

FORMATO																																	
RESUMEN EJECUTIVO DE LAS ACTUACIONES PREPARATORIAS (SERVICIOS)																																	
1. DATOS GENERALES																																	
1.1 FECHA DE EMISIÓN DEL FORMATO		2/10/2024																															
1.2 ÁREA USUARIA		DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y LOGISTICA DE LA GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS																															
1.3 DENOMINACIÓN DE LA CONTRATACIÓN		SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA LA SEDE PRINCIPAL DE ACTIVOS MINEROS S.A.C.																															
1.4 ACTIVIDAD DEL POI VINCULADA A LA CONTRATACIÓN																																	
1.5 N° DE REFERENCIA DEL PAC		55																															
1.6 PROYECTO DE INVERSIÓN PÚBLICA		Código																															
		Documento que declaró la viabilidad																															
2. INFORMACIÓN SOBRE EL REQUERIMIENTO																																	
2.1 DATOS DEL REQUERIMIENTO		Documento de requerimiento		SOL. CONT N° 2024000479		Fecha de recepción		1/10/2024																									
2.2 MODIFICACIONES EFECTUADAS AL REQUERIMIENTO POR PARTE DEL ÁREA USUARIA		Fecha de la segunda versión				De oficio		Con motivo de observaciones																									
		Fecha de la tercera versión				De oficio		Con motivo de observaciones																									
		Fecha de la cuarta versión				De oficio		Con motivo de observaciones																									
2.3 SEÑALAR SI LA CONTRATACIÓN INCLUIRÁ PAQUETE(S)		SI				NO		X																									
		De ser afirmativa la respuesta, detallar el sustento técnico del área usuaria o el órgano encargado de las contrataciones, según el caso.																															
2.4 SEÑALAR SI LA CONTRATACIÓN SE EFECTUARÁ POR ITEMS		SI				NO		X																									
2.5 SEÑALAR SI SE HA LLEVADO A CABO UN PROCESO DE ESTANDARIZACIÓN		SI				NO		X																									
		Documento de aprobación de la estandarización						Fecha de aprobación																									
2.6 SEÑALAR SI EL SERVICIO OBJETO DE LA CONTRATACIÓN HA SIDO HOMOLOGADO		SI				NO		X																									
		N° de Resolución que aprobó la Ficha de Homologación						Fecha de inicio de vigencia																									
2.7 REQUERIMIENTO		Lo indicado se visulaiza en el Capítulo III de la Sección Específica de las Bases.																															
2.8 OBSERVACIONES AL REQUERIMIENTO																																	
<table><tr><td>N° Item</td><td>Cantidad total de observaciones</td><td>Cantidad de observaciones formuladas por el OEC</td><td>Comunicación con la cual se remitió al área usuaria las observaciones al requerimiento</td><td>Fecha de remisión de la comunicación</td><td>Cantidad de observaciones formuladas por los proveedores</td><td>Comunicación con la cual se remitió al área usuaria las observaciones al requerimiento</td><td>Fecha de remisión de la comunicación</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="8">NINGUNA</td></tr></table>										N° Item	Cantidad total de observaciones	Cantidad de observaciones formuladas por el OEC	Comunicación con la cual se remitió al área usuaria las observaciones al requerimiento	Fecha de remisión de la comunicación	Cantidad de observaciones formuladas por los proveedores	Comunicación con la cual se remitió al área usuaria las observaciones al requerimiento	Fecha de remisión de la comunicación									NINGUNA							
N° Item	Cantidad total de observaciones	Cantidad de observaciones formuladas por el OEC	Comunicación con la cual se remitió al área usuaria las observaciones al requerimiento	Fecha de remisión de la comunicación	Cantidad de observaciones formuladas por los proveedores	Comunicación con la cual se remitió al área usuaria las observaciones al requerimiento	Fecha de remisión de la comunicación																										
NINGUNA																																	
2.9 RESPUESTA DEL ÁREA USUARIA																																	

FORMATO								
RESUMEN EJECUTIVO DE LAS ACTUACIONES PREPARATORIAS (SERVICIOS)								
	Nº Item	Cantidad total de respuestas a las observaciones	Cantidad de respuestas a las observaciones formuladas por el OEC	Comunicación de respuesta del área usuaria	Fecha de remisión de la comunicación	Cantidad de respuestas a las observaciones formuladas por los proveedores	Comunicación de respuesta del área usuaria	Fecha de remisión de la comunicación
NINGUNA								
2.10	AJUSTES QUE SE REALIZARON AL REQUERIMIENTO							
	Nº Item	Ajustes realizados al requerimiento						
		NINGUNA						
3. INFORMACIÓN SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL VALOR REFERENCIAL								
3.1 SOBRE EL VALOR REFERENCIAL EN CASO DE CONSULTORÍA DE OBRAS								
3.1.1 ESTRUCTURA DE COMPONENTES O RUBROS								
DEL PROVEEDOR								
	Nº Item	Detalle de la Estructura de Componentes o Rubros						
		NO APLICA						
DE LA ENTIDAD								
	Nº Item	Detalle de la Estructura de Componentes o Rubros						
		NO APLICA						
3.1.2	VALOR REFERENCIAL DE LA CONSULTORÍA DE OBRA	MONEDA	Nuevos Soles		Dólares		Otro:	Señalar otra moneda
		MONTO						
En el caso de consultoría de obras, además, detallar los costos directos, los gastos generales, fijos y variables, y la utilidad de acuerdo a las características, plazos y demás condiciones definidas en el requerimiento.								
4. INFORMACIÓN RELEVANTE ADICIONAL COMO RESULTADO DE LAS INDAGACIONES DE MERCADO								
4.1	FECHA DE INICIO DE LAS INDAGACIONES EN EL MERCADO			17/07/2024		FECHA DE CULMINACIÓN DE LAS INDAGACIONES EN EL MERCADO		6/09/2024
4.2	PLURALIDAD DE PROVEEDORES QUE CUMPLEN CON EL REQUERIMIENTO				SI		NO	X
<u>REFERENCIA:</u> 1. ACUERDO DE DIRECTORIO N° 02-545-2024 (26/09/2024) 2. Resumen Ejecutivo N° 008-2024-GAF de la Gerencia de Administración y Finanzas, 3. Memorando N° 003-2024-GG-Com.Loc.Inst. y el Acta de Admisión y Calificación de Propuestas del 06.09.2024 de la Comisión para la gestión de arrendamiento de local institucional de AMSAC. 4. Informe N°009-2024 GAF de la Gerencia de Administración y Finanzas. 5. Informe N° 024-2024-APEI de la Supervisión de Presupuesto e Inversiones. 6. Informe Legal N° 093-2024-GL de la Gerencia Legal, 7. Oficio N° 302-2024-GDC-FONAFE. <u>PROVEEDOR INVITADO A COTIZAR</u> 1. VARIOS (SEGÚN ACTA DE EVALUACIÓN CALIFICACIÓN DE LA COMISIÓN)								
4.3	POSIBILIDAD DE DISTRIBUIR LA BUENA PRO (EN CASO DE SERVICIOS EN GENERAL, DE CORRESPONDER)				SI		NO	X
De ser afirmativa la respuesta, sustentar la posibilidad de distribuir la buena pro.								
4.4	SOBRE LA INFORMACIÓN QUE PUEDA UTILIZARSE PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS FACTORES DE EVALUACIÓN				SI		NO	X
De ser afirmativa la respuesta, detallar la información que pueda utilizarse para la determinación de los factores de evaluación.								

FORMATO					
RESUMEN EJECUTIVO DE LAS ACTUACIONES PREPARATORIAS (SERVICIOS)					
4.5	SOBRE OTROS ASPECTOS NECESARIOS QUE TENGAN INCIDENCIA EN LA EFICIENCIA DE LA CONTRATACIÓN	SI		NO	X
De ser afirmativa la respuesta, detallar.					
5.	WENCESLAO COLCA HIDALGO				
NOMBRE, FIRMA Y SELLO DEL FUNCIONARIO COMPETENTE DEL ÓRGANO ENCARGADO DE LAS CONTRATACIONES					
NOTA: El presente formato se utilizará en servicios en general, servicios de consultoría en general y en consultoría de obras.					



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

T.S.D. N° 035-2024

EL SECRETARIO DEL DIRECTORIO DE LA EMPRESA ACTIVOS MINEROS S.A.C., de conformidad con el artículo 23° del Reglamento de Organización y Funciones – ROF;

CERTIFICA:

Que, en la Sesión de Directorio No Presencial N° 545-2024-AM de fecha 26 de setiembre del año 2024, realizada bajo la Presidencia del Ing. Karl Maslo, contando con el quórum reglamentario, el Directorio adoptó el Acuerdo que corre en Acta, cuyo texto es el siguiente:

AUTORIZACIÓN DE CONTRATACIÓN DIRECTA DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE LA NUEVA SEDE INSTITUCIONAL

ACUERDO DE DIRECTORIO N° 02-545-2024

VISTOS, el Resumen Ejecutivo N° 008-2024-GAF de la Gerencia de Administración y Finanzas, el Memorando N° 003-2024-GG-Com.Loc.Inst. y el Acta de Admisión y Calificación de Propuestas del 06.09.2024 de la Comisión para la gestión de arrendamiento de local institucional de AMSAC, el Informe N° 009-2024 GAF de la Gerencia de Administración y Finanzas, el Informe N° 024-2024-APEI de la Supervisión de Presupuesto e Inversiones, el Informe Legal N° 093-2024-GL de la Gerencia Legal, el Oficio N° 302-2024-GDC-FONAFE, el pedido de Directorio formulado en Sesión 544-2024 sobre realizar las gestiones con el Banco de la Nación para un eventual arrendamiento de local institucional, la comunicación vía correo electrónico del Gerente de Desarrollo Corporativo de FONAFE de fecha 24.09.2024 y; **OÍDA** la exposición del Gerente General, quien hizo suyos los informes puestos a consideración del Colegiado:

CONSIDERANDO:

1. Que, debido a las limitaciones regulatorias referidas a la incompatibilidad de la zonificación urbana de la sede ubicada en Prolongación Pedro Miotta 421, SJM que imposibilita la obtención de la licencia de funcionamiento para la ejecución de las actividades administrativas desarrolladas por Activos Mineros S.A.C.; se constituye un hecho que pone en constante riesgo la continuidad operativa de la empresa frente a eventuales clausuras temporales o definitivas por la autoridad municipal.
2. Que, la Administración ha agotado los mecanismos administrativos correspondientes a efectos de regularizar la licencia de funcionamiento del local de SJM.
3. Que, aunado a lo citado anteriormente, existen otras condiciones que afectan recurrentemente la continuidad operativa de la empresa, como son cortes de energía eléctrica, cortes de servicio de agua, falta de mantenimiento de techos por parte del arrendador e inseguridad en la zona, lo que impacta negativamente en el bienestar y productividad del personal.
4. Que, en ese contexto, a través del Acuerdo N° 01-532-2024, el Directorio de Activos Mineros S.A.C. con los sustentos contenidos en los informes presentados por la Administración, autorizó



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

el arrendamiento de la sede administrativa de Activos Mineros S.A.C., estableciéndose a su vez, que la merced conductiva mensual no supere los US\$ 11,000 (sin IGV) y que el inmueble cuente con un área entre los 800 m² y 1000 m², disponiendo también que, dentro del marco de la Directiva de Gestión, el citado acuerdo sea elevado para su aprobación por el Directorio de FONAFE.

5. Que, FONAFE mediante Oficio 302-2024-GDC-FONAFE de fecha 02.07.2024, precisó que luego de revisar y evaluar los informes presentados por Activos Mineros S.A.C., observa que el arrendamiento solicitado ocasiona un gasto anual adicional que no supera el tope máximo de 25 UIT establecido para los gastos anuales derivados del arrendamiento, según lo estipulado en la Directiva Corporativa de Gestión Empresarial. En esa medida, FONAFE indicó que la autorización para la contratación del servicio de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de las oficinas administrativas recae en el Directorio de Activos Mineros S.A.C., quien ya se pronunció mediante Acuerdo N° 01-532-2024, por lo que no es necesaria la autorización de FONAFE.
6. Que, en atención a lo expresado en el citado Oficio de FONAFE, cuyos alcances fueron expuestos por la Srta. Dolly Rodriguez, Gerente de Desarrollo Corporativo de FONAFE y la Srta. Katherine Matos, Ejecutiva Corporativa de Gestión de Empresas de FONAFE durante la sesión no presencial de Directorio N° 540-2024 realizada el 11.07.2024; el Colegiado dispuso que la Administración realice las gestiones pertinentes y eleve en una próxima sesión la propuesta de arrendamiento de una nueva sede institucional que reúna las condiciones establecidas en el Acuerdo de Directorio N° 01-532-2024 a efectos de que se tramite la contratación del servicio de arrendamiento a través de un proceso de contratación directa dentro del marco de la Ley de Contrataciones del Estado.
7. Que, para tal efecto, mediante Memorando N° 085-2024-GG del 12.07.2024, la Gerencia General conformó una Comisión a fin que se encargue de las gestiones que demande el estudio de mercado, realice convocatorias con el mayor universo de ofertas y bajo criterios específicos señalados en el Acuerdo N° 01-532-2024 presente y sustente las mejores propuestas de mercado, producto de los estudios y análisis efectuados para el arrendamiento de la nueva sede institucional de Activos Mineros S.A.C., la que estuvo integrada por:
 - Jefe del Departamento de Administración y Logística
 - Jefe del Departamento de Tecnología de la Información
 - Jefe de la Oficina de Gestión Humana
 - Jefe de la Oficina de Planeamiento y Mejora Continua
8. Que, la Comisión se instaló el 16.07.2024 determinándose en cada especialidad, los aspectos técnicos y administrativos requeridos para este fin; formando un expediente que comprende las etapas documentadas del proceso de selección del arrendamiento de la sede administrativa y en cumplimiento del encargo emiten el Memorando 002-2024-GG-Com.Loc.Inst, que contiene:
 - El estudio de mercado con la invitación de 23 corredores inmobiliarios, de los cuales 11 emitieron propuestas de 35 locales solicitados para arrendamiento.



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

- La revisión inicial de propuestas, descartando aquellas que no cumplían con los requerimientos mínimos establecidos, como son i) el metraje mínimo requerido, ii) el tope de renta mensual, y iii) los que cuya ubicación distaba de las consideraciones establecidas.
 - De esta revisión, quedaron sólo 13 locales, los que fueron visitados por la Comisión a efecto de verificar la congruencia de las propuestas con la realidad física de los establecimientos y la condición de los inmuebles. Es así, que pasaron a evaluación final 6 propuestas.
 - La evaluación final consideró 7 criterios ponderados (accesibilidad – transporte, mobiliario implementado, área requerida, infraestructura – conexiones, disponibilidad de comedor y salas comunes, disponibilidad de estacionamientos, ubicación distrito) y valoraciones (en escala de 4 niveles {4: excelente, 3: bueno, 2: regular y 1: malo}, con votaciones por cada miembro de la Comisión) para obtener un ranking objetivo desde la mejor propuesta.
 - Finalmente, en esta etapa, la Comisión realizó el filtro de propuestas a efecto de evitar contingencias (legales, reputacionales etc.) así como los aspectos presupuestales con la Gerencia Legal y la Gerencia de Administración y Finanzas respectivamente, concluyendo la Comisión que, la mejor propuesta y que en tal contexto ocupa el primer lugar del ranking evaluado, es el edificio ubicado en **Av. Paseo de la República 3755 - San Isidro** (conocido como Ex Edificio Telefónica), con un costo de arrendamiento de US\$10.15 por m2.
9. Que, la propuesta fue elevada en la Sesión de Directorio no presencial N° 542-2024 del 15.08.2024, en la que el Colegiado luego de algunas deliberaciones solicitó a la Administración que se evalúen nuevas alternativas para que sean presentadas en una próxima sesión, esto en virtud al grado de exposición reputacional que podría generarse por el alquiler de una oficina administrativa cercana a la zona empresarial del distrito de San Isidro.
10. Que, en tal contexto, la Comisión realizó una nueva indagación de mercado la cual consta en Acta de Admisión y Calificación de Propuestas del 06.09.2024 y con ello una nueva evaluación de las propuestas, resultando en lo siguiente:
- a) Los costos de arrendamiento por m2 en las zonas de Jesus María, La Victoria y Lince, oscilan alrededor de US\$ 9 por m2 para oficinas sin implementar, y US\$ 15 por m2 para oficinas implementadas, debido a una mayor demanda.
 - b) Asimismo, los costos de arrendamiento por m2 en edificios con oficinas implementadas en las zonas de San Isidro, Miraflores y Surquillo muestran valores más bajos que oscilan entre los US\$ 11 y 15 US\$ por m2 debido a una mayor oferta.



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

11. Que, del estudio de mercado, de la revaluación de las propuestas existentes y de la evaluación de nuevas propuestas, la Administración elevó el 12.09.2024 para autorización del Directorio la solicitud de la contratación directa del servicio de arrendamiento de las oficinas ubicadas en los pisos 6 y 7 del edificio ubicado en la calle Domingo Elías N° 148, Miraflores (límite con Surquillo), de propiedad de la Cooperativa de Ahorro y Crédito La Rehabilitadora LTDA, como sede administrativa de Activos Mineros S.A.C., de acuerdo con las siguientes características:

Uso	Oficinas administrativas
Área de Oficina	6to Piso: 533.45 m ²
	7mo Piso: 514.80 m ²
	TOTAL: 1,048.25 m ²
Estacionamiento	05 unidades
Costo:	Oficina US\$ 10.00 por m ²
	Estacionamiento US\$ 100.00 por unidad
TOTAL arrendamiento Oficina: US\$ 10,482.5 Dolares más IGV	
TOTAL arrendamiento Estacionamiento: US\$ 500.00 Dolares más IGV	

Nota: Incluye comedor con espacio para 90 personas, libre de costo.

12. Que, en este contexto, el Directorio atendiendo el ofrecimiento del Director Ejecutivo de FONAFE formulado el 09.09.2024, durante la sustentación del Plan Operativo y Presupuesto de Activos Mineros S.A.C. para el 2025, de contactar al Banco de la Nación -empresa del holding de FONAFE- para evaluar la posibilidad de lograr un menor precio por m2 por el arrendamiento de sus oficinas para la sede administrativa de Activos Mineros S.A.C.; solicito a la Administración informar a FONAFE las acciones desarrolladas por AMSAC con ese fin.
13. Que, conforme a lo anterior, la Administración de Activos Mineros S.A.C., en virtud a la recomendación formulada por el Director Ejecutivo de FONAFE del 09.09.2024 así como a la instrucción formulada por el Directorio durante la Sesión 544-2024 del 12.09.2024, inició las gestiones correspondientes con el Banco de la Nación a través de la Gerencia de Desarrollo Corporativo de FONAFE.
14. Que, para tal efecto, se remitieron al Banco de la Nación las Cartas N° 113-2024-AM/GAF del 10.09.2024, N° 114-2024-AM/GAF del 11.09.2024 y N° 115-2024-AM/GAF del 17.09.2024, y se efectuaron coordinaciones a través de la Gerencia de Desarrollo Corporativo de FONAFE. Al respecto, la Gerencia de Administración y Finanzas de Activos Mineros S.A.C. tomó conocimiento telefónicamente, que el costo de alquiler estructurado por el Banco de la Nación es de US\$ 16.5 por m2.



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

15. Que, sin perjuicio de ello, mediante correos electrónicos del 12.09.2024, y el 18.09.2024, el Gerente General de Activos Mineros S.A.C. realizó coordinaciones adicionales con la Gerencia de Desarrollo Corporativo de FONAFE a efectos de obtener una respuesta formal del Banco de la Nación.
16. Que, en dicho orden, con fecha 20.09.2024, el Presidente del Directorio de Activos Mineros S.A.C. mediante correo electrónico dirigido al Director Ejecutivo de FONAFE, hizo un recuento de las coordinaciones previas efectuadas entre la Administración y el Banco de la Nación con el apoyo de FONAFE, sin que a la fecha exista una respuesta formal de la citada entidad bancaria para ajustar el costo de alquiler de US\$ 16.50 por m2, poniendo en riesgo la oferta existente en el local ubicado en la calle Domingo Elías N° 148, Miraflores, por US\$ 10 por m2.
17. Que, posteriormente, con fecha 22.09.2024 el Presidente del Directorio de Activos Mineros S.A.C. remitió un nuevo correo al Director Ejecutivo de FONAFE precisando que, en virtud a las consideraciones y hechos suscitados, así como a la falta de respuesta del Banco de la Nación para ajustar el costo de alquiler de US\$ 16.50 por m2, se entendería como agotada la gestión orientada a dicho fin.
18. Que, bajo dicho contexto, con fecha 24.09.2024, el Gerente de Desarrollo Corporativo de FONAFE remitió un correo electrónico al Presidente del Directorio de Activos Mineros S.A.C. señalando lo siguiente:

*"Estimado Karl,
Respecto a tu consulta:*

1. *En efecto, durante la sustentación del POI y Presupuesto 2025 de AMSAC, quedamos en hacer las consultas con el Banco de la Nación para indagar si tenía alguna opción más conveniente.*
2. *El Banco de la Nación ya les había dado a ustedes una cotización, sobre la cual hicimos la consulta al Presidente Ejecutivo del Banco, quien indicó que no había posibilidad de solo cobrar el costo sin utilidad. Entonces, les comenté de la otra cotización que tenían y me ofreció que podían hacer una contra propuesta.*
3. *En esa línea, converse con Antonio Montenegro, le comenté el tema, me envió la propuesta que tenían del otro local y se la envíe al Presidente Ejecutivo del Banco de la Nación para que la puedan igualar.*
4. *Lamentablemente, hasta el día de hoy no tenemos respuesta del Banco de la Nación,*

He hecho este resumen de hechos, para comentarte que si bien hemos efectuado las gestiones con el Banco de la Nación, hasta el momento no tenemos respuesta y entendemos que ustedes tienen urgencia.



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

Si bien quisimos ayudar, la decisión sobre el alquiler es de ustedes, salvo que el mismo suponga mayores gastos”.

19. Que, la Gerencia de Administración y Finanzas, mediante Informe N° 024-2024-APEI ha confirmado la disponibilidad presupuestal para el arrendamiento, por un monto de US\$ 10,482.50 para oficinas y US\$ 500 para estacionamientos de forma mensual.
20. Que, en dicho orden, el Informe Legal N° 093-2024-GL de la Gerencia Legal, precisó que la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento contempla la existencia de determinadas situaciones específicas en las que, por razones de mercado, coyunturales o económicas, no resulta eficiente realizar un procedimiento de selección, permitiendo que las entidades puedan satisfacer sus necesidades contratando los bienes, servicios u obras con un determinado proveedor, precisando en su artículo 27° de dicha Ley las que pueden por excepción ser ejecutadas a través de contrataciones directas.

A mayor abundamiento, el citado Informe Legal, señaló que el OSCE mediante Opinión N° 068-2019-OSCE/DTN ha precisado lo siguiente: *“Como puede advertirse, la normativa vigente considera el arrendamiento y adquisición de bienes inmuebles como un supuesto de contratación directa, esto atendiendo a que su gestión a través de un procedimiento de selección competitivo es prácticamente inviable, por tratarse de contrataciones que una Entidad requiere efectuar con determinado proveedor, debido a que el bien que posee cuenta con determinadas características particulares que la Entidad requiere para satisfacer su necesidad. En efecto, cuando una Entidad requiere la contratación de un arrendamiento o adquisición de un bien inmueble, esta contratación obedece a la necesidad de localizarse en un determinado espacio geográfico, requiriendo incluso que el inmueble posea determinadas características específicas para que la Entidad pueda cumplir con sus funciones institucionales. En tal sentido, resulta inviable realizar un procedimiento de selección competitivo, donde concurren distintas ofertas de inmuebles con diferentes características que buscan igualmente suplir la necesidad de la Entidad, toda vez que como ya se ha indicado, en el arrendamiento o la adquisición de un bien inmueble, es fundamental que el bien cumpla con determinadas características particulares que la Entidad ya ha identificado y que le permitirán cumplir con sus funciones institucionales”.*

21. Que, según las gestiones realizadas por la Administración, la Cooperativa de Ahorro y Crédito La Rehabilitadora LTDA, propietario del inmueble sito en Calle Domingo Elías N° 148, mediante la Carta N° CAC-604-GER-2024 de fecha 03.09.2024, remitió su oferta para el arrendamiento del piso 6 y 7 del inmueble a US\$10 por m2, con una vigencia de 30 días; por lo que se requiere la adopción de una decisión a fin de que Activos Mineros S.A.C. no pierda la oportunidad de arrendar un inmueble bajo las características descritas en los considerandos precedentes.

Visto ello y considerando que (i) la propuesta de arrendamiento formulada por la Administración de US\$ 10 por m2 es la mejor opción de mercado y la que ofrece mayores atributos en relación con el análisis costo-beneficio, dentro de un marco de austeridad y racionalidad del gasto; (ii) los mayores gastos anuales de la propuesta presentada no supera el tope máximo de 25 UIT establecido en la Directiva Corporativa de Gestión Empresarial; (iii) frente a la falta de pronunciamiento hasta la fecha del Banco de la Nación para ajustar el valor de alquiler de US\$ 16.5 por m2 y atendiendo a la necesidad de concretar el arrendamiento



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

de una nueva sede institucional en virtud de las consideraciones operativas correspondientes; el Directorio deliberó y, por mayoría con la abstención de voto de la directora Patricia Carreño:

ACORDÓ:

1. Autorizar a la Administración para que mediante contratación directa contrate el servicio de arrendamiento de la nueva sede para Activos Mineros S.A.C., ubicada en calle Domingo Elías N°148, en el distrito de Miraflores, pisos 6 y 7, de propiedad de la Cooperativa de Ahorro y Crédito La Rehabilitadora LTDA, con un metraje de 1,048.25 m² a un costo de renta US\$10 por m².
2. Disponer que la Administración, cautele el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos legales y administrativos correspondientes al presente acuerdo.
3. Dispensar el presente acuerdo de la lectura y aprobación de acta correspondiente.

Lima, 30 de setiembre de 2024.

FIRMADO DIGITALMENTE

Oscar Lecaros Jiménez
Secretario de Directorio



Firmado digitalmente por:
TBMPLA AGUILAR Julio
Cesar FAU 20103030791 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 11/09/2024 12:55:57-0500



Firmado digitalmente por:
LECAROS JIMENEZ OSCAR
GUILLERMO
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 11/09/2024 13:59:37-0500



Firmado digitalmente por:
MONTENEGRO CRIADO Marcos
Antonio FAU 20103030791 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 11/09/2024 12:35:28-0500



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

RESUMEN EJECUTIVO N° 008-2024-GAF	
Para	Directorio de AMSAC.
Asunto	Autorización para Contratación Directa – Arrendamiento de sede administrativa de AMSAC
Fecha	10 de setiembre del 2024.

1. Base Legal y Administrativa

- 1.1 Ley N°27170, Ley del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado – FONAFE y su reglamento.
- 1.2 Decreto Legislativo N°1031, que promueve la Eficiencia de la Actividad Empresarial del Estado y su reglamento.
- 1.3 Directiva Corporativa de Gestión Empresarial de FONAFE, aprobada mediante Acuerdo de Directorio N°003-2018/006-FONAFE, de fecha 26.jun.18 y modificatorias.

2. Antecedentes

- 2.1 A través del Acuerdo N° 01-532-2024, el Directorio de AMSAC con los sustentos contenidos en los informes presentados por la administración, autorizó el arrendamiento de la sede administrativa de AMSAC, estableciéndose a su vez, que la merced conductiva mensual no supere los US\$ 11,000 (sin IGV) y que el inmueble cuente con un área entre los 800 m² y 1000 m², disponiendo también que, dentro del marco de la Directiva de Gestión, el citado acuerdo sea elevado para su aprobación por el Directorio de FONAFE.
- 2.2 FONAFE mediante Oficio 302-2024-GDC-FONAFE de fecha 02.07.2024, preciso que observándose que el costo de la merced conductiva que viene asumiendo AMSAC en su actual sede institucional (Av. Prolongación Pedro Miotta N° 421 San Juan de Miraflores) con relación a la merced conductiva de una nueva sede administrativa autorizada por el Directorio era de hasta US\$11,000 dólares mensuales, siendo esto así, la diferencia existente entre lo que viene pagando AMSAC y lo que representará el costo de arrendamiento de una nueva sede institucional no supera las 25 UIT a que se refiere la Directiva de Gestión, por lo que indicó que no resulta necesaria su aprobación por el Directorio de FONAFE, correspondiendo tal decisión solamente al Directorio de AMSAC, quien ya se pronunció mediante Acuerdo N° 01-532-2024.



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

*“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”*

2.3 En atención a lo expresado en el Oficio de FONAFE y ratificado por representantes de FONAFE quienes intervinieron de manera virtual en la sesión de Directorio N°540-2024 realizada el 11.07.2024, el Colegiado dispuso que la administración realice las gestiones pertinentes y eleve en una próxima sesión la propuesta de arrendamiento de una nueva sede institucional que reúna las condiciones establecidas en el Acuerdo de Directorio N° 01-532-2024 a efecto de que se tramite a través de un proceso de contratación directa dentro del marco de la Ley de Contrataciones del estado.

2.4 En atención a lo dispuesto por el Directorio, la administración conformó la Comisión multidisciplinaria que por especialidad analizaron en cada especialidad, las mejores condiciones técnicas y administrativas (Memorando 085-2024-GG)¹, la que estuvo integrada por:

- Jefe del Departamento de Administración y Logística
- Jefe del Departamento de Tecnología de la Información
- Jefe de Gestión Humana
- Jefe de la Oficina de Planeamiento y Mejora Continua

2.5 La Comisión elaboró un expediente de selección del arrendamiento y estableció etapas, concluyendo (Memorando 002-2024-GG-Com.Loc.Inst) con los siguientes resultados:

- El estudio de mercado comprendió la invitación de 23 corredores inmobiliarios, de los cuales 11 emitieron propuestas de 35 locales solicitados para arrendamiento.
- En la primera etapa – se procedió a la revisión de propuestas, siendo descartadas aquellas que no cumplían con los requerimientos mínimos autorizados, como son i) el metraje mínimo requerido, ii) el tope de renta mensual, y iii) los que cuya ubicación distaba de las consideraciones establecidas.
- La segunda etapa comprendió la revisión de las propuestas, de las cuales sólo quedaron 13 locales propuestos, los que fueron visitados por la Comisión a efecto de verificar la congruencia de las propuestas con la realidad física de los establecimientos y la condición de los inmuebles. Es así, que pasaron a evaluación final sólo 6 propuestas.
- La evaluación final consideró 7 criterios ponderados (accesibilidad – transporte, mobiliario implementado, área requerida, infraestructura – conexiones, disponibilidad de comedor y salas comunes, disponibilidad de estacionamientos,

¹ Entre los objetivos de la Comisión se consideró el elaborar, presentar y sustentar, el expediente de selección de las mejores propuestas de mercado, producto de los estudios y análisis efectuados, debidamente ordenado y documentado.



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

ubicación distrito) y valoraciones (en escala de 4 niveles {4: excelente, 3: bueno, 2: regular y 1: malo}, con votaciones por cada miembro de la Comisión) para obtener un ranking objetivo desde la mejor propuesta.

- En esta tercera etapa la Comisión realizó el filtro de propuestas a efecto de evitar contingencias (legales, reputacionales etc.) así como los aspectos presupuestales con la Gerencia Legal y la Gerencia de Administración y Finanzas respectivamente, proponiendo el arrendamiento del tercer piso del inmueble ubicado en el edificio ubicado en Av. Paseo de la República 3755 - San Isidro (conocido como Ex Edificio Telefónica).

2.6 La propuesta fue elevada en la Sesión de Directorio no presencial N°542-2024 del 15.ago.2024, en la que el colegiado luego de algunas deliberaciones solicitó a la administración que se evalúen nuevas alternativas para que sean presentadas en una próxima sesión.

2.7 En tal contexto, la Comisión realizó una nueva revaluación de las propuestas y convocatoria, indicando que se observan comportamientos del mercado para el arrendamiento de una nueva sede de institucional, indicándose que:

- Los costos de arrendamiento por m² en las zonas de Jesus María, La Victoria y Lince, oscilan en promedio en US\$ 9 por m² sin implementar², y US\$ 15 por m² para oficinas implementadas, debió a una mayor demanda.
- Los costos de arrendamiento por m² en edificios con oficinas implementadas en las zonas de san Isidro, Miraflores y Surquillo muestran valores más bajos que oscilan en promedio entre los US\$ 11 y 15 US\$ por m² debido a una mayor oferta.

2.8 Del estudio de mercado, la revaluación de las propuestas existentes y nuevas propuestas evaluadas, la administración eleva para autorización la contratación Directa del arrendamiento de las oficinas ubicadas en el piso 6 y 7 del edificio ubicado en la calle Domingo Elias N° 148, Miraflores. (límite con Surquillo) para nueva sede para AMSAC.

3. Análisis

3.1 La Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento contempla la existencia de determinadas situaciones específicas en las que, por razones de mercado, coyunturales o económicas, no resulta eficiente realizar un procedimiento de selección,

² El costo de implementación promedio de US\$ 3.0 por m² el mismo que se incorpora en el alquiler por un periodo de 3 años.



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

*“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”*

permitiendo que las Entidades puedan satisfacer sus necesidades contratando los bienes, servicios u obras con un determinado proveedor, precisando en su artículo 27° de la Ley las que pueden por excepción ser ejecutadas a través de contrataciones directas.

3.2 A mayor abundamiento, el OSCE mediante Opinión N° 068-2019-OSCE/DTN ha precisado lo siguiente:

*“Como puede advertirse, la normativa vigente considera el arrendamiento y adquisición de **bienes inmuebles** como un supuesto de contratación directa, esto atendiendo a que su gestión a través de un procedimiento de selección competitivo es prácticamente inviable, por tratarse de contrataciones que una Entidad requiere efectuar con determinado proveedor, debido a que el bien que posee cuenta con determinadas características particulares que la Entidad requiere para satisfacer su necesidad.*

En efecto, cuando una Entidad requiere la contratación de un arrendamiento o adquisición de un bien inmueble, esta contratación obedece a la necesidad de localizarse en un determinado espacio geográfico, requiriendo incluso que el inmueble posea determinadas características específicas para que la Entidad pueda cumplir con sus funciones institucionales.

En tal sentido, resulta inviable realizar un procedimiento de selección competitivo, donde concurren distintas ofertas de inmuebles con diferentes características que buscan igualmente suplir la necesidad de la Entidad, toda vez que como ya se ha indicado, en el arrendamiento o la adquisición de un bien inmueble, es fundamental que el bien cumpla con determinadas características particulares que la Entidad ya ha identificado y que le permitirán cumplir con sus funciones institucionales”.

3.3 Agrega la Gerencia Legal, mediante Informe N° 093-2024-GL que el literal i) del artículo 27° de la Ley, establece que excepcionalmente las Entidades puedan contratar directamente con un determinado proveedor, “cuando se trate de arrendamiento de un bien inmueble”.

3.2 Del estudio de mercado y evaluación realizada por la Comisión encargada de la gestión de arrendamiento de local institucional a través del memorando 003-2024-GG-Com.Loc.Inst que la administración hace suya, se eleva para autorización la propuesta de contratación Directa del arrendamiento de las oficinas ubicadas en los pisos 6 y 7 del edificio ubicado en la calle Domingo Elías N° 148, Miraflores. (límite con Surquillo) para nueva sede para AMSAC, con las siguientes características:



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

Uso	Oficinas administrativas
Área de Oficina	6to Piso: 533.45 m ² 7mo Piso: 514.80 m ² TOTAL: 1,048.25 m ²
Estacionamiento	05 unidades
Costo:	Oficina US\$ 10.00 por m ² Estacionamiento US\$ 100.00 por unidad

TOTAL arrendamiento Oficina: US\$ 10,482.5 Dolares más IGV

TOTAL arrendamiento Estacionamiento: US\$ 500.00 Dolares más IGV

Nota: Incluye comedor con espacio para 90 personas, libre de costo.

3.4 El propietario del inmueble es la Cooperativa de Ahorro y Crédito La Rehabilitadora LTDA con RUC 20147859652, su condición del Registro Nacional de Proveedores (RNP), muestra que cuenta con HABILITACIÓN para contratar con el Estado.

3.5 La Gerencia de Administración y Finanzas, mediante Informe N°024 -2024-APEI ha confirmado la disponibilidad presupuestal para el arrendamiento del inmueble donde funcionarían las oficinas administrativas de AMSAC por un monto de US\$ 10,482.5 para oficinas y US\$ 500 para estacionamientos de forma mensual.

4. Conclusiones

- Conforme a lo solicitado por el Colegiado en la Sesión de Directorio no presencial N°542-2024 del 15.ago.2024, la administración busco nuevas alternativas de inmuebles para su nueva sede.
- Como resultado de la evaluación, la mejor propuesta corresponde al inmueble ubicado en calle Domingo Elias N°148 en el distrito de Miraflores, que cuenta con área de 1,048.25 m² (piso 5 y 6), pertenece a la Cooperativa de Ahorro y Crédito La Rehabilitadora LTDA con RUC 20147859652, se encuentra habilitado para contratar con el Estado y dispone de un informe técnico de habitabilidad que refiere el cumplimiento de la normativa vigente del Reglamento Nacional de Edificaciones para el uso específico de oficinas.
- Mediante Informe N° 093-2024-GL la Gerencia Legal ha señalado la viabilidad de efectuar la contratación directa para el arrendamiento de la nueva sede institucional



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

*“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”*

de AMSAC de conformidad con lo preceptuado en el literal i) del artículo 27° de la Ley de Contrataciones con el Estado y el literal e) del artículo 100° de su Reglamento.

- d. Corresponde al Directorio de AMSAC aprobar la modalidad de contratación directa de arrendamiento del inmueble propuesto como nueva sede de AMSAC con la Cooperativa de Ahorro y Crédito La Rehabilitadora LTDA, dentro de los requisitos establecidos en la Ley de Contrataciones y su Reglamento y bajo las siguientes condiciones:
- e. Las condiciones específicas de la propuesta de arrendamiento del inmueble son:

Uso	Oficinas administrativas
Área de Oficina	6to Piso: 533.45 m ² 7mo Piso: 514.80 m ² TOTAL: 1,048.25 m ²
Estacionamiento	05 unidades
Costo:	Oficina US\$ 10.00 por m ² Estacionamiento US\$ 100.00 por unidad

TOTAL arrendamiento Oficina: US\$ 10,482.5 Dolares más IGV

TOTAL arrendamiento Estacionamiento: US\$ 500.00 Dolares más IGV

Nota: Incluye comedor con espacio para 90 personas, libre de costo.

- f. La Gerencia de Administración y Finanzas, mediante Informe N°024 -2024-APEI ha confirmado la disponibilidad presupuestal para el costo de arrendamiento para la nueva sede administrativa de AMSAC.

5. Proyecto de Acuerdo de Directorio

VISTOS, el Resumen Ejecutivo N° 008-2024-GAF de la Gerencia de Administración y Finanzas, el memorando N° 003-2024-GG-Com.Loc.Inst., el Informe N°009-2024-GAF, el Informe N° 024-2024-APEI, el Informe Legal N° 093-2024-GL y; **OÍDA** la exposición del Gerente General, quien hizo suyos los informes puestos a consideración del Colegiado;

El Directorio luego de una breve deliberación y por mayoría;

ACORDÓ:



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

1. Autorizar a la administración para que un proceso de contratación directa contrate el arrendamiento de la nueva sede para AMSAC, ubicada en calle Domingo Elías N°148, en el distrito de Miraflores, pisos 6 y 7, de propiedad de la Cooperativa de Ahorro y Crédito La Rehabilitadora LTDA, bajo las siguientes condiciones:

Uso	Oficinas administrativas
Área de Oficina	6to Piso: 533.45 m ² 7mo Piso: 514.80 m ² TOTAL: 1,048.25 m ²
Estacionamiento	05 unidades
Costo:	Oficina US\$ 10.00 por m ² Estacionamiento US\$ 100.00 por unidad

TOTAL arrendamiento Oficina: US\$ 10,482.5 Dolares más IGV

TOTAL arrendamiento Estacionamiento: US\$ 500.00 Dolares más IGV

Nota: Incluye comedor con espacio para 90 personas, libre de costo.

2. Disponer que la Administración, cautele el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos legales y administrativos correspondientes al presente acuerdo.
3. Dispensar el presente acuerdo de la lectura y aprobación de acta correspondiente.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente

Julio Temple Aguilar
Gerente de Administración

Oscar Lecaros Jiménez
Gerente Legal

Antonio Montenegro Criado
Gerente General



Devolvemos vida al planeta



Jefe de la Oficina de
Planeamiento y Mejora Continua

Firmado digitalmente por:
TITO ASCUE Miguel Armando
FAU 20103030791 hard
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 06/09/2024 18:16:35-0500

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

*“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y
de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”*

MEMORANDO 003-2024-GG-Com.Loc.Inst	
Para	Dr. Antonio Montenegro, Gerente General
Asunto	Informe de resultados de la Comisión para la gestión de arrendamiento de local institucional de Activos Mineros SAC
Referencia	a) Memorando 085-2024-GG del 12.07.2024 b) Memorando 002-2024-GG-Com.Loc.Inst
Fecha	06 de setiembre de 2024

Mediante el presente, nos dirigimos a usted en atención al Memorando de la referencia con la finalidad de presentar los resultados de la segunda búsqueda y evaluación de las mejores propuestas de mercado para la gestión del arrendamiento de local institucional de la empresa, en el marco de las consideraciones del FONAFE señaladas en el Oficio 302-2024-GDC-FONAFE.

En dicho contexto, la Comisión cumple con informar las siguientes actuaciones efectuadas:

1. Se inició un nuevo estudio de mercado con la búsqueda de nuevas alternativas. Como resultado, se analizaron y visitaron 6 propuestas de locales para arrendamiento, además de la negociación para mejor oferta de 1 inmueble en gris (Edificio QSI - La Victoria).
2. El detalle del estudio de mercado realizado y de la evaluación de las nuevas propuestas se encuentra en la Segunda Acta de Admisión y Calificación de Propuestas de fecha 06.09.2024.
3. En ese sentido, de acuerdo con los resultados obtenidos, la propuesta del local ubicado en Calle Domingo Elías N° 148 - Miraflores es la alternativa apta para alquilar (luego de evaluación realizada por la Comisión); procediéndose a verificar los datos del propietario del inmueble (denominado Edificio La Rehabilitadora) siendo éste la **Cooperativa de Ahorro y Crédito La Rehabilitadora LTDA con RUC 20147859652**.
4. Se verificó, asimismo: i) su condición del Registro Nacional de Proveedores (RNP), obteniendo como resultado que se encuentra con HABILITACIÓN para contratar con el Estado; ii) que, sobre el Edificio no pesa sobre el ningún tipo de gravamen que pueda afectar una relación de arrendamiento; y, iii) que, sobre sus representantes legales no versa ninguna denuncia en curso.
5. Según los numerales precedentes, la Gerencia de Administración y Finanzas y la Gerencia Legal validaron términos administrativos, presupuestales y legales finales de la propuesta del local, a fin de verificar la validez de la información proporcionada por los representantes del inmueble.



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

6. El detalle de las condiciones de la propuesta, se indican en la Carta 110-2024-GAF/DAL y Carta 112-2024-GAF/DAL; y en la Carta de respuesta CAC-604-GER-2024 recibida el 04.09.2024, y las precisiones y confirmación de La Rehabilitadora recibida mediante correo electrónico el 06.09.2024. Las principales condiciones son:
- a. Cuenta con área libre de 1048.25 m2 distribuidos en dos pisos, en condición de implementado.
 - b. Costo de alquiler asciende a \$ 10,482.50; estando dentro del margen aprobado.
 - c. Ubicación cerca de principales avenidas que facilitan el transporte de personal.
 - d. Ubicación cercana a los grupos de interés principales: FONAFE, MINEM, PROINVERSIÓN.
 - e. Cuenta con área destinada a comedor para el personal de AMSAC sin costo adicional.
- Asimismo,
- f. Arrendamiento sin incremento anual durante el plazo de contrato (3 años).
 - g. Costo de mantenimiento por m2 de \$2.0.
 - h. Cuenta con 10 estacionamientos disponibles.
7. Los actuados por la Comisión, se han registrado en el Expediente de Selección respectiva, la que se entregará para fines de custodia, a la Gerencia de Administración y Finanzas.

Es cuanto la Comisión informa en cumplimiento del encargo encomendado.

Atentamente,

Firmado Digitalmente

Miguel Tito Ascue
Miembro
**Comisión para el arrendamiento
del local institucional**

c.c. Julio Temple, Gerente de Administración y Finanzas
Oscar Lecaros, Gerente Legal
Comisión - Memorando 085-2024-GG

ACTA DE ADMISIÓN Y CALIFICACIÓN DE PROPUESTAS

En la ciudad de Lima, a los 06 días del mes de setiembre del 2024, siendo las 16:00 horas, se reunieron los miembros de la Comisión designados mediante Memorando N° 085-2024-GG de fecha 12-07-2024; en esta oportunidad encargados de ejecutar la gestión para el arrendamiento de local institucional de Activos Mineros SAC.

- Srta. Raquel Mendoza, Jefe de la Oficina de Gestión Humana.
- Sr. Moisés Palomino, Jefe del Departamento de TIC.
- Sr. Miguel Tito, Jefe de la oficina de Planeamiento y Mejora Continua.
- Sr. Wenceslao Colca, Jefe del departamento de Administración y Logística (d)

La presente reunión fue convocada con el objetivo de dar cuenta de la nueva búsqueda de locales, recopilación de propuestas y análisis de información según las características aprobadas.

1. Previo al inicio de la reunión, se dio a conocer que en Sesión de Directorio de fecha 15-08-2024, el Colegiado solicitó a la Administración que se evalúen nuevas alternativas para el local institucional.
2. En ese contexto, esta Comisión procedió a realizar una nueva búsqueda de propuestas de locales institucionales, ubicando y visitando los siguientes predios:

Nro.	Nombre o Razón Social	Distrito
1	Jr. Horacio Cachay Diaz N° 135	La Victoria
2	Av. Primavera N° 2160 (Edificio Santillana)	Surco
3	Cal. Rivera de Ustaris N° 251	Jesús María
4	Av. República de Chile N° 498	Jesús María
5	Av. República de Panamá N° 4640 (Autoland)	Surquillo
6	Cal. Domingo Elías N° 148 (frente a Plaza vea)	Miraflores

Ilustración 1 - Jr. Horacio Cachay Diaz N° 135 La Victoria



Ilustración 2 - Av. Primavera N° 2160 Surco



Ilustración 3 - Calle Rivera de Ustaris N° 251 Jesús María



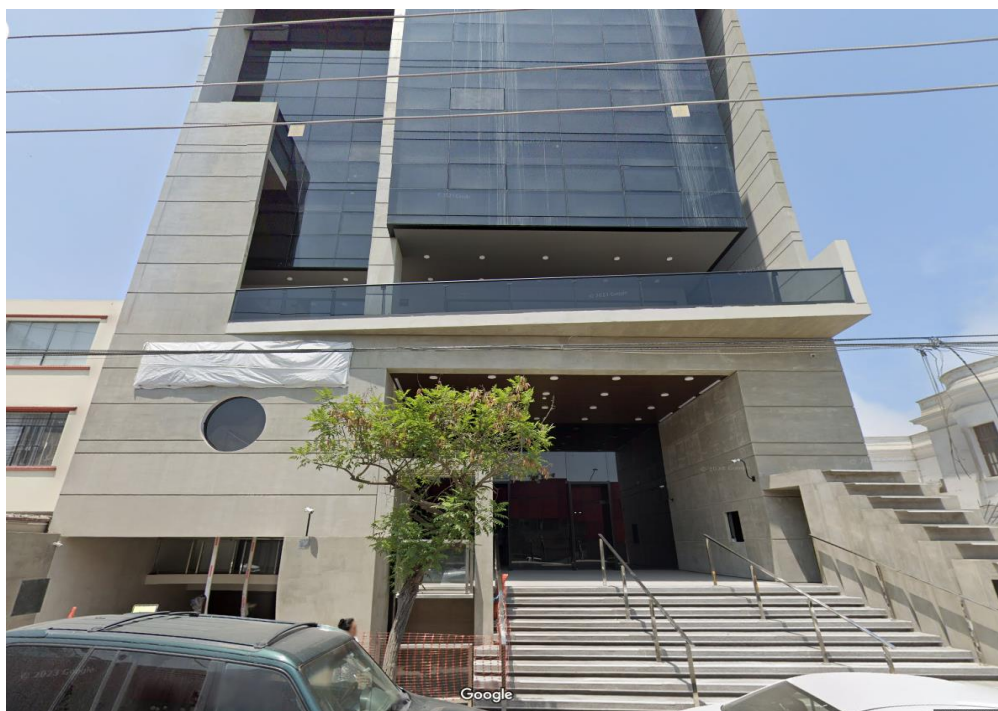
Ilustración 4 - Av. República de Chile N° 498 Jesús María



Ilustración 5 - Av. República de Panamá N° 4640 Surquillo



Ilustración 6 - Calle Domingo Elias N° 148 Miraflores



3. Luego de concluida la visita de las nuevas propuestas encontradas, la Comisión procedió a seleccionar las propuestas que se ajustan a la necesidad de AMSAC, utilizando los siguientes criterios:

CRITERIOS
Accesibilidad / Transporte
Implementado / Mobiliario
Área requerida
Infraestructura / Conexiones (TIC – Eléctrico – otros)
Comedor / Salas / Ambientes compartidos
Estacionamiento Interior / Exterior
Ubicación / Distrito

4. Como resultado de la evaluación, se obtuvieron los siguientes resultados:

CUADRO DE EVALUACIÓN

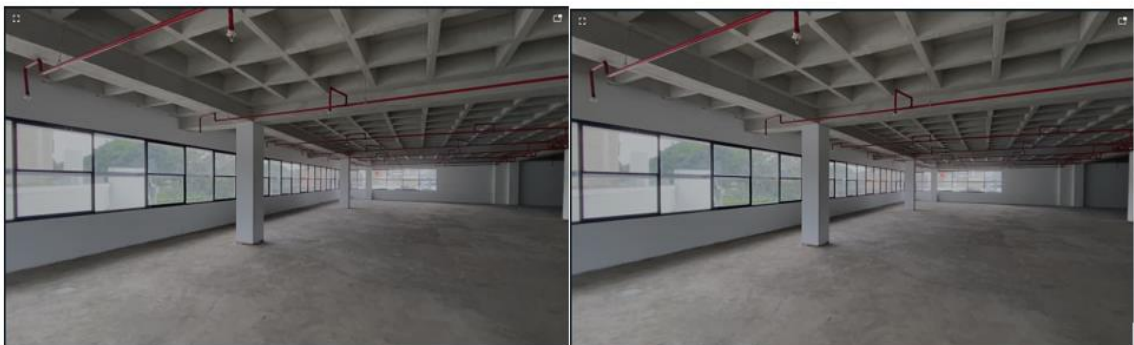
DISTRITO	Area m ²	COSTOS					OBSERVACIÓN
		PRECIO POR M2	ALQUILER MENSUAL	TARIFA SERVICIO M2	TOTAL SERVICIO	ESTACIONAMIENTO UNITARIO	
Jr. Horacio Cachay Díaz N° 135 - La Victoria Casa de 3 pisos	983.0	7.0	6,900.0	0.0	0.0	0.0	Casa acondicionada para oficinas; no cuenta con estacionamientos privados, lo propuesto es en la vía pública. Oficinas no aptas para trabajo en equipos numerosos, máximo para tres personas.
Av. Primavera N° 2160 - Surco 3er y 4to Piso	826.0	10.9	9,000.0	2.1	1,740.0	0.0	Solo cuenta con 4 estacionamientos; difícil acceso para el personal por la ubicación del local; no permite acondicionamiento, se usa la instalación con la distribución actual; no cuenta con áreas para reuniones.
Calle Rivera de Ustaris N° 251 - Jesus Maria	884.0	11.1	9,800.0		0.0		Casa acondicionada para oficinas; solo cuenta con 2 estacionamientos internos adecuados a almacén. Oficinas no aptas para trabajo en equipos numerosos.
Av. República de Chile N° 498 - Jesus Maria 9no y 10mo Piso	944.0	14.0	13,216.0	2.6	2,435.5	100.0	No cuenta con estacionamientos disponibles al momento; el costo por M2 no es negociable. Condición preferente del propietario es alquilar 3 pisos libres (1,416 m2)
Av. República de Panamá N° 4640 - Surquillo 2do y 3er Piso	1480.0	6.0	8,868.0		0.0		Oficinas ubicadas encima del concesionario de AUTOLAND; en mal estado, requiere mucha inversión. Acceso por puerta lateral, con espacio de gradas reducido. No permite adecuaciones exteriores. Ventanas pequeñas o tapadas. No cuenta con cochera, solo vía pública.
Calle Domingo Elias N° 148 Frente a Plaza vea - Miraflores 6to y 7mo Piso	1048.3	10.0	10,482.5	2.0	2,096.5	100.0	APTO PARA ALQUILAR Oficinas cuentan con equipamiento completo (salvo sistema de aire). 25 cocheras disponibles. Infraestructura en buen estado y costos ofrecidos dentro del margen aprobado.

5. Adicionalmente, es importante señalar que se realizaron coordinaciones directas con los propietarios del **EDIFICIO QSI**, con el objetivo de solicitar una nueva cotización que permita identificar alguna mejora en condiciones ofertadas en la propuesta inicial presentada. Ante ello, se informa que la nueva propuesta también se encuentra fuera del margen aprobado, según se aprecia en el siguiente cuadro:

Propuesta Inicial (Características)	Nueva Propuesta
<ul style="list-style-type: none"> Contrato por 10 años Precio/m2: USD \$ 13 + IGV (\$9 alquiler+\$4 implementación) Precio x estacionamiento: USD \$130 + IGV Mantenimiento áreas comunes: S/13xm2 (\$3.43) + IGV Precio incluye el siguiente detalle de implementación: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Falso cielo raso (simple) ✓ 145 puntos por piso, para tomacorrientes regulares, voz y data ✓ 1 punto de agua y desagüe para kitchenette por piso ✓ Divisiones de drywall (3 máximo por piso) ✓ Sistema de detección (panel, detectores, estación manual, luces estroboscópicas) ✓ Entubado y rociadores del SCI ✓ 80 luminarias por piso ✓ Tablero eléctrico por piso ✓ Luces de emergencia ✓ Piso alfombrado o laminado simple 	<ul style="list-style-type: none"> Área: 984 m2 (3er piso). Precio/m2: USD \$ 12.5 + IGV (implementada según propuesta inicial). Plazo del contrato: 5 años (forzosos). Incrementos anuales: 3% o CPI (EE. UU.), lo que resulte mayor. Precio x estacionamiento: USD \$135 + IGV Costo de mantenimiento: S/13 + IGV x m2 (Este importe NO es negociable, ya que está basado en el costo mensual relacionado). <p>Importante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se podría ejecutar alguna reunión entre ambas partes, a fin absolver cualquier consulta en temas de características y condiciones.

<ul style="list-style-type: none"> ✓ Sistema chiller en el 3er piso (la administración del edificio se encarga del mantenimiento) ✓ Sistema ACI ✓ NO incluye: mobiliario, equipos, interiorismo, menaje, rollers para ventanas, divisiones de vidrio para oficinas, puertas interiores <ul style="list-style-type: none"> • Plazo para la implementación: 30 a 45 días • En caso de que requieran implementación o algún servicio adicional, esto tendrá un costo aparte <p>Cada piso cuenta con batería de baños externa, lo cual permite maximizar el GLA de oficinas</p>	
---	--

Imagen de Edificio QIS



6. Concluida la evaluación, la Comisión informa que realizó la verificación de las propuestas valorando los requisitos de forma integral. El sustento de lo actuado se plasma en el expediente de contratación elaborado para tal fin.
7. Seguidamente, de acuerdo con la evaluación realizada, la Comisión procedió a verificar los datos de la única propuesta apta para alquilar, Edificio de la Rehabilitadora Cooperativa de Ahorro y Crédito (Calle Domingo Elías N° 148 - Miraflores) con **RUC 20147859652**, así como, su condición en el Registro Nacional de Proveedores (RNP), obteniéndose como resultado que se encuentra **HABILITADO** para contratar con el Estado.
8. Este local (Edificio de la Rehabilitadora) cuenta con las condiciones requeridas, exigencias de seguridad, condiciones para el funcionamiento, entre otros aspectos necesarios para ser ocupada de forma inmediata.

REPORTE DE VISITA DETALLADO / EVALUACIÓN DE CADA ASPECTO DE HABITABILIDAD EVALUADO	
EVALUACIÓN DEL ESPACIO FÍSICO - DISEÑO Y DISTRIBUCIÓN	CUMPLE
EVALUACIÓN DEL ESPACIO FÍSICO - FLEXIBILIDAD DEL ESPACIO	CUMPLE
CONDICIONES ESTRUCTURALES - ESTADO DEL EDIFICIO	CUMPLE
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA - SERVICIOS BÁSICO ÁREAS COMUNES	CUMPLE

9. Adicionalmente, la Gerencia Legal ha indicado que, sobre el Edificio de la Rehabilitadora, no pesa ningún tipo de gravamen que pueda afectar una relación de arrendamiento; y que, respecto a sus representantes legales, no versa ninguna denuncia en curso que pueda advertir alguna contingencia de índole legal.
10. En virtud de los numerales precedentes, vista la evaluación sobre los criterios establecidos y estando conforme a lo requerido, la Comisión propone como alternativa de alquiler el **Edificio de la Rehabilitadora** (Calle Domingo Elías N° 148 - Miraflores) por las siguientes consideraciones:
- a) Cuenta con área libre de 1048.25 m2 distribuidos en dos pisos, en condición de implementado;
 - b) Costo de alquiler asciende a \$ 10,482.50; estando dentro del margen aprobado;
 - c) Ubicación cerca de principales avenidas que facilitan el transporte de personal;
 - d) Ubicación cercana a los grupos de interés principales: FONAFE, MINEM, PROINVERSIÓN;
 - e) Cuenta con área destinada a comedor para el personal de AMSAC sin costo adicional;
 - f) Costo de mantenimiento por m2 de \$2.0;
 - g) Cuenta con 10 estacionamientos disponibles;

Finalmente, la Comisión acordó lo siguiente:

- Dar a conocer los resultados de evaluación de las nuevas propuestas para local institucional a través del cuadro comparativo y el Acta respectiva.
- Entregar el expediente de contratación con todo lo actuado.

Seguidamente se procedió a la lectura de la presente Acta, no habiendo observación alguna, los presentes procedieron a suscribirla en señal de conformidad. No teniendo nada más que tratar, se levantó la reunión siendo las 17:00 horas.



Firmado digitalmente por:
MENDOZA TORRES Maria
Raquel FAU 20103030791 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 06/09/2024 17:33:36-0500



Firmado digitalmente por:
PALOMINO SUAREZ Moises
Reynaldo FAU 20103030791 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 06/09/2024 17:38:10-0500

Raquel Mendoza Torres



Firmado digitalmente por:
TITO ASCUE Miguel Armando
FAU 20103030791 hard
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 06/09/2024 17:21:39-0500

Miguel Tito Ascue

Moisés Palomino Suárez



Firmado digitalmente por:
COLCA HIDALGO Wenceslao
Elias FAU 20103030791 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 06/09/2024 17:35:54-0500

Wenceslao Colca Hidalgo



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

Prolongación Pedro Miotta 421, San Juan de Miraflores – Lima 29
Central: (+511) 2049000 / www.amsac.pe

“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

Carta 112-2024-GAF/DAL

San Juan de Miraflores, 06 de setiembre del 2024

Señores

LA REHABILITADORA COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO

Calle Domingo Elias N° 148

Miraflores - Lima

Atte. Christian Peraltila M., Gerente General

Angel Callahua, Logística

Asunto: Alquiler de oficinas en el mueble ubicado en Calle Domingo Elias N° 150 Miraflores, Lima

Ref.: Carta N° CAC-604-GER-2024

De nuestra consideración:

En relación con su carta de la referencia, y en el marco de las coordinaciones realizadas, comunicamos las dos precisiones siguientes a la comunicación recibida:

1. **Duración del Contrato:** AMSAC tiene la intención de contratar el alquiler por un período máximo de tres (03) años, prorrogables en forma sucesiva por igual plazo. En este sentido, se debe entender que el incremento de 3%, se aplicará al finalizar los primeros tres años del contrato.
2. **Estacionamientos:** Se aprecia un error en las condiciones de mantenimiento relacionada con los estacionamientos. Estos no deben incluir costos de mantenimiento dado que ya disponen de tarifa unitaria.

En tal sentido, agradeceremos la confirmación de estos dos aspectos en vuestra propuesta para proseguir con las siguientes etapas de la intención de arrendamiento.

Cabe señalar que, como empresa del Estado, una vez confirmados los términos de la propuesta, presentaremos la misma en sesión de nuestro Directorio programado para

Página 1 de 2



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

Prolongación Pedro Miotta 421, San Juan de Miraflores – Lima 29
Central: (+511) 2049000 / www.amsac.pe

“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

el 12 de septiembre de 2024. A su aprobación, los trámites de contratación se gestionarían en la semana subsiguiente.

Atentamente,

FIRMADO DIGITALMENTE

Wenceslao Colca Hidalgo

Jefe del Departamento de
Administración y Logística (d)



Firmado digitalmente por:
COLCA HIDALGO Wenceslao
Elias FAU 20103030791 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 06/09/2024 11:46:13-0500



CARTA N° CAC-604-GER-2024

Lima, 03 de setiembre del 2024

Señor

Wenceslao Colca Hidalgo

Jefe del Departamento de Administración y Logística

Activos Mineros S.A.C (AMSAC)

Prolongación Pedro Miotto 421- San Juan de Miraflores

Presente. –

Referencia: Carta de intención de arrendamiento del
29-08-2024

Asunto Alquiler de oficinas en el inmueble ubicado
en Calle Domingo Elías N°150 -Miraflores -
Lima

De nuestra consideración,

El suscrito, en calidad de Gerente General de Coopac La Rehabilitadora, con RUC N° 20147859652 y domicilio en Calle Domingo Elías N°148, Miraflores, se dirige a usted a fin de extender por este medio las características y descripciones de las oficinas que tenemos disponibles para arriendo en el distrito de Miraflores, asimismo formalizar la oferta con las condiciones generales siguientes, en razón a su propuesta e intención de contratación.

1. Descripción de las oficinas

Ubicación	Calle Domingo Elías N°150, oficinas, 6to (N° 601 al 606) y 7mo piso (N° 701 al 706), Miraflores
Área de ocupación	Sexto Piso : 533.45m2 Séptimo Piso: 514.80m2 TOTAL: 1048.25 m2
Uso	Oficinas administrativas.
Costo mensual de renta total por Oficinas	US\$ 10,482.50 Dólares mas IGV

www.larehabilitadora.com

    LaRehabilitadora

Escribenos al WhatsApp

 936 489 606

Lima (01) 206 3090 Calle Domingo Elías 148, Miraflores
Chiclayo (01) 206 3095 Jr. Taena 575, Chiclayo
Piura (01) 206 3096 Av. Grau 1820, Piura

Pucallpa (01) 206 3097 Jr. Progreso 480, Calleria
Huánuco (01) 206 3098 Jr. Crespo Castillo 689, Huánuco
Ica (01) 206 3099 Av. San Martín 660, Ica



2. Condiciones propuestas - Oficinas:

- Precio mensual de alquiler por metro cuadrado (m²): US\$ 10.00 (Diez dólares americanos) más IG.V.
Consideramos que este importe es más ajustado al mercado actual y a las características del inmueble.
- Fecha de inicio del contrato: A la firma del contrato con pago de la renta adelantada y garantía.
- Periodo de gracia: 30 días calendario
- Duración del contrato: 3 años
- Forma de pago: Pago anual adelantado, el primer día hábil del mes, previa presentación de la factura, mediante transferencia bancaria.
- Depósito de garantía: 2 meses, equivalente a dos meses de renta.
- Mantenimiento: Hasta US\$ 2.00 por metro cuadrado (m²) del arriendo, más IG.V.
El costo de mantenimiento será pagado de forma mensual o anual, considerando que el primer pago se efectuará el primer día hábil una vez culminado el periodo de gracia y previa presentación de la factura por parte del arrendador.
- Servicios adicionales:
Disponibilidad de comedor: Aforo para 103 personas (uso compartido con otros arrendatarios)
- Incremento anual: 3%
- Entrega y disponibilidad: Inmediata

3. Descripción de los estacionamientos

Ubicación	Calle Domingo Elías N°160
Nro. de estacionamientos	De 10 a 20 estacionamientos
Uso	Estacionamiento - Cochera

4. Condiciones propuestas - Estacionamientos:

- Precio mensual de alquiler por unidad: US\$ 100.00 (Cien dólares americanos) más IG.V.
- Fecha de inicio del contrato: A la firma del contrato y pago del adelanto y garantía
- Duración del contrato: 3 años
- Forma de pago: Pago anual adelantado, el primer día hábil del mes, previa presentación de la factura, mediante transferencia bancaria.
- Depósito de garantía: 2 meses, equivalente a dos meses de renta.
- Periodo de gracia: 30 días calendario.
- Mantenimiento: Hasta US\$ 2.00 por metro cuadrado (m²) del arriendo, más IG.V.
El costo de mantenimiento será pagado de forma anual, considerando que el primer pago se efectuará el primer día hábil una vez culminado el periodo de gracia y previa presentación de la factura por parte del arrendador.
- Incremento anual: 3%
- Entrega y disponibilidad: Inmediata



5. Consideraciones adicionales:

- Los servicios de Luz, Agua y Arbitrios no están incluidos en el mantenimiento, se pagan de acuerdo al consumo realizado.
- El uso de las salas de directorio y auditorio no están incluidos, tienen un costo adicional por cada uso.
- El plazo de duración de la presente propuesta es de 30 días calendario
- El medio de aceptación de la presente propuesta hacerla mediante carta o correo

Agradecemos su atención y esperamos que podamos llegar a un acuerdo mutuamente satisfactorio. Quedamos a la espera de su respuesta para poder avanzar en la negociación, sírvase comunicar respecto a la misma al correo acaillahua@larehabilitadora.pe y gfigueroas@larehabilitadora.pe.

Atentamente,


COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO
"LA REHABILITADORA"

CHRISTIAN PERALTILLA MARTINEZ
GERENTE GENERAL

LA REHABILITADORA
COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO

www.larehabilitadora.com

 LaRehabilitadora

Escribenos al WhatsApp

 936 489 606

Lima	(01) 206 3090	Calle Domingo Elías 148, Miraflores
Chiclayo	(01) 206 3095	Jr. Tacna 575, Chiclayo
Piura	(01) 206 3096	Av. Grau 1820, Piura

Pucallpa	(01) 206 3097	Jr. Progreso 480, Calleria
Huánuco	(01) 206 3098	Jr. Crespo Castillo 689, Huánuco
Ica	(01) 206 3099	Av. San Martín 660, Ica

Miguel Tito

De: Luis Cuentas <lcuentas@hotmail.com>
Enviado el: viernes, 6 de setiembre de 2024 16:01
Para: Wenceslao Colca
CC: Miguel Tito
Asunto: RV: RV: Respuesta a Carta N° CAC-604-GER-2024

No suele recibir correos electrónicos de lcuentas@hotmail.com. [Por qué esto es importante](#)

Wenceslao Colca

Presente.-

Buenas tardes, a la presente envío correo de respuesta de La Rehabilitadora a sus precisiones, dando conformidad a todos los puntos indicados por ustedes

Saludos cordiales

Atentamente

Luis Cuentas Oviedo
Código MVCS-PN-13039
DNI:07861306

Enviado: viernes, 6 de setiembre de 2024 15:16
Para: Luis Cuentas <lcuentas@hotmail.com>
Asunto: Re: RV: Respuesta a Carta N° CAC-604-GER-2024

Estimado Luis,

Conforme, se esta procediendo a enviar los datos a mi área legal para la elaboración del contrato y proceder con la solicitud de documentos.

Te mantendré al tanto.

Saludos.

ANGEL CAILLAHUA

Analista de Logística

Cel: +51 946 526 233
Telf: (01) 206 3090 Anexo 214
Calle Domingo Elías 148 - Miraflores

LA REHABILITADORA
COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO



De: Luis <lcuentas@hotmail.com>
Para: acaillahua <acaillahua@larehabilitadora.pe>
Fecha: viernes, 6 de septiembre de 2024 14:55 -05
Asunto: RV: Respuesta a Carta N° CAC-604-GER-2024

Señores

LA REHABILITADORA COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO

Atte. Sr. Christian Peraltila M., Gerente General

A través de la presente se adjunta la Carta N° 112-2024-GAF/DAL mediante el cual se hace algunas precisiones a la comunicación recibida, así como los pasos a seguir para el trámite de contratación.

Atentamente,



Devolvemos vida al planeta

Wenceslao Colca Hidalgo

Jefe (d) | Departamento de Administración y Logística
Prolongación Pedro Miotta 421, Lima 29 - Perú
Teléfono (511) 204 9000 | Celular (51) 994 979 973

www.amsac.pe



Excelencia en el Servicio



Compromiso



Integridad



Innovación



Visión Compartida

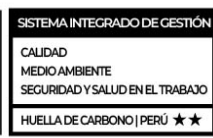
Código de Ética: <https://www.amsac.pe/codigo-de-etica-y-conducta-de-activos-mineros-s-a-c/>



Devolvemos vida al planeta

En AMSAC, cumplimos con el ISO 37001
Sistema de Gestión Antisoborno

Para más información visita:
www.amsac.pe





Devolvemos vida al planeta



Firmado digitalmente por:
LECAROS JIMENEZ OSCAR
GUILLERMO
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 10/09/2024 23:20:01-0500

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

INFORME LEGAL N° 093-2024-GL	
Para	Julio Temple, Gerente de Administración y Finanzas.
Asunto	Contratación directa para alquiler de nueva sede de AMSAC.
Referencia	Memorando N° 003-2024-GG-Com.Loc. Inst.
Fecha	10 de setiembre de 2024.

En atención al documento de la referencia, emitido por la Comisión multidisciplinaria a cargo de la gestión del arrendamiento de la nueva sede institucional de AMSAC (en adelante la Comisión) circunscrito al análisis correspondiente a efectos de viabilizar la decisión de contratación directa propuesta por el Directorio de AMSAC, se procede a emitir el presente informe legal.

1. ANTECEDENTES

- 1.1. Activos Mineros S.A.C. (AMSAC) en el año 2008, obtuvo una Licencia de Funcionamiento, para el módulo de recepción ubicado en la Av. Prolongación Pedro Miota 421, San Juan de Miraflores con un área de 99.68 m², correspondientes al de la empresa (Exp. N° 17794-2008 - Administración de programas de protección ambiental)
- 1.2. Ante las inspecciones y requerimientos de la Municipalidad de San Juan de Miraflores (MSJM) AMSAC solicitó la licencia de funcionamiento para los diferentes módulos que le son arrendados por FONAFE en un área de 2,597.69 m², donde funciona la sede administrativa de AMSAC, adjuntando el ITSE vigente de la empresa. (Expediente N° 015080-2023)
- 1.3. La MSJM rechazó la solicitud de Licencia de Funcionamiento, con el argumento de que la zonificación del distrito sólo admite actividades destinadas a instalaciones de usos especiales como: aeropuertos, coliseos, centros cívicos, terminales, estadios, zoológicos, dependencias administrativas del Estado, instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas hervidas, entre otras; de las cuales ninguna es compatible con el giro que realiza AMSAC.



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

*“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”*

- 1.4. En virtud a las consideraciones legales y administrativas formuladas por parte de la Administración, el Directorio de AMSAC mediante Acuerdo de Directorio N°01-532-2024, autorizó el arrendamiento de una nueva sede para AMSAC con la merced conductiva mensual hasta US\$ 11,000 (sin IGV) y que cuente con un área entre los 800 m² y 1000 m², solicitando a su vez la aprobación correspondiente por parte de FONAFE en el marco de la Directiva de Gestión.
- 1.5. En dicho contexto, FONAFE mediante Oficio N°0302-2024-GDC-FONAFE precisó que la autorización para la contratación del servicio de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de las oficinas administrativas bajo los parámetros señalados en el acuerdo de Directorio anteriormente señalado no requiere aprobación alguna por parte de FONAFE dado que los mayores gastos anuales propuestos no superan las 25 UITs.
- 1.6. En dicho orden, en la sesión de Directorio N° 540-2024, desarrollada el día 11.07.2024, el Directorio solicitó la participación de la Srta. Dolly Rodríguez, Gerente de Desarrollo Compartido (e) de FONAFE, a efectos de exponer las consideraciones fácticas y legales del oficio anteriormente descrito, sobre lo cual, la citada profesional manifestó y ratificó que no es necesario recurrir a FONAFE para la aprobación y contratación de la nueva sede institucional de AMSAC bajo los parámetros aprobados previamente en la Sesión 532-2024.
- 1.7. Dicho esto, el Directorio autorizó a la Administración a iniciar un proceso de contratación directa a efectos de materializar el arrendamiento del nuevo local institucional; sobre lo cual la Gerencia General, mediante Memorando N° 085-2024-GG, conformó la Comisión.

2. MARCO LEGAL

Las siguientes normas son pertinentes para el análisis del tema:

- 2.1. Directiva Corporativa de FONAFE.
- 2.2. Estatuto Social de AMSAC.

3. ANALISIS

- 3.1. El objeto de análisis del presente informe es emitir una opinión legal sobre la procedencia de la aprobación por parte del Directorio para el alquiler de una nueva sede institucional a través del mecanismo de contratación directa.



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

*“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”*

3.2. Sobre el particular, cabe señalar en primer lugar que, la normativa de contrataciones del Estado contempla la existencia de determinadas situaciones específicas en las que, por razones de mercado, coyunturales o económicas, no resulta eficiente realizar un procedimiento de selección, permitiendo que las Entidades puedan satisfacer sus necesidades contratando los bienes, servicios u obras con un determinado proveedor, las mismas que se encuentran previstas en el artículo 27° de la Ley y constituyen las causales de contratación directa.

3.3. Entre dichas causales, se encuentra la establecida en el literal i) del artículo 27° de la Ley, por la cual, excepcionalmente, las Entidades pueden contratar directamente con un determinado proveedor, *“cuando se trate de arrendamiento de un bien inmueble”*.

Por su parte, el literal e) del artículo 100° del Reglamento señala que, la Entidad puede contratar directamente con un proveedor solo cuando se configure alguno de los supuestos del artículo 27° de la Ley.

De acuerdo con lo anterior, la causal de contratación directa por arrendamiento de bien inmueble está configurada dentro de nuestro ordenamiento jurídico.

3.4. Sin perjuicio de lo anterior, resulta oportuno mencionar que, el artículo 102° del Reglamento establece el procedimiento una vez aprobada la contratación directa, preceptuando que las actuaciones preparatorias y contratos que se celebren como consecuencia de la misma, deben cumplir con los requisitos, condiciones, formalidades, exigencias y garantías establecidas en la Ley y el Reglamento, salvo lo establecido en el artículo 141° del Reglamento sobre plazos y procedimiento para el perfeccionamiento del Contrato.

Así, de conformidad con dicho artículo, la contratación directa sólo exime de la realización del procedimiento de selección, mas no de la observancia de aplicar las disposiciones que regulan las fases de programación y actos preparatorios y de ejecución contractual.

De ahí que, se deberá tener también en cuenta que, la fase de programación y actos preparatorios comprende, entre otros, lo siguiente: (i) la previsión de la contratación en el Plan Anual de Contrataciones (PAC); (ii) la definición del requerimiento; (iii) el Estudio de Mercado a fin de determinar entre otros aspectos, el valor referencial; (iv) la certificación presupuestal; y (v) la aprobación del expediente de contratación.



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

*“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”*

- 3.5. A mayor abundamiento, el OSCE mediante Opinión N° 068-2019-OSCE/DTN ha precisado lo siguiente:

*“Como puede advertirse, la normativa vigente considera el arrendamiento y adquisición de **bienes inmuebles** como un supuesto de contratación directa, esto atendiendo a que su gestión a través de un procedimiento de selección competitivo es prácticamente inviable, por tratarse de contrataciones que una Entidad requiere efectuar con determinado proveedor, debido a que el bien que posee cuenta con determinadas características particulares que la Entidad requiere para satisfacer su necesidad.*

En efecto, cuando una Entidad requiere la contratación de un arrendamiento o adquisición de un bien inmueble, esta contratación obedece a la necesidad de localizarse en un determinado espacio geográfico, requiriendo incluso que el inmueble posea determinadas características específicas para que la Entidad pueda cumplir con sus funciones institucionales.

En tal sentido, resulta inviable realizar un procedimiento de selección competitivo, donde concurren distintas ofertas de inmuebles con diferentes características que buscan igualmente suplir la necesidad de la Entidad, toda vez que como ya se ha indicado, en el arrendamiento o la adquisición de un bien inmueble, es fundamental que el bien cumpla con determinadas características particulares que la Entidad ya ha identificado y que le permitirán cumplir con sus funciones institucionales”.

- 3.6. En dicho contexto, la Comisión luego de la evaluación de propuestas y ofertas en el mercado existentes y de acuerdo con las estimaciones en metros y precio acordado por parte del Directorio en sesión 532-2024, presentó ante la Gerencia General la propuesta del inmueble sito en **Av. Paseo de la República 3755 - San Isidro** (conocido como Ex Edificio Telefónica).
- 3.7. La propuesta fue elevada en la Sesión de Directorio no presencial N° 542-2024 del 15.08.2024, en la que el Colegiado luego de algunas deliberaciones solicitó a la administración que se evalúen nuevas alternativas para que sean presentadas en una próxima sesión.
- 3.8. En dicho contexto, se procedió con efectuar la evaluación solicitada por parte del Directorio, en la cual se abordaron y determinaron ciertas condiciones del mercado conforme al siguiente detalle:



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

*“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”*

- a) Los costos de arrendamiento por m² en las zonas de Jesus María, La Victoria y Lince, oscilan entre los US\$ 9 y US\$14 por m², sin implementar, sustentada en su mayor demanda.
- b) Los costos de arrendamiento por m² en las zonas de san Isidro, Miraflores y Surquillo muestran valores más bajos que oscilan entre los US\$ 10 Y 11 US\$ por m² debido a una mayor abundancia de oferta.
- 3.9. Dicho ello, del estudio de mercado y evaluación realizada por la Comisión encargada de la gestión de arrendamiento de local institucional (Memorando 003-2024-GG-Com.Loc. Inst), se evaluó la propuesta del inmueble sito en la Av. Domingo Elias N° 148, Miraflores. (límite con Surquillo) como nueva sede para AMSAC, con las siguientes características:

Uso	Oficinas administrativas
Área de Oficina	6to Piso: 533.45 m ²
	7mo Piso: 514.80 m ²
	TOTAL: 1,048.25 m ²
Estacionamiento	05 unidades
Costo:	Oficina US\$ 10.00 por m ²
	Estacionamiento US\$ 100.00 por unidad

TOTAL arrendamiento Oficina: US\$ 10,482.5 Dolares más IGV

TOTAL arrendamiento Estacionamiento: US\$ 500.00 Dolares más IGV

Nota: Incluye comedor con espacio para 90 personas, libre de costo.

- 3.10. Asimismo, se ha verificado que el inmueble en comento cuenta con ITSE vigente, siendo este un requisito indispensable para la gestión de la licencia de funcionamiento, de conformidad con las consideraciones detalladas en la Ley marco de Licencias de Funcionamiento, Ley N° 28976; sobre lo cual, el inmueble propuesto se encuentra apto para la gestión de licencia de funcionamiento correspondiente.
- 3.11. El propietario del inmueble es la **Cooperativa de Ahorro y Crédito La Rehabilitadora LTDA** con RUC 20147859652, su condición del Registro Nacional de Proveedores (RNP), muestra que cuenta con HABILITACIÓN para contratar con el Estado.



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

*“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”*

- 3.12. Visto lo anterior, corresponde analizar si el Directorio de AMSAC cuenta con facultades suficientes para aprobar la referida Contratación Directa.

Al respecto, el artículo 101° del Reglamento indica que las contrataciones directas en caso de empresas del Estado, se aprueban por Acuerdo de Directorio, los cuales requieren de manera obligatoria de los respectivos sustentos técnicos y legales que contengan la justificación de la necesidad y procedencia de la contratación directa en mención, el cual a su vez deberá ser publicado a través del SEACE, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su emisión o adopción.

- 3.13. De igual forma, según lo establecido en los numerales 17 y 18 del artículo 32° del Estatuto Social de AMSAC, el Directorio cuenta con facultades suficientes para cumplir con las obligaciones que establezcan las normas vigentes, así como efectuar o disponer la ejecución de todas las operaciones u actos que considere necesario y/o convenientes para el logro de los fines sociales.

En efecto, resultan aplicables dichos numerales del Estatuto Social, en tanto la contratación directa de arrendamiento de un nuevo local institucional a FONAFE se encuentra sustentada en mérito

4. CONCLUSIONES

En atención a las consideraciones antes expuestas, a los Informes emitidos por el el Gerente de Administración y Finanzas, y en el marco de la normatividad vigente, esta Gerencia Legal considera que corresponde al Directorio de AMSAC en tanto órgano competente:

- i) Aprobar la contratación directa de alquiler con la **Cooperativa de Ahorro y Crédito La Rehabilitadora LTDA** de la nueva sede institucional de AMSAC, dentro de los requisitos establecidos en la Ley de Contrataciones y su Reglamento y bajo las siguientes condiciones:



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

*“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”*

Uso	Oficinas administrativas
Área de Oficina	6to Piso: 533.45 m ² 7mo Piso: 514.80 m ² TOTAL: 1,048.25 m ²
Estacionamiento	05 unidades
Costo:	Oficina US\$ 10.00 por m ² Estacionamiento US\$ 100.00 por unidad

TOTAL arrendamiento Oficina: US\$ 10,482.5 Dolares más IGV

TOTAL arrendamiento Estacionamiento: US\$ 500.00 Dolares más IGV

Nota: Incluye comedor con espacio para 90 personas, libre de costo.

- ii) Autorizar al Gerente General de AMSAC la suscripción de todo documento requerido para el cumplimiento de tal fin, así como realizar todos aquellos actos que sean necesarios o requeridos en relación con la formalización de la Citada contratación Directa.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente

Oscar Lecaros Jiménez
Gerente Legal

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

"Año del Bicentenario de la Consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las Heroicas Batallas de Junín y Ayacucho"

INFORME N°009 - 2024 - GAF	
Para	Antonio Montenegro Criado, Gerente General
Asunto	Análisis económico nueva sede institucional de AMSAC
Referencia	Memorando N°003-2024-GG-Com. Loc. Inst
Fecha	11 de setiembre de 2024

I. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene como objetivo informar respecto a viabilidad económica del inmueble propuesto por la Comisión para la gestión de arrendamiento de local institucional de Activos Mineros S.A.C., en el marco del memorando N°085-2024-GG y en alineación con la Directiva Corporativa de Gestión Empresarial de FONAFE.

II. BASE LEGAL

- 2.1. Directiva Corporativa de gestión Empresarial, aprobado mediante AD N° 003- 2021/003-FONAFE y sus modificatorias.
- 2.2. Acuerdo de Directorio N°01-532-2024, mediante el cual se autoriza el arrendamiento de una nueva sede para AMSAC con la merced conductiva mensual hasta US\$ 11,000 (sin IGV) y cuenta con un área entre los 800 m2 y 1000 m2.
- 2.3. Oficio N°0302-2024-GDC-FONAFE en el que precisa que, la autorización para la contratación del servicio de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de las oficinas administrativas recae en el Directorio de AMSAC, debido a que los mayores gastos anuales no superan las 25 UITs.

III. ANÁLISIS

- 3.1. La Comisión para la gestión de arrendamiento de local institucional, en atención a lo solicitado por el Directorio de AMSAC, identifico mayores alternativas para la nueva sede, por lo que, luego de su evaluación determino al inmueble ubicado en calle Domingo Elias N°148, en el distrito de Miraflores, como adecuado para la nueva sede institucional de AMSAC.
- 3.2. Mediante Cartas N°110-2024-GAF/DAL, Carta N°CAC-604-GER-2024 y correo electrónico del 06.set.2024, AMSAC y la **Cooperativa de Ahorro y Crédito La Rehabilitadora LTDA** establecen las condiciones del arrendamiento del inmueble ubicado en calle Domingo Elias N°148 (Pisos 6 y 7), en el distrito de Miraflores, bajo las siguientes condiciones:

COSTOS DIRECTOS	
Uso	Oficinas administrativas
Área de Oficina	6to Piso: 533.45 m ² 7mo Piso: 514.80 m ² TOTAL: 1,048.25 m ²
Estacionamiento	05 unidades
Costo:	Oficina US\$ 10.00 por m ² Estacionamiento US\$ 100.00 por unidad
TOTAL arrendamiento Oficina:	US\$ 10,482.5 Dolares más IGV
TOTAL arrendamiento Estacionamiento:	US\$ 500.00 Dolares más IGV

COSTOS ASOCIADOS	
Mantenimiento	Hasta US\$ 2.0 por m ² más IGV. (no inc agua ni luz)
Duración de contrato	3 años renovación automática
Incremento	3% culminado el tercer año
Comedor	Espacio para 90 personas, libre de costo

- 3.3. En virtud de los costos y metrajes descritos en el párrafo precedente se procede a actualizar la información enviada mediante correo electrónico del 12.jun.2024 a FONAFE, correspondiente a una proyección de costos anuales asociados a la sede de AMSAC en San Juna de Miraflores y de una nueva sede.
- 3.4. Al tratarse de costos estimados y proyectados es importante tener en consideración de los supuestos para la determinación de los gastos anuales totales, los mismos que se detallan a continuación:
- La nueva sede para AMSAC contempla mantener los almacenes y archivo ubicados en SJM, debido al bajo costo por metraje y la inversión realizada en el archivo por parte de AMSAC.
 - La nueva sede no contempla el servicio de transporte de personal, debido a su ubicación céntrica y mejores accesos de transporte de servicio público.
 - La nueva sede generaría ahorros en vigilancia debido a que la vigilancia del edificio se encuentra dentro del mantenimiento y por menores espacios abiertos para limpieza y mantenimiento.
- 3.5. En virtud de lo expuesto se actualiza la proyección de gastos, los mismos que se detallan a continuación:

AMSAC - SJM

NUEVA SEDE

COSTO ARRENDAMIENTO INMUEBLE

Metros del inmueble

Oficina m2

2597.7

1,048.25

Costo US\$ / m2 sin IGV	0.99 US\$ / m2	10.00 US\$ / m2
Costo Arrendamiento	\$ 1,738	\$ 10,483
Costo US\$ / estac. sin IGV		100
Costo Estacionamientos (06 und)		\$ 500
TOTAL COSTOS ARRENDAMIENTO	\$ 1,738	\$ 10,983

ARRENDAMIENTO ESPACIO ARCHIVO EN SJM

Costo US\$ / m2 Inc IGV	1.18 US\$ / m2	1.18 US\$ / m2
Archivo y Almacen en SJM (842.5 m2)	\$ 834	\$ 834
COSTO TOTAL ARCHIVO EN SJM	\$ 834	\$ 834

COSTO TOTAL POR ARRENDAMIENTO

\$ 2,572

\$ 11,817

COSTO INDIRECTOS

2.0

Costo mant US\$ / m2 sin IGV		2 US\$
Costo Mantenimiento	\$ 1,849	\$ 2,097
Costo Transporte de Personal	\$ 5,619	\$ 0
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 7,468	\$ 2,097

SERVICIOS ASOCIADOS A LA SEDE

Recepción	\$ 1,147	\$ 1,147
Vigilancia	\$ 1,648	\$ 0
Vigilancia Almacen y archivo	\$ 1,648	\$ 1,648
Limpieza	\$ 4,572	\$ 2,885
Limpieza Almacen y archivo	\$ 811	\$ 811
Servicios Públicos (agua y electricidad)	\$ 3,185	\$ 3,220
Agua	\$ 1,746	\$ 1,000
Electricidad	\$ 1,439	\$ 2,220
Arbitrios Oficina	\$ 135	\$ 600
Arbitrios Almacen en SJM	\$ 65	\$ 65
COSTO TOTAL SERVICIOS ASOCIADOS	\$ 13,210	\$ 10,375

COSTO TOTAL ARRENDAMIENTO + SERV. ASOCIADOS

\$ 23,251

\$ 24,288



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

- 3.6. Como se aprecia en el cuadro precedente, el incremento mensual asciende a US\$ 1,037, lo que representa mayores gastos anuales de S/ 47,291 monto menor a 25 UITs (S/ 128,750).

IV. CONCLUSIONES

- 4.1 Los mayores gastos anuales que generaría la nueva sede institucional de AMSAC, en base a las consideraciones descritas en el desarrollo del presente informe, no superan las 25 UITs por año; por lo tanto, se ratifica que la autorización para la contratación del servicio de arrendamiento de la nueva sede institucional recae en el Directorio de AMSAC, conforme a lo manifestado en el Oficio N°0302-2024-GDC-FONAFE.
- 4.2 Resulta económicamente viable, el arrendamiento de una nueva sede institucional en las oficinas ubicadas en calle Domingo Elias N°148 en el distrito de Miraflores, de propiedad de la **Cooperativa de Ahorro y Crédito La Rehabilitadora LTDA.**

FIRMADO DIGITALMENTE

Julio Temple Aguilar

Gerente de Administración y Finanzas



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

“Año del Bicentenario de la Consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las Heroicas Batallas de Junín y Ayacucho”

INFORME EJECUTIVO N°024 -2024-APEI	
Para	Julio Cesar Temple Aguilar, Gerente de Administración y Finanzas
Asunto	Disponibilidad Presupuestal para el arrendamiento de una nueva sede corporativa para AMSAC
Referencia	a. Memorando 003-2024-GG-Com.Loc.Inst. b. CARTA N° CAC-604-GER-2024
Fecha	07 de setiembre de 2024

I. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene como objetivo informar respecto a la solicitud de disponibilidad Presupuestal para el arrendamiento de una nueva sede corporativa de AMSAC.

II. BASE LEGAL

- 2.1. Directiva Corporativa de gestión Empresarial, aprobado mediante AD N° 003-2021/003-FONAFE y sus modificatorias.
- 2.2. Lineamiento Corporativo: “Gestión Operativa y Presupuestal”, aprobado mediante RDE N° 088-2018/DE-FONAFE y sus modificatorias.
- 2.3. Acuerdo de Directorio N°01-525-2023, mediante el cual se aprueba el Plan Operativo y Presupuesto Desagregado correspondiente al Ejercicio 2024.
- 2.4. Acuerdo de Directorio N°01-540-2024, mediante el cual se aprueba la Modificación del Plan Operativo y Presupuesto Desagregado correspondiente al Ejercicio 2024.

III. ANÁLISIS

Respecto de la Disponibilidad Presupuestal.

- 3.1. Mediante Oficio N°0447-2023-GPC-FONAFE de fecha 15.dic.23, FONAFE comunica a AMSAC que el Presupuesto para el año 2024, ha sido aprobado mediante Acuerdo de Directorio N°004-2023/012-FONAFE.
- 3.2. Mediante Acuerdo de Directorio N°01-525-2023 el Directorio de AMSAC aprobó el Plan Operativo y Presupuesto 2024 a nivel desagregado.
- 3.3. Mediante Acuerdo de Directorio N°01-540-2024, se aprueba la Modificación del Plan Operativo y Presupuesto Desagregado 2024
- 3.4. El monto aprobado en el PIM 2024 correspondiente al clasificador 2.3.5 Alquileres asciende a S/ 1,598,703, en dicho presupuesto se encuentra contemplado el importe de hasta S/ 310,401 para el arrendamiento de la nueva sede.
- 3.5. De acuerdo con el documento de la referencia (a) el arrendamiento de una nueva sede para AMSAC generaría costos mensuales por el alquiler de oficinas de \$ 10,482.5 (sin IGV) y por el arrendamiento de cinco (05) estacionamientos un costo de \$ 500 (sin IGV).



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

Costos por el arrendamiento de la Nueva Sede AMSAC

Detalle de Costos	Costo mensual \$	2024		Costo Anual	
		Set - Dic (4 meses)		\$	S/
		\$	S/		
Arrendamiento nueva sede	10,482.5	41,930	159,334	125,790	478,002
Estacionamiento (20 unid.)	500.0	2,000	7,600	6,000	22,800
Costos Totales	10,982.5	43,930	166,934	131,790	500,802

- 3.6. En este sentido, los costos totales proyectados para el periodo set – dic 2024 (4 meses) para el arrendamiento de la nueva sede son de \$ 43,930. Aplicando el tipo de cambio propuesto de S/ 3.80 por dólar, esta cantidad equivale a S/ 166,934. Cabe precisar que dicho importe se encuentra contemplado en el PIM 2024 dentro del rubro de Alquileres (S/ 1,598,703).
- 3.7. Así mismo, el importe programado en el clasificador 2.3.5 Alquileres (S/ 1,799,677) del Presupuesto formulado 2025, aprobado Mediante Acuerdo de Directorio N°01-541-2024 de AMSAC, se ha contemplado el importe de hasta S/ 620,802 para el arrendamiento de la nueva sede Lima AMSAC, **por tal motivo si cuenta con la disponibilidad presupuestal y la previsión para los siguientes periodos.**

IV. CONCLUSIONES

- 4.1 Visto el documento de la referencia (b) se otorga la disponibilidad presupuestal 2024 hasta el importe de S/ 166,934 (\$ 43,930) sin IGV para el arrendamiento de una nueva sede para AMSAC; así como, la previsión presupuestal para los siguientes periodos.
- 4.2 Se adjunta el Flujo de Caja (Anexo N°01) y el Estado de Resultados Integrales (Anexo N°02) considerando la información de dos años anteriores y la proyección de tres años, cuya ejecución no afectará la gestión operativa y la sostenibilidad de la empresa.

FIRMADO DIGITALMENTE

Roberto Serafin Cruzado

Supervisor de Presupuesto e Inversiones (d)

ANEXO 01 – FLUJO DE CAJA

RUBROS	Al 31/12/2022 (REAL)	Al 31/12/2023 (REAL)	Al 31/12/2024 PIM	Al 31/12/2025 (PROYECTADO)	Al 31/12/2026 (PROYECTADO)	Al 31/12/2027 (PROYECTADO)
INGRESOS DE OPERACIÓN	66,356,041	69,025,857	58,689,440	57,242,975	58,388,124	56,879,385
Venta de Bienes y Servicios	0	0	0	33,540,499	36,540,501	35,040,501
Ingresos Financieros	3,347,403	2,682,379	3,139,488	2,041,453	1,027,788	1,027,377
Ingresos por participacion o dividendos	0	0	0	0	0	0
Ingresos Complementarios	0	0	0	0	0	0
Retenciones de tributos	2,270,210	1,007,168	1,563,333	2,160,168	2,176,241	2,175,370
Otros	60,738,428	65,336,310	53,986,619	19,500,855	18,643,594	18,636,137
EGRESOS DE OPERACIÓN	74,165,932	49,155,804	51,716,481	47,831,467	47,870,125	48,827,529
Compra de Bienes	14,439	75,977	103,301	166,819	171,492	174,922
Gastos de personal	11,409,481	13,975,175	14,265,375	17,197,738	17,679,275	18,032,861
Servicios prestados por terceros	15,435,850	17,926,995	17,090,206	13,259,760	13,358,406	13,625,575
Tributos	4,589,624	8,860,649	10,450,297	7,485,383	7,694,973	7,848,872
Por Cuenta Propia	4,589,624	8,860,649	10,450,297	7,485,383	7,694,973	7,848,872
Por Cuenta de Terceros	0	0	0	0	0	0
Gastos diversos de Gestion	2,097,719	2,085,605	1,710,960	1,676,303	1,723,237	1,757,702
Gastos Financieros	3,563,982	2,380,933	1,396,239	1,044,996	46,260	47,185
Otros	37,054,837	3,850,470	6,700,103	7,000,468	7,196,482	7,340,412
FLUJO OPERATIVO	-7,809,891	19,870,053	6,972,959	9,411,508	10,517,999	8,051,856
INGRESOS DE CAPITAL	9,024,204	0	0	0	0	0
Aportes de Capital	9,024,204	0	0	0	0	0
Ventas de activo fijo	0	0	0	0	0	0
Otros	0	0	0	0	0	0
GASTOS DE CAPITAL	9,282,968	406,166	758,803	448,400	457,368	466,515
Presupuesto de Inversiones - FBK	258,764	406,166	758,803	448,400	457,368	466,515
Proyecto de Inversion	0	0	0	0	0	0
Gastos de capital no ligados a proyectos	258,764	406,166	758,803	448,400	457,368	466,515
Inversion Financiera	0	0	0	0	0	0
Otros	9,024,204	0	0	0	0	0
TRANSFERENCIAS NETAS	629,046	468,120	82,230	0	0	0
Ingresos por Transferencias	467,062,524	720,288,736	525,237,249	431,181,204	432,304,824	408,550,920
Egresos por Transferencias	466,433,478	719,820,616	525,155,019	431,181,204	432,304,824	408,550,920
FLUJO ECONOMICO	-7,439,609	19,932,007	6,296,386	8,963,108	10,060,631	7,585,341
FINANCIAMIENTO NETO	0	0	0	0	0	0
Financiamiento Externo Neto	0	0	0	0	0	0
Financiamiento largo plazo	0	0	0	0	0	0
Desembolsos	0	0	0	0	0	0
Servicios de Deuda	0	0	0	0	0	0
Amortizacion	0	0	0	0	0	0
Intereses y comisiones de la deuda	0	0	0	0	0	0
Financiamiento corto plazo	0	0	0	0	0	0
Desembolsos	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda	0	0	0	0	0	0
Amortizacion	0	0	0	0	0	0
Intereses y comisiones de la deuda	0	0	0	0	0	0
Financiamiento Interno Neto	0	0	0	0	0	0
Financiamiento Largo PLazo	0	0	0	0	0	0
Desembolsos	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda	0	0	0	0	0	0
Amortizacion	0	0	0	0	0	0
Intereses y comisiones de la deuda	0	0	0	0	0	0
Financiamiento Corto Plazo	0	0	0	0	0	0
Desembolsos	0	0	0	0	0	0
Servicio de la Deuda	0	0	0	0	0	0
Amortizacion	0	0	0	0	0	0
Intereses y comisiones de la Deuda	0	0	0	0	0	0
DESAPORTE DE CAPITAL EN EFECTIVO	0	0	0	0	0	0
PAGO DE DIVIDENDOS	0	0	0	0	0	0
Pago de Dividendos de Ejercicios Anteriores	0	0	0	0	0	0
Adelanto de Dividendos ejercicio	0	0	0	0	0	0
FLUJO NETO DE CAJA	-7,439,609	19,932,007	6,296,386	8,963,108	10,060,631	7,585,341
SALDO INICIAL DE CAJA	32,468,101	25,028,492	44,960,499	51,256,885	60,219,993	70,280,624
SALDO FINAL DE CAJA	25,028,492	44,960,499	51,256,885	60,219,993	70,280,624	77,865,965
SALDO DE LIBRE DISPONIBILIDAD	0	0				
RESULTADO PRIMARIO	-7,439,609	19,932,007	6,296,386	8,963,108	10,060,631	7,585,341
PARTICIPACION TRABAJADORES D.LEGISLATIVO N° 892						

ANEXO 02 – ESTADOS DE RESULTADO INTEGRALES

RUBROS	Al 31/12/2022 (REAL)	Al 31/12/2023 (REAL)	Al 31/12/2024 PIM	Al 31/12/2025 (PROYECTADO)	Al 31/12/2026 (PROYECTADO)	Al 31/12/2027 (PROYECTADO)
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS						
Ventas Netas de Bienes						
Prestación de Servicios	27,464,269	27,883,689	28,377,353	27,851,565	27,951,565	28,051,565
TOTAL DE INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	27,464,269	27,883,689	28,377,353	27,851,565	27,951,565	28,051,565
Costo de Ventas	33,178,377	20,468,639	20,996,470	20,215,291	20,315,291	26,815,291
GANANCIAS (PÉRDIDA BRUTA)	-5,714,108	7,415,050	7,380,883	7,636,274	7,636,274	1,236,274
Gastos de Ventas y Distribución						
Gastos de Administración	20,669,501	22,517,576	23,234,208	25,785,566	26,507,562	27,037,713
Otros Ingresos Operativos	25,921,269	29,473,848	31,762,043	30,287,750	31,135,807	31,673,360
Otros Gastos Operativos	3,154,947	2,062,502	1,482,515	1,100,000	1,130,800	1,153,416
GANANCIA (PÉRDIDA) OPERATIVA	-3,617,287	12,308,820	14,426,203	11,038,458	11,133,719	4,718,505
Ingresos Financieros	531,885	2,140,288	2,294,156	1,382,693	1,421,408	1,449,836
Diferencia de Cambio (Ganancias)	7,236,665	5,447,099	6,313,373	4,275,879	3,250,000	3,315,000
Gastos Financieros	29,514	27,768	36,815	45,000	22,500	22,500
Diferencia de Cambio (Pérdidas)	7,190,832	5,859,087	4,648,301	4,276,307	3,300,000	3,366,001
RESULTADO ANTES DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS	-3,069,083	14,009,352	18,348,617	12,375,723	12,482,627	6,094,840
Gasto por Impuesto a las Ganancias	6,448,526	2,033,037	8,411,703	8,193,300	8,217,176	-399,394
GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DE OPERACIONES CONTINUADAS	-9,517,609	11,976,315	9,936,914	4,182,423	4,265,451	6,494,234
Ganancia (Pérdida) Neta de Impuesto a las Ganancias Procedente de Operaciones Discontinuas						
GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO	-9,517,609	11,976,315	9,936,914	4,182,423	4,265,451	6,494,234
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO, NETO DEL IMPUESTO A LA RENTA	-9,517,609	11,976,315	9,936,914	4,182,423	4,265,451	6,494,234
Depreciación:	17,992,162	17,615,690	15,730,168	15,727,497	15,727,654	15,727,811
Amortización:	234,602	262,808	223,083	263,083	263,086	263,089



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

INFORME LEGAL N° 093-2024-GL	
Para	Julio Temple, Gerente de Administración y Finanzas.
Asunto	Contratación directa para alquiler de nueva sede de AMSAC.
Referencia	Memorando N° 003-2024-GG-Com.Loc. Inst.
Fecha	10 de setiembre de 2024.

En atención al documento de la referencia, emitido por la Comisión multidisciplinaria a cargo de la gestión del arrendamiento de la nueva sede institucional de AMSAC (en adelante la Comisión) circunscrito al análisis correspondiente a efectos de viabilizar la decisión de contratación directa propuesta por el Directorio de AMSAC, se procede a emitir el presente informe legal.

1. ANTECEDENTES

- 1.1. Activos Mineros S.A.C. (AMSAC) en el año 2008, obtuvo una Licencia de Funcionamiento, para el módulo de recepción ubicado en la Av. Prolongación Pedro Miota 421, San Juan de Miraflores con un área de 99.68 m², correspondientes al de la empresa (Exp. N° 17794-2008 - Administración de programas de protección ambiental)
- 1.2. Ante las inspecciones y requerimientos de la Municipalidad de San Juan de Miraflores (MSJM) AMSAC solicitó la licencia de funcionamiento para los diferentes módulos que le son arrendados por FONAFE en un área de 2,597.69 m², donde funciona la sede administrativa de AMSAC, adjuntando el ITSE vigente de la empresa. (Expediente N° 015080-2023)
- 1.3. La MSJM rechazó la solicitud de Licencia de Funcionamiento, con el argumento de que la zonificación del distrito sólo admite actividades destinadas a instalaciones de usos especiales como: aeropuertos, coliseos, centros cívicos, terminales, estadios, zoológicos, dependencias administrativas del Estado, instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas hervidas, entre otras; de las cuales ninguna es compatible con el giro que realiza AMSAC.



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

*“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”*

- 1.4. En virtud a las consideraciones legales y administrativas formuladas por parte de la Administración, el Directorio de AMSAC mediante Acuerdo de Directorio N°01-532-2024, autorizó el arrendamiento de una nueva sede para AMSAC con la merced conductiva mensual hasta US\$ 11,000 (sin IGV) y que cuente con un área entre los 800 m² y 1000 m², solicitando a su vez la aprobación correspondiente por parte de FONAFE en el marco de la Directiva de Gestión.
- 1.5. En dicho contexto, FONAFE mediante Oficio N°0302-2024-GDC-FONAFE precisó que la autorización para la contratación del servicio de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de las oficinas administrativas bajo los parámetros señalados en el acuerdo de Directorio anteriormente señalado no requiere aprobación alguna por parte de FONAFE dado que los mayores gastos anuales propuestos no superan las 25 UITs.
- 1.6. En dicho orden, en la sesión de Directorio N° 540-2024, desarrollada el día 11.07.2024, el Directorio solicitó la participación de la Srta. Dolly Rodríguez, Gerente de Desarrollo Compartido (e) de FONAFE, a efectos de exponer las consideraciones fácticas y legales del oficio anteriormente descrito, sobre lo cual, la citada profesional manifestó y ratificó que no es necesario recurrir a FONAFE para la aprobación y contratación de la nueva sede institucional de AMSAC bajo los parámetros aprobados previamente en la Sesión 532-2024.
- 1.7. Dicho esto, el Directorio autorizó a la Administración a iniciar un proceso de contratación directa a efectos de materializar el arrendamiento del nuevo local institucional; sobre lo cual la Gerencia General, mediante Memorando N° 085-2024-GG, conformó la Comisión.

2. MARCO LEGAL

Las siguientes normas son pertinentes para el análisis del tema:

- 2.1. Directiva Corporativa de FONAFE.
- 2.2. Estatuto Social de AMSAC.

3. ANALISIS

- 3.1. El objeto de análisis del presente informe es emitir una opinión legal sobre la procedencia de la aprobación por parte del Directorio para el alquiler de una nueva sede institucional a través del mecanismo de contratación directa.



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

*“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”*

3.2. Sobre el particular, cabe señalar en primer lugar que, la normativa de contrataciones del Estado contempla la existencia de determinadas situaciones específicas en las que, por razones de mercado, coyunturales o económicas, no resulta eficiente realizar un procedimiento de selección, permitiendo que las Entidades puedan satisfacer sus necesidades contratando los bienes, servicios u obras con un determinado proveedor, las mismas que se encuentran previstas en el artículo 27° de la Ley y constituyen las causales de contratación directa.

3.3. Entre dichas causales, se encuentra la establecida en el literal i) del artículo 27° de la Ley, por la cual, excepcionalmente, las Entidades pueden contratar directamente con un determinado proveedor, *“cuando se trate de arrendamiento de un bien inmueble”*.

Por su parte, el literal e) del artículo 100° del Reglamento señala que, la Entidad puede contratar directamente con un proveedor solo cuando se configure alguno de los supuestos del artículo 27° de la Ley.

De acuerdo con lo anterior, la causal de contratación directa por arrendamiento de bien inmueble está configurada dentro de nuestro ordenamiento jurídico.

3.4. Sin perjuicio de lo anterior, resulta oportuno mencionar que, el artículo 102° del Reglamento establece el procedimiento una vez aprobada la contratación directa, preceptuando que las actuaciones preparatorias y contratos que se celebren como consecuencia de la misma, deben cumplir con los requisitos, condiciones, formalidades, exigencias y garantías establecidas en la Ley y el Reglamento, salvo lo establecido en el artículo 141° del Reglamento sobre plazos y procedimiento para el perfeccionamiento del Contrato.

Así, de conformidad con dicho artículo, la contratación directa sólo exime de la realización del procedimiento de selección, mas no de la observancia de aplicar las disposiciones que regulan las fases de programación y actos preparatorios y de ejecución contractual.

De ahí que, se deberá tener también en cuenta que, la fase de programación y actos preparatorios comprende, entre otros, lo siguiente: (i) la previsión de la contratación en el Plan Anual de Contrataciones (PAC); (ii) la definición del requerimiento; (iii) el Estudio de Mercado a fin de determinar entre otros aspectos, el valor referencial; (iv) la certificación presupuestal; y (v) la aprobación del expediente de contratación.



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

*“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”*

- 3.5. A mayor abundamiento, el OSCE mediante Opinión N° 068-2019-OSCE/DTN ha precisado lo siguiente:

*“Como puede advertirse, la normativa vigente considera el arrendamiento y adquisición de **bienes inmuebles** como un supuesto de contratación directa, esto atendiendo a que su gestión a través de un procedimiento de selección competitivo es prácticamente inviable, por tratarse de contrataciones que una Entidad requiere efectuar con determinado proveedor, debido a que el bien que posee cuenta con determinadas características particulares que la Entidad requiere para satisfacer su necesidad.*

En efecto, cuando una Entidad requiere la contratación de un arrendamiento o adquisición de un bien inmueble, esta contratación obedece a la necesidad de localizarse en un determinado espacio geográfico, requiriendo incluso que el inmueble posea determinadas características específicas para que la Entidad pueda cumplir con sus funciones institucionales.

En tal sentido, resulta inviable realizar un procedimiento de selección competitivo, donde concurren distintas ofertas de inmuebles con diferentes características que buscan igualmente suplir la necesidad de la Entidad, toda vez que como ya se ha indicado, en el arrendamiento o la adquisición de un bien inmueble, es fundamental que el bien cumpla con determinadas características particulares que la Entidad ya ha identificado y que le permitirán cumplir con sus funciones institucionales”.

- 3.6. En dicho contexto, la Comisión luego de la evaluación de propuestas y ofertas en el mercado existentes y de acuerdo con las estimaciones en metros y precio acordado por parte del Directorio en sesión 532-2024, presentó ante la Gerencia General la propuesta del inmueble sito en **Av. Paseo de la República 3755 - San Isidro** (conocido como Ex Edificio Telefónica).
- 3.7. La propuesta fue elevada en la Sesión de Directorio no presencial N° 542-2024 del 15.08.2024, en la que el Colegiado luego de algunas deliberaciones solicitó a la administración que se evalúen nuevas alternativas para que sean presentadas en una próxima sesión.
- 3.8. En dicho contexto, se procedió con efectuar la evaluación solicitada por parte del Directorio, en la cual se abordaron y determinaron ciertas condiciones del mercado conforme al siguiente detalle:



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

*“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”*

- a) Los costos de arrendamiento por m² en las zonas de Jesus María, La Victoria y Lince, oscilan entre los US\$ 9 y US\$14 por m², sin implementar, sustentada en su mayor demanda.
- b) Los costos de arrendamiento por m² en las zonas de san Isidro, Miraflores y Surquillo muestran valores más bajos que oscilan entre los US\$ 10 Y 11 US\$ por m² debido a una mayor abundancia de oferta.
- 3.9. Dicho ello, del estudio de mercado y evaluación realizada por la Comisión encargada de la gestión de arrendamiento de local institucional (Memorando 003-2024-GG-Com.Loc. Inst), se evaluó la propuesta del inmueble sito en la Av. Domingo Elias N° 148, Miraflores. (límite con Surquillo) como nueva sede para AMSAC, con las siguientes características:

Uso	Oficinas administrativas
Área de Oficina	6to Piso: 533.45 m ²
	7mo Piso: 514.80 m ²
	TOTAL: 1,048.25 m ²
Estacionamiento	05 unidades
Costo:	Oficina US\$ 10.00 por m ²
	Estacionamiento US\$ 100.00 por unidad

TOTAL arrendamiento Oficina: US\$ 10,482.5 Dolares más IGV

TOTAL arrendamiento Estacionamiento: US\$ 500.00 Dolares más IGV

Nota: Incluye comedor con espacio para 90 personas, libre de costo.

- 3.10. Asimismo, se ha verificado que el inmueble en comento cuenta con ITSE vigente, siendo este un requisito indispensable para la gestión de la licencia de funcionamiento, de conformidad con las consideraciones detalladas en la Ley marco de Licencias de Funcionamiento, Ley N° 28976; sobre lo cual, el inmueble propuesto se encuentra apto para la gestión de licencia de funcionamiento correspondiente.
- 3.11. El propietario del inmueble es la **Cooperativa de Ahorro y Crédito La Rehabilitadora LTDA** con RUC 20147859652, su condición del Registro Nacional de Proveedores (RNP), muestra que cuenta con HABILITACIÓN para contratar con el Estado.



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

*“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”*

- 3.12. Visto lo anterior, corresponde analizar si el Directorio de AMSAC cuenta con facultades suficientes para aprobar la referida Contratación Directa.

Al respecto, el artículo 101° del Reglamento indica que las contrataciones directas en caso de empresas del Estado, se aprueban por Acuerdo de Directorio, los cuales requieren de manera obligatoria de los respectivos sustentos técnicos y legales que contengan la justificación de la necesidad y procedencia de la contratación directa en mención, el cual a su vez deberá ser publicado a través del SEACE, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su emisión o adopción.

- 3.13. De igual forma, según lo establecido en los numerales 17 y 18 del artículo 32° del Estatuto Social de AMSAC, el Directorio cuenta con facultades suficientes para cumplir con las obligaciones que establezcan las normas vigentes, así como efectuar o disponer la ejecución de todas las operaciones u actos que considere necesario y/o convenientes para el logro de los fines sociales.

En efecto, resultan aplicables dichos numerales del Estatuto Social, en tanto la contratación directa de arrendamiento de un nuevo local institucional a FONAFE se encuentra sustentada en mérito

4. CONCLUSIONES

En atención a las consideraciones antes expuestas, a los Informes emitidos por el el Gerente de Administración y Finanzas, y en el marco de la normatividad vigente, esta Gerencia Legal considera que corresponde al Directorio de AMSAC en tanto órgano competente:

- i) Aprobar la contratación directa de alquiler con la **Cooperativa de Ahorro y Crédito La Rehabilitadora LTDA** de la nueva sede institucional de AMSAC, dentro de los requisitos establecidos en la Ley de Contrataciones y su Reglamento y bajo las siguientes condiciones:



Devolvemos vida al planeta

ACTIVOS MINEROS S.A.C.

*“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”*

Uso	Oficinas administrativas
Área de Oficina	6to Piso: 533.45 m ² 7mo Piso: 514.80 m ² TOTAL: 1,048.25 m ²
Estacionamiento	05 unidades
Costo:	Oficina US\$ 10.00 por m ² Estacionamiento US\$ 100.00 por unidad

TOTAL arrendamiento Oficina: US\$ 10,482.5 Dolares más IGV

TOTAL arrendamiento Estacionamiento: US\$ 500.00 Dolares más IGV

Nota: Incluye comedor con espacio para 90 personas, libre de costo.

- ii) Autorizar al Gerente General de AMSAC la suscripción de todo documento requerido para el cumplimiento de tal fin, así como realizar todos aquellos actos que sean necesarios o requeridos en relación con la formalización de la Citada contratación Directa.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente

Oscar Lecaros Jiménez
Gerente Legal