



NOTA ACLARATORIA

IAL/00118949/059/2020 Servicios de Intermediación y Asesoría de Bienes Raíces

Programa de apoyo para la eficiencia y la transparencia del proceso de modernización del documento nacional de identificación en Honduras

El Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) en Honduras, por este medio informa las respuestas a las consultas presentadas por empresas interesadas en el marco de la licitación indicada en la referencia:

PREGUNTA 1:

¿Se pueden considerar locales dentro de malles o centros comerciales sin acceso directo de calle: por ejemplo, City Mall?

Respuesta 1:

Se podría considerar el alquiler de locales en centros comerciales de acuerdo con los mejores intereses del PNUD y su Proyecto, considerando los precios del mercado y las condiciones de los inmuebles, entre otros aspectos indicados en los Términos de Referencia (TdR).

PREGUNTA 2:

Hay muchos centros comerciales que incluyen seguridad y cuota de mantenimiento, pero hay locales independientes que no lo tienen. ¿Se pueden considerar locales a nivel de calle que no tengan seguridad incluida? ¿Cómo se pagaría o manejaría este servicio? Eso especialmente aplica en las ciudades más pequeñas del interior.

Respuesta 2:

Sí, podrían considerarse especialmente en ciudades pequeñas del interior del país, siempre y cuando la agencia realice la oportuna gestión para asegurar que dichos locales se ubiquen en zonas seguras, con accesibilidad a servicios y al transporte público, que los inmuebles cuenten con protectores de seguridad, por ejemplo (hierros) en sus puertas y ventanas, etc. Cuando se autorice el alquiler de locales bajo estas circunstancias, los gastos de seguridad o vigilancia estarán a cargo del Proyecto.

PREGUNTA 3:

Entendemos que el gasto mano de obra y materiales para la adecuación inicial de los locales lo va a proporcionar PNUD, siempre y cuando sea presentado y autorizado previamente. ¿El valor de los servicios de reparaciones o mantenimientos menores ya en el transcurso del periodo del alquiler se podrá presentar y cobrar por aparte?

Respuesta 3:

Como indicado en el documento de licitación, los locales identificados por el Contratista deberán estar listos para su uso inmediato por parte del Proyecto. En casos excepcionales donde se necesite realizar reparaciones o adecuaciones menores de rápida ejecución, el Contratista negociará con el arrendador, para que estos se realicen a costo del arrendador/propietario del local.



En el transcurso del período de alquiler, el servicio de reparaciones o mantenimientos menores en caso de requerirse estarán sujetos a la presentación de un plan de trabajo con los tiempos estimados con su respectivo presupuesto, fichas de costos y evidencia fotográfica de las adecuaciones o reparaciones que se requieran para su autorización previa y reembolso, siempre y cuando dichos costos no estén incluidos en la cuota o tarifa de mantenimiento.

PREGUNTA 4:

Si se adjudica la licitación a varios proveedores, ¿Cómo funcionara el proceso para la ubicación de sitios? Puede haber conflictos con los propietarios al mandar a dos empresas en nombre del PNUD/RNP a buscar locales en los mismos lugares.

Respuesta 4:

Se mantiene lo indicado en las bases de licitación. En el caso de contar con múltiples proveedores, se solicitarán los mismos locales para alquiler a las empresas que hayan resultado adjudicatarias y serán escogidos los servicios de la empresa con la oferta de menor monto y que cumplan con todos los requerimientos y parámetros indicados. Como el listado de propiedades no será exclusivo de una empresa, se espera que estas actúen bajo los más estrictos estándares de ética e informen a los propietarios de su relación de servicio no exclusivo desde su primer contacto.

PREGUNTA 5:

¿Se ha considerado contratación de seguro de daños para los bienes o personas del RNP dentro de los locales? ¿Se exigirá que los locatarios tengan seguro de propiedad?

Respuesta 5:

Con el expediente de cada local identificado, se deberá incluir los seguros disponibles. En el caso de locales que no tengan seguros contratados, de ser seleccionados para su arrendamiento, el Proyecto estaría a cargo de su contratación. Se revisará caso por caso, para que el PNUD pueda determinar en conjunto con el Proyecto, la idoneidad del local y la razonabilidad de los costos, de acuerdo con sus mejores intereses.

PREGUNTA 6:

Sabemos que el PNUD y el sistema de Naciones Unidas están exentos de ISV sin embargo nosotros los licitantes NO. ¿El PNUD esta consiente y de acuerdo que al subcontratarnos deberá pagar a sus licitantes los Impuestos Sobre Ventas de los Alquileres?

Respuesta 6:

Sí, es correcto, tal como se indica en el documento base de Invitación a Licitación, el PNUD emitirá orden de compra exenta únicamente por los servicios prestados por el proveedor de los servicios de intermediación. Es responsabilidad del Contratista cumplir con las leyes, reglamentos y regulaciones nacionales con relación a los contratos que suscriban con los propietarios para el arrendamiento de los distintos locales.



PREGUNTA 7:

Sabemos que el PNUD y el sistema de Naciones Unidas, generalmente no pagan un depósito en garantía, sin embargo, los licitantes SI. ¿Se permitirá que los Licitantes hagan ese pago de depósito dentro de los contratos, o eso es algo que no se debe considerar?

Respuesta 7:

El PNUD no pactará o autorizará la entrega de fondos en adelanto por concepto de depósito o garantía de renta. Si el oferente adjudicado requiere un pago por anticipado a la firma del contrato, este será de hasta un 10% del valor del contrato, contra entrega de una garantía bancaria por el 100% del valor anticipado.

PREGUNTA 8:

Normalmente son los propietarios que pagan una comisión por el alquiler de inmuebles a clientes potenciales. ¿Podrán los licitantes si pueden o no pueden cobrarles comisión a los propietarios? Nuestro punto de vista es que en vista de los licitantes serían los contratantes directos deberán todos negociar precios con los propietarios que ya tengan descontada la comisión por corretaje de tal manera que el precio se más bajo y que sea el PNUD que la pague dentro del monto estipulado de la licitación. Sino al comparar ofertas puede haber empresas que no le cobren al PNUD esa parte del servicio, pero que eso resulte en precios más altos de alquiler de los locales.

Respuesta 8:

La función de la agencia especializada en alquiler (contratista) en la relación negocial, solo se proyectará respecto a la parte quien le confirió el servicio, en este caso el PNUD. Los honorarios (FEE) por comisión los pagará únicamente el PNUD, por un porcentaje (%) fijo prorrateado mensualmente (a diferencia del proceso habitual de intermediación, en el que suele establecerse un pago único de la primera mensualidad de la renta del inmueble), sin que dicho FEE resulte desproporcionado conforme a los usos y costumbres negociales del sector. La agencia deberá intermediar para evidenciar que ha obtenido los mejores precios del mercado, negociar qué incluye la renta mensual, llevar a buen término la firma del contrato de alquiler con el propietario de cada inmueble, que no deberá desembolsar ninguna comisión.

El PNUD ejerce rigurosamente una política de tolerancia cero ante prácticas contrarias a la ética en general. En virtud de esta política, el PNUD declarará inelegible a un proveedor, ya sea indefinidamente o por un período determinado, para la adjudicación de un contrato si en algún momento determina que dicho proveedor ha participado en prácticas corruptas o fraudulentas al competir por un contrato del PNUD o al ejecutarlo.

PREGUNTA 9:

La Invitación está estructurada en Lempiras, sin embargo, muchos propietarios acostumbran a cobrar rentas en dólares. ¿Se permitirán la firma de contratos de arrendamiento en Dólares Americanos, aunque a PNUD se le cobre en Lempiras, ya sea al cambio de cada mes o a un monto promediado de cambio para el año completo?



Respuesta 9:

El contratista podría firmar contratos de arrendamiento en dólares, sin embargo, una vez aprobado el arrendamiento de los locales, el PNUD emitirá una orden de compra global en Lempiras de acuerdo con la Tasa de las Naciones Unidas vigente al momento de emisión de la orden de compra. No se realizarán modificaciones por diferencial cambiario.

PREGUNTA 10:

En el IAL sección 5.3 especifica que, si la ocupación del Proyecto fuera inferior a un mes entero, se procederá al prorrateo de cantidad que correspondiese pagar mensualmente. ¿Se tomará en cuenta el hecho que, según legislación local, la desocupación de los locales debe ocurrir con un previo de 60 días el cual es sujeto a pago?

Respuesta 10:

Es responsabilidad del Contratista cumplir con las leyes, reglamentos y regulaciones nacionales con relación a los contratos que suscriban con los propietarios para el arrendamiento de los distintos locales. El prorrateo de la renta se refiere a una situación que impida que se cumpla con el objetivo del arrendamiento por mes entero.

PREGUNTA 11:

Por favor aclarar si el porcentaje de la comisión a licitar es un porcentaje del total del monto a pagar mensualmente (incluyendo Impuesto Sobre Ventas, Cuota de Seguridad o Mantenimiento/Seguridad y Renta)? ¿Qué pasa con los montos de consumo de energía, agua potable, servicio de teléfono, servicio de internet?

Respuesta 11:

Como indicado en las bases de licitación, el fee/honorario fijo se imputará **únicamente** por concepto del valor de la renta de locales en Lempiras, esto no incluye ISV, ISR, Cuota de Mantenimiento, Seguridad, etc.). Se entiende que estos valores serían reconocidos, pero no serán imputados al FEE.

Con respecto a los servicios que sean en utilidad directa para los usuarios del inmueble como ser agua, luz, teléfono y servicio de internet (de haber disponible) serán por cuenta del Proyecto.

PREGUNTA 12:

¿Quién se encargaría de sacar permisos de rotulación de locales? ¿RNP o nosotros?

Respuesta 12:

El servicio de intermediación es para el alquiler de locales propiamente. Las actividades de rotulación, en caso de ser requeridas, serán gestión del Proyecto.



PREGUNTA 13:

¿En caso de las opciones de locales en el interior del país, existe un mínimo de veces que se espera que visitemos el local con ustedes y/o RNP?

Respuesta 13:

Se espera que los reportes fotográficos sin excluir la opción de video de las potenciales propiedades disponibles para arrendamiento sean lo suficientemente descriptivos y reflejen los aspectos y las condiciones reales de los inmuebles para que las visitas a los locales sean mínimas. Se estima una visita para revisar el local identificado previo a determinar su ocupación.

PREGUNTA 14:

Vemos que en los multi-centros de 100m² en TGU Y SPS se exigen 2 estacionamientos privados, pero en los Centros Logísticos Regionales que son más pequeños (de 75m²) y son en el interior del país exigen 5 estacionamientos. ¿Está bien eso así, y por qué?

Respuesta 14:

Se aclara que la especificación tanto para Multicentros como para los Centros Logísticos Regionales es contar preferiblemente con un mínimo de (2) estacionamientos privados y/o parqueo disponible en zonas aledañas y seguras para los inquilinos (máx. 500 mts. de distancia). **Ver Enmienda N°1.**

Tegucigalpa, M.D.C, a los 4 días del mes de julio del año 2020