100 Soles), monto que es equivalente a dos (2) mensualidades, que respaldarán la conservación del bien adjudicado, el pago de cesión en uso y servicios y será devuelta a la finalización del presente contrato, de corresponder.

(...)

CLÁUSULA OCTAVA. - DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

8.1 Constituyen causales de resolución del presente Contrato:

(...)

c) El incumplimiento del pago de la contraprestación correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas, establecidas en el numeral 4.1 de la Cláusula Cuarta.

(...)"

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

Contrato del tipo cesión en uso de lotes de terreno con habilitación urbana con edificaciones – Empresa EGA Agroindustrial S.A.C. de 4 de noviembre de 2024, lote 1 de la manzana "Y".

"(...)

CLÁUSULA CUARTA. - DEL MONTO DEL CONTRATO

4.1 EL CESIONARIO pagará a EL CEDENTE el derecho de Cesión en Uso ascendente a la suma mensual de S/2,227.50 (Dos mil doscientos veintisiete y 50/100 Soles), equivalente a S/3.30

(Tres y 30/100 Soles) por m2 mensual a partir de la suscripción del contrato, dentro de los ocho (08) primeros días útiles del mes al que corresponde el pago, o a pedido de parte al término de la implementación de la infraestructura en las instalaciones cedidas, el mismo que no deberá exceder de 6 meses.

(...)

CLÁUSULA SEXTA. - DE LA PRESENTACIÓN DE LA GARANTÍA

6.1 EL CESIONARIO entrega a EL CEDENTE, al momento de la suscripción del presente Contrato, fotocopia del Recibo Provisional de Caja n.° 002-0000533 de fecha 04 de noviembre de 2024, por la suma total de S/4,455.00 (Cuatro mil cuatrocientos cincuenta y cinco y 00/100 Soles), monto que es equivalente a dos (2) mensualidades, que respaldarán la conservación del bien adjudicado, el pago de cesión en uso y servicios y será devuelta a la finalización del presente contrato, de corresponder.

(...)

CLÁUSULA OCTAVA. - DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

8.1 Constituyen causales de resolución del presente Contrato:

(...)

c) El incumplimiento del pago de la contraprestación correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas, establecidas en el numeral 4.1 de la Cláusula Cuarta.

(...)"

Contrato del tipo cesión en uso de lotes de terreno con habilitación urbana sin edificaciones – Empresa AG ACEITES E.I.R.L. de 04 de noviembre de 2024, lote 12 y 13 de la Mz. "H1".

"(...)

CLÁUSULA CUARTA. - DEL MONTO DEL CONTRATO

4.1 EL CESIONARIO pagará a EL CEDENTE el derecho de Cesión en Uso ascendente a la suma mensual de S/ 2,632.60 (Dos mil seiscientos treinta y dos y 60/100Soles), equivalente a S/ 1.95 (Un y 95/100 soles) por m2 mensual a partir de la suscripción del contrato; dentro de los ocho (08) primeros días útiles del mes al que corresponde el pago (...)

CLÁUSULA SEXTA. - DE LA PRESENTACIÓN DE LA GARANTÍA

6.1 EL CESIONARIO entrega al EL CEDENTE, al momento de la suscripción del presente Contrato, fotocopia del Recibo Provisional de Caja n.° 002-0000526 de fecha 31 de octubre de 2024, por la suma total de S/ 5,265.20 (Cinco mil doscientos sesenta y cinco y 20/100 Soles), monto que es equivalente a dos mensualidades, que respaldarán la conservación del bien adjudicado, pago de cesión en uso y servicios y será devuelta a la finalización del presente contrato, de corresponder.

(...)

CLÁUSULA OCTAVA. - DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

8.1 Constituyen causales de resolución del presente Contrato:

(...)

c) El incumplimiento del pago de la contraprestación correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas, establecidas en el numeral 4.1 de la Cláusula Cuarta.

(...)"

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

Contrato del tipo cesión en uso de lotes de terreno con habilitación urbana con edificaciones – Persona natural Grecia Stefania Mendoza Sosa de 8 de noviembre de 2024, lote 25 de la manzana "Z".

"(...)
CLÁUSULA CUARTA. - DEL MONTO DEL CONTRATO

4.1 EL CESIONARIO pagará a EL CEDENTE el derecho de Cesión en Uso ascendente a la suma mensual de S/1,690.40 (Un mil seiscientos noventa y 40/100 Soles), equivalente a S/2.49 (Dos y 49/100 Soles) por m2 mensual a partir de la suscripción del contrato, dentro de los ocho (08) primeros días útiles del mes al que corresponde el pago, o a pedido de parte al término de la implementación de la infraestructura en las instalaciones cedidas, el mismo que no deberá exceder de 6 meses.

(...)
CLÁUSULA SEXTA. - DE LA PRESENTACIÓN DE LA GARANTÍA

6.1 EL CESIONARIO entrega a EL CEDENTE, al momento de la suscripción del presente Contrato, fotocopia del Recibo Provisional de Caja n.° 002-0000534 de fecha 08 de noviembre de 2024, por la suma total de S/3,380.80 (Tres mil trescientos ochenta y 80/100 Soles), monto que es equivalente a dos (2) mensualidades, que respaldarán la conservación del bien adjudicado, el pago de cesión en uso y servicios y será devuelta a la finalización del presente contrato, de corresponder.

(...)
CLÁUSULA OCTAVA. - DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

8.1 Constituyen causales de resolución del presente Contrato:
(...)
c) El incumplimiento del pago de la contraprestación correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas, establecidas en el numeral 4.1 de la Cláusula Cuarta.

(...)"

Contrato del tipo cesión en uso de lotes de terreno con habilitación urbana con edificaciones – Empresa Agroindustria ADL S.R.L. de 8 de noviembre de 2024, lote 24 de la manzana "D".

"(...)
CLÁUSULA CUARTA. - DEL MONTO DEL CONTRATO

4.1 EL CESIONARIO pagará a EL CEDENTE el derecho de Cesión en Uso ascendente a la suma mensual de S/2,274.80 (Dos mil doscientos setenta y cuatro y 80/100 Soles), equivalente a S/3.37 (Tres y 37/100 Soles) por m2 mensual a partir de la suscripción del contrato, dentro de los ocho (08) primeros días útiles del mes al que corresponde el pago, o a pedido de parte al término de la implementación de la infraestructura en las instalaciones cedidas, el mismo que no deberá exceder de 6 meses.

(...)
CLÁUSULA SEXTA. - DE LA PRESENTACIÓN DE LA GARANTÍA

6.1 EL CESIONARIO entrega a EL CEDENTE, al momento de la suscripción del presente Contrato, fotocopia del Recibo Provisional de Caja n.° 002-0000535 de fecha 08 de noviembre de 2024, por la suma total de S/4,549.75 (Cuatro mil quinientos cuarenta y nueve y 75/100 Soles), monto que es equivalente a dos (2) mensualidades, que respaldarán la conservación del bien adjudicado, el pago de cesión en uso y servicios y será devuelta a la finalización del presente contrato, de corresponder.

(...)

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

CLÁUSULA OCTAVA. - DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

8.1 Constituyen causales de resolución del presente Contrato:

(...)

c) El incumplimiento del pago de la contraprestación correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas, establecidas en el numeral 4.1 de la Cláusula Cuarta.

(...)"

Contrato del tipo cesión en uso de lotes de terreno con habilitación urbana sin edificaciones – Empresa SP MANUFACTURING S.A.C. de 28 DE febrero de 2025, lote 1E de la Mz. "I".

"(...)

CLÁUSULA CUARTA. - DEL MONTO DEL CONTRATO

4.1 EL CESIONARIO pagará a EL CEDENTE el derecho de Cesión en Uso ascendente a la suma mensual de S/ 16,018.30 (Dieciséis mil dieciocho y 30/100 Soles) equivalente a S/ 1.93 (Un y 93/100 Soles) por m2 mensual, a partir de la suscripción del contrato; dentro de los ocho (08) primeros días útiles del mes al que corresponde el pago, (...).

(...)

CLÁUSULA SEXTA. - DE LA PRESENTACIÓN DE LA GARANTÍA

6.1 La garantía a presentar por EL CESIONARIO está constituida por el importe de S/ 32,036.60 (Treinta y Dos Mil Treinta y seis y 60/100 soles), que pagó la empresa SPROUTED PROTEINS S.A.C. a EL CEDENTE, al momento que suscribió el Contrato del Tipo Cesión en Uso de lote de terreno con Habilitación Urbana sin Edificaciones, según fotocopia del Recibo Provisional de Caja n.° 002-0000521 de fecha 31 de octubre de 2024, y que se mantiene para el presente contrato suscrito con el nuevo CESIONARIO, con el fin de respaldar la conservación del bien adjudicado, el pago de cesión en uso y servicios, pudiendo ser devuelta a la finalización del presente contrato, de corresponder.

(...)

CLÁUSULA OCTAVA. - DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

8.1 Constituyen causales de resolución del presente Contrato:

(...)

c) El incumplimiento del pago de la contraprestación correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas, establecidas en el numeral 4.1 de la Cláusula Cuarta.

(...)"

Contrato del tipo cesión en uso de lotes de terreno con habilitación urbana sin edificaciones – Empresa SP MANUFACTURING S.A.C. de 28 de febrero de 2025, LOTE 03 de la Mz. "Y".

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

"(...)

CLÁUSULA CUARTA. - DEL MONTO DEL CONTRATO

4.1 EL CESIONARIO pagará a EL CEDENTE el derecho de Cesión en Uso ascendente a la suma mensual de S/ 1,302.80 (Un mil trescientos dos y 80/100 Soles) equivalente a S/ 1.93 (Un y 93/100 Soles) por m2 mensual, a partir de la suscripción del contrato; dentro de los ocho (08) primeros días útiles del mes al que corresponde el pago, (...).

CLÁUSULA SEXTA. - DE LA PRESENTACIÓN DE LA GARANTÍA

6.1 La garantía a presentar por EL CESIONARIO está constituida por el 50% a deducirse del importe de S/ 5,211.20 (Cinco Mil Doscientos Once y 20/100 soles), que fue la garantía presentada por la empresa SPROUTED PROTEINS S.A.C. a EL CEDENTE, al momento que suscribió el Contrato del Tipo Cesión en Uso, según fotocopia del Recibo Provisional de Caja n.° 002-0000524 de fecha 31 de octubre de 2024, y que se mantiene para el presente contrato suscrito con el nuevo CESIONARIO, con el fin de respaldar la conservación del bien adjudicado, el pago de cesión en uso y servicios, pudiendo ser devuelta a la finalización del presente contrato, de corresponder.

CLÁUSULA OCTAVA. - DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

8.1 Constituyen causales de resolución del presente Contrato:
(…)
c) El incumplimiento del pago de la contraprestación correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas, establecidas en el numeral 4.1 de la Cláusula Cuarta.

(…)"

Contrato del tipo cesión en uso de lotes de terreno con habilitación urbana sin edificaciones – Empresa INFUN S.A.C. de 28 de febrero de 2025, LOTE 04 de la Mz. "Y".

"(…)
CLÁUSULA CUARTA. - DEL MONTO DEL CONTRATO

4.1 EL CESIONARIO pagará a EL CEDENTE el derecho de Cesión en Uso ascendente a la suma mensual de S/ 1,302.80 (Un mil trescientos dos y 80/100 Soles) equivalente a S/ 1.93 (Un y 93/100 Soles) por m2 mensual, a partir de la suscripción del contrato; dentro de los ocho (08) primeros días útiles del mes al que corresponde el pago, o a pedido de parte al término de la implementación de la infraestructura en las instalaciones cedidas, el mismo que no deberá exceder de 6 meses, (…) (a partir del 04 de mayo de 2025 mensualidad normal S/ 1,302.80).

CLÁUSULA SEXTA. - DE LA PRESENTACIÓN DE LA GARANTÍA

6.1 La garantía a presentar por EL CESIONARIO está constituida por el 50% a deducirse del importe de S/ 5,211.20 (Cinco Mil Doscientos Once y 20/100 soles), que fue la garantía presentada por la empresa SPROUTED PROTEINS S.A.C. a EL CEDENTE, al momento que suscribió el Contrato del Tipo Cesión en Uso, según fotocopia del Recibo Provisional de Caja n.° 002-0000524 de fecha 31 de octubre de 2024, y que se mantiene para el presente contrato suscrito con el nuevo CESIONARIO, con el fin de respaldar la conservación del bien adjudicado, el pago de cesión en uso y servicios, pudiendo ser devuelta a la finalización del presente contrato, de corresponder.

CLÁUSULA OCTAVA. - DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

8.1 Constituyen causales de resolución del presente Contrato:
(…)
c) El incumplimiento del pago de la contraprestación correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas, establecidas en el numeral 4.1 de la Cláusula Cuarta.

(…)"

Los hechos expuestos, ocasionaron que la captación de los recursos económicos por concepto de cesión en uso no sea oportuna, afectando a la entidad presupuestalmente al no poder contar con la liquidez y/o los ingresos en el plazo previsto.

Los hechos expuestos fueron generados por el incumplimiento de sus funciones, del señor Vidalí Agüero López, en su calidad de Gerente General, quien pese a tener conocimiento del marco normativo específicamente de la Directiva n.° D-16-GPD-01, "Directiva de cobranza de obligaciones contractuales, servicios básicos brindados y multas impuestas", aprobado mediante Resolución de Gerencia General n.° 216-2023-GG-ZOFRATACNA de 2 de noviembre de 2023, no supervisó ni dio cumplimiento estricto a lo establecido, en relación a las cobranzas de las deudas por cesión en uso, asimismo, no tuvieron en cuenta algunas cláusulas de los contratos de Cesión en uso suscritos con los cesionarios, dejando sin garantía a la entidad al ampliar los plazos para la cancelación de las deudas, hecho que ha permitido que la entidad deje de percibir ingresos económicos.

La persona comprendida en los hechos presentó sus comentarios o aclaraciones documentados, los mismos que se adjuntan al presente conforme al **Apéndice n.° 11** del Informe de Control Especifico.

Efectuada la evaluación de los comentarios o aclaraciones y documentos presentados, se concluye que los mismos no desvirtúan los hechos notificados en el Pliego de Hechos. La referida evaluación, la cédula de comunicación y la notificación, forman parte del **Apéndice n.° 12** del Informe de Control Específico.

La participación de la persona comprendida se describe a continuación:

Vidalí Agüero López, identificada con DNI n.° [redacted], en su condición de gerente General de la entidad, durante el periodo de gestión del 14 de mayo de 2024 a la fecha, designada mediante Resolución de Comité de Administración n.° 004-2024-CA-ZOFRATACNA de 14 de mayo de 2024 **(Apéndice n.° 13)**, a quien se le notificó el pliego de hechos el 24 de octubre de 2025, con cédula de notificación n.° 01-2025-OCI-SCE-ZOFRATACNA, presentó sus comentarios y aclaraciones con carta 02-VAL-ZOFRATACNA de 04 de noviembre de 2025 de 4 folios **(Apéndice n.°11)**.

Efectuado el análisis de los comentarios en el **Apéndice n.° 12**, del informe de Control Específico, se concluye que el señor Vidalí Agüero López, como Gerente General, no supervisó los pagos de cesión en uso, permitiendo a las empresas que tengan liquidaciones pendientes de pago y/o adeuden entre tres (3) a cinco (5) meses de cesión en uso, hasta por los importes de S/105,767.93 y $3,435.08.

Asimismo, habiendo sido notificado la tercera mensualidad por el Área de Soluciones al Usuario, ha persistido el incumplimiento del pago, procediendo el Jefe del Área de Soluciones al Usuario a elaborar el proyecto de los oficios para que suscriba el Gerente General, Vidalí Agüero López, otorgando un plazo adicional de cinco (5) días, como lo establece la Directiva para la cancelación del total de la deuda pendiente, advirtiéndole que a su incumplimiento se resolverá el contrato de cesión en uso; plazo que es ampliado en algunos casos por el Gerente General, Vidalí Agüero López excediendo los cinco (5) días que señala la Directiva, en el numeral 5.2.5 que dispone: "*De persistir el incumplimiento de pago, en la fecha de facturación de la tercera mensualidad y una vez notificado electrónicamente al cesionario, el Jefe del Área de Soluciones al Usuario, proyectará oficio de gerencia general, otorgándosele un plazo* ***de cinco días*** *para la cancelación del total de la deuda pendiente, advirtiéndole que a su incumplimiento se resolverá el contrato de cesión en uso*", como se puede ver en el cuadro adjunto.

N°	Cesionario y/o usuario	Oficios		Deuda de Meses	Plazo otorgado	Cantidad de Días
		N°	fecha			
1	Almacenes la Inmaculada S.A.C	434	11/07/2025	Abr.-Jul 2025	30/07/2025	10
2	Bonas Olivas S.A.C	398	19706/2025	Abr-jun 2025	27/06/2025	6
		438	15/07/2025	May-Jul 2025	30/07/2025	8
3	Monte Palomo S.A.C	162	21/03/2025	Dic 2024 y Ene-Mar 2025	1/04/2025	7

Fuente: Informe n.° 117 y 134-2025-ASU-GPD/ZOFRATACNA de 11 y 06 de octubre de 2025 **(Apéndice n.° 8)**
Elaborado por: Comisión Auditora

Por otro lado, pese al plazo otorgado por el Gerente General, los cesionarios incumplieron con cancelar la totalidad de la deuda, solamente amortizaron uno (1) o dos (2) meses reduciendo el importe de las deudas y manteniendo un determinado número de meses adeudados, que van incrementándose al vencimiento de los meses y luego, cuando se efectúa la comunicación nuevamente cancela un mes y así sucesivamente, manteniendo una deuda de dos (2) a tres (3) meses, asimismo otros cesionarios incluso mantienen hasta cinco (5) meses de deuda, debido a las facilidades de pago que otorga la Gerencia General, situación que se va repitiendo mes a mes sin lograr que el cesionario cumpla con cancelar de manera oportuna el pago total de la deuda por concepto de cesión en uso.

Los hechos mencionados, limitan a la responsable del Área de Soluciones al Usuario, Teófila Cisneros Nina, dar cumplimiento al numeral 5.2.6 de la Directiva de Cobranzas de Obligaciones Contractuales, Servicios Básicos Brindados y Multas Impuestas", toda vez, que el cesionario al pagar uno o dos meses reduce la acumulación de estos, lo que no permite elaborar y remitir el informe correspondiente, para el Gerente de Promoción y Desarrollo para la resolución del contrato.

De otro lado, cabe resaltar que, los contratos de cesión en uso cuentan con una cláusula de "Presentación de Garantía" para salvaguardar los intereses de la Entidad en caso de que no cumplieran con las obligaciones contractuales siendo el importe de la garantía el equivalente a dos (2) mensualidades y como se advierte las deudas superan los dos (2) meses de garantía.

El hecho del pago tardío e incompleto, genera la acumulación de las deudas superior a tres meses por cada cesionario, dejando sin respaldo a la entidad por cuanto las deudas superan a las garantías pactadas, establecidas en la cláusula de "Presentación de Garantía" del Contrato de Cesión en Uso, es decir, la Entidad en caso de una posible resolución de contrato no cuenta con una garantía económica para amortizar los meses pendientes de pago por los cesionarios, generando un riesgo de cobrabilidad de la deuda pendientes de pago.

En consecuencia, el señor Vidali Agüero López, en su condición de Gerente General, 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, como Gerente General, faltó a 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.° 14)**, que dispone: "*3) Organizar y dirigir el régimen administrativo, financiero, contable y operativo.*", "*4) Coordinar con los órganos, la organización y dirección de la gestión interna y operativa*", "*18) Aplicar las sanciones a los usuarios que incumplen las obligaciones legales y/o contractuales asumidas, resolviendo en primera instancia los recursos de reconsideración presentados.*" y "*25. Emitir los lineamientos operativos necesarios para las acciones de control presupuestario, así como para el trabajo coordinado entre la oficina de Planeamiento y presupuesto y la oficina de Administración y finanzas, a fin de garantizar la fluidez de la información de la ejecución presupuestaria, financiera y física.*"

Así como, sus funciones establecidas 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.° 14)**, que dispone: "*3) Organizar y dirigir el régimen administrativo, financiero, contable y operativo.*", "*4) Coordinar con los órganos, la organización y dirección de la gestión interna y operativa.*", "*18) Aplicar las sanciones a los usuarios que incumplen las obligaciones legales y/o contractuales asumidas, resolviendo en*

ORGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

primera instancia los recursos de reconsideración presentados." y *"25) Emitir los lineamientos operativos necesarios para las acciones de control presupuestario, así como para el trabajo coordinado entre la oficina de Planeamiento y presupuesto y la oficina de Administración y finanzas, a fin de garantizar la fluidez de la información de la ejecución presupuestaria, financiera y física."*

Como resultado de la evaluación realizada a la participación del señor Vidalí Agüero López, sea determinado que los hechos con evidencias de presunta irregularidad no han sido desvirtuados.

III. ARGUMENTOS JURÍDICOS

Los argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría, de la Irregularidad "Cobranzas no oportunas de obligaciones económicas por concepto de derecho de cesión en uso a cesionarios y usuarios de ZOFRATACNA por los importes de s/105,767.93 y $3,435.08, afectan la liquidez y captación de ingresos propios de la entidad" están desarrollados en el **Apéndice n.° 2** 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, el responsable por los hechos irregulares está identificado en el **Apéndice n.° 1.**

V. CONCLUSIONES

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 cobranza de las obligaciones por los contratos de cesión en uso de lotes y galpones de cesionarios (usuarios) por el periodo de 1 de enero al 08 de setiembre de 2025, se evidenció que la gestión de la cobranza en cumplimiento de la "*Directiva de Cobranzas de Obligaciones Contractuales, Servicios Básicos Brindados y Multas Impuestas*", no han sido supervisadas diligentemente, por el gerente general, conllevando a que las empresas tengan liquidaciones acumuladas pendientes de pago entre tres (3) y más de cinco (5) facturaciones de cesión en uso, totalizando un importe de S/105,767.93 y $3,435.08. Asimismo, las deudas pendientes por cada cesionario superan las dos mensualidades de la garantía establecido en la cláusula del contrato "Presentación de Garantía", no respaldando las deudas de los cesionarios, asumiendo la entidad el riesgo de la no cobrabilidad de la deuda, dejando sin efectividad la cláusula "Presentación de Garantía" suscrito en los contratos de cesión en uso.

Lo descrito anteriormente, contraviene lo dispuesto en la "*Directiva de Cobranzas de Obligaciones Contractuales, Servicios Básicos Brindados y Multas Impuestas*" aprobada con Resolución de Gerencia General n.° 216-2023-GG-ZOFRATACNA de 02 de noviembre de 2023, así como se inobservó las cláusulas denominadas: "Del monto del contrato" "De la presentación de la garantía" y "De la Resolución del contrato", Directiva y cláusulas del contrato que regulan la metodología de cobranza por la cesión en uso de la infraestructura de la ZOFRATACNA.

VI. RECOMENDACIÓN

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

Al Presidente del Directorio:

1. Realizar las acciones tendentes a fin de que el órgano competente efectúe el deslinde de las responsabilidades que corresponda, al funcionario de la Zona Franca y Zona Comercial de Tacna

comprendido en los hechos observados del presente Informe de Control Específico, de acuerdo con las normas que regulan la materia.

VII. APÉNDICES

1. Relación de personas comprendidas en la irregularidad.
2. Argumentos jurídicos por presunta responsabilidad administrativa funcional no sujeta a la potestad sancionadora de la Contraloría.
3. Memorando n.° 048-2025-OPP-ZOFRATACNA de 16 de octubre de 2025 y documentos adjuntos, en copia fedatada.
4. Oficios n.° 039 y 099-2025-OCI-ZOFRATACNA de 28 de abril y 18 de setiembre de 2025, en copia fedatada.
5. Memorando n.° 069-2025-GPD-ZOFRATACNA de 08 de mayo de 2025 e Informe n.° 121-2025-ASU- GPD-ZOFRATACNA de 19 de setiembre de 2025: Contratos de Cesión en Uso, en copia fedatada.
6. Oficio n.° 094-2025-OCI-ZOFRATACNA de 14 de agosto de 2025, en copia fedatada.
7. Reporte del Módulo de Contratos: "Listado de Liquidaciones de Cesión en Uso" en soles y en dólares de 01 de enero de 2025 al 08 de setiembre de 2025, en copia visada.
8. Informe n.° 117 y 134-2025-ASU-GPD/ZOFRATACNA de 11 de setiembre y 06 de octubre, respectivamente con sus documentos adjuntos, en copia fedatada.
9. Oficio n.° 108-2025-OCI-ZOFRATACNA de 17 de octubre de 2025, en copia fedatada.
10. Reporte del Área de Tesorería -Oficina de Administración y Finanzas de los pagos efectuados por cesionarios – Correo electrónico de 20 de octubre de 2025.
11. Cédula y cargo de notificación electrónica, comentario presentado por la persona comprendida en la irregularidad.
12. Evaluación de comentarios elaborado por la Comisión de Control.
13. Resolución de Designación, en copia fedatada.
14. Documentos de Gestión de la Entidad que sustentan el incumplimiento funcional/disciplinario de la persona involucrada en los hechos específicos irregulares, en copia fedatada.

Tacna,12 de noviembre de 2025.

Jesús Benjamín Anticona Vera
Supervisor

Jesús Benjamín Anticona Vera
Jefe de Comisión

Wilfredo Acero Choque
Abogado

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

Tacna, 12 de noviembre de 2025.

CPC. Jesús Benjamín Anticona Vera
(e) Jefe del Órgano de Control Institucional
ZOFRATACNA

Apéndice n.° 1

Relación de personas comprendidas en la irregularidad.

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

ZOFRATACNA
ZONA FRANCA DE TACNA - PERU

APÉNDICE N° 1 DEL INFORME DE CONTROL ESPECÍFICO N° 008-2025-2-4352-SCE

RELACIÓN DE PERSONAS COMPRENDIDAS EN LA IRREGULARIDAD

N°	Sumilla del Hecho con evidencia de Irregularidad	Nombres y Apellidos	Documento Nacional de Identidad N° (1)	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	Cobranzas no oportunas de obligaciones económicas por concepto de derecho de Cesión en Uso a cesionarios y Usuarios de ZOFRATACANA, por los importes de S/105,767.93 y $3,435.08, afectan la liquidez y captación d ingresos propios de la Entidad.	Vidalí Agüero López	[redacted]	Gerente General	14/05/2024	Continúa	Decreto Legislativo n.° 728	[redacted]	[redacted]				X

0030

ÓRGANO DE CONTROL INSTITUCIONAL - ZOFRATACNA - V°B°

Tacna, 13 de noviembre de 2025

OFICIO N° 116-2025-OCI-ZOFRATACNA

RECIBIDO
13 NOV 2025
Comité de Administración
ZOFRATACNA

Señora
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.

REFERENCIA : a) Oficio n.° 098-2025-OCI-ZOFRATACNA/4352 de 15 de setiembre de 2025.
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 "Cobranza de obligaciones económicas derivadas de contratos de cesión en uso a cesionarios y usuarios de la Zona Franca y Zona Comercial de Tacna", periodo 1 de enero de 2025 al 08 de setiembre de 2025, 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° 008-2025-2-4352-SCE, el cual consta de un (01) tomo de quinientos doce (512) folios, que recomienda disponer el inicio del procedimiento administrativo 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:
ANTICONA VERA Jesus
Benjamin FAU 20147797011 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 13/11/2025 09:18:48-0500

CPC. Jesús Benjamin Anticona Vera
(e) Jefe del Órgano de Control Institucional
Zona Franca y Zona Comercial de Tacna

JBAV/.
C.C.:
- P/T SCE
- Archivo OCI.