



## JUNTA DE SUBASTAS

Administración de Servicios Generales  
Gobierno De Puerto Rico

# RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN

SUBASTA FORMAL 23J-09503

### PARA REALIZAR TRABAJOS DE PINTURA EN EL EDIFICIO REAL INTENDENCIA, ADSCRITO AL DEPARTAMENTO DE ESTADO DEL GOBIERNO DE PUERTO RICO

En cumplimiento y con la facultad conferida por la Ley 73-2019, según enmendada, conocida como “Ley de la Administración de Servicios Generales para la Centralización de las Compras del Gobierno de Puerto Rico”, el 14 de marzo de 2023, la Junta de Subastas de la Administración de Servicios Generales (en adelante, ASG), emitió una invitación para participar de la Subasta Formal Núm. **23J-09503**, para realizar trabajos de pintura en el edificio Real Intendencia, adscrito al Departamento de Estado.

El Pliego de la Subasta contenía las instrucciones, formularios, requisitos, especificaciones, términos y condiciones para presentar una oferta. Asimismo, disponía la fecha de la pre-subasta, la fecha de la vista ocular, la fecha para la entrega de la oferta y la fecha del Acto de Apertura.

La Junta de Subastas, en reunión celebrada el 16 de junio de 2023, aprueba y emite esta Resolución.

#### I. Trámite Procesal.

El 15 de marzo de 2023, se emitió una Enmienda con una nueva fecha para la entrega y apertura de las ofertas.

16 de marzo de 2023, a las 11:34 a.m. se llevó a cabo la reunión pre-subasta. Participaron representantes de unas diecisiete (17) compañías, catorce (14) de las cuales enviaron representación a la inspección ocular efectuada al siguiente día. La participación a ambos eventos era de carácter compulsorio para todo licitador interesado en presentar una oferta.

Se envió una Notificación el 21 de marzo de 2023, y dos adicionales el 29 de marzo siguiente, todas aclarando preguntas de los licitadores.

*[Handwritten signatures in blue ink]*

Los licitadores debían presentar sus ofertas de forma física en la Oficina de la Junta de Subastas y electrónicamente en o antes del 5 de abril de 2023, a las 10:00 a.m. El Acto de Apertura se efectuó ese mismo día a las 3:00 p.m.

A la fecha y hora límite para presentar ofertas, la Junta de Subastas había recibido en su Oficina ocho (8) ofertas, presentadas por:

1. **NATIONAL BUILDING MAINTENANCE, CORP.**
2. **CMR INTERIOR CONTRACTORS, INC.**
3. **CHINEA SERVICES, INC.**
4. **PUERTO RICO ELASTOMERIC MEMBRANE (PREMI)**
5. **A.I.T. TECHNOLOGIES, INC.**
6. **GVG BUILDERS, INC.**
7. **GRUPO IGS**
8. **REYES CONTRACTOR GROUP, INC.**

Recibidas las ofertas, el Área de Adquisiciones de la ASG y el Departamento de Estado procedieron a evaluarlas. El 24 de abril de 2022, el Departamento envió su recomendación, mientras que el Área de Adquisiciones hizo lo propio 9 de mayo de 2023. Ambas recomendaciones no eran cónsonas entre sí, por lo que esta Junta procedió a evaluar las ofertas, junto a las recomendaciones y el expediente de la Subasta, para tomar la determinación que comunicamos en esta Resolución.

## **II. Evaluación de Ofertas**

Las ofertas recibidas fueron evaluadas de forma integrada tomando como base: (1) precio; (2) cumplimiento con las instrucciones generales, términos, condiciones y especificaciones; (3) garantía; (4) término de entrega; y (5) si representa el mejor valor para el Gobierno de Puerto Rico.

Las especificaciones del Pliego, así como las Condiciones e Instrucciones Especiales fueron provistas por el Departamento de Estado. La Tabla de Ofertar incluía, entre las distintas partidas, lo siguiente: lavado a presión; preparación de superficie; primer; pintura; limpieza de molduras; calafateo de puertas y ventanas; y reparación de empañetados despegados. El licitador debía cumplir con el *Build America Buy America Act*, además de estar registrado y elegible en el *System for Award Management* (SAM) al momento de la adjudicación, y al momento de suscribir el contrato o emitirse la orden de compra.

La oferta debía estar acompañada, sin limitarse a, de: (1) la fianza de licitación del quince por ciento (15%) del costo de la oferta; (2) la oferta firmada por un representante autorizado por el licitador; (3) carta de presentación; y (4) la tabla de cotizar debidamente completada.

Es importante señalar que, según dispone el Pliego, siempre que no se menoscabe o afecte el servicio solicitado, esta Junta de Subastas podrá obviar requisitos que entendamos no son indispensables para evaluar la oferta o para brindar el servicio.

Analizados estos factores y evaluadas las ofertas, esta Junta está en posición de adjudicar esta Subasta.

### **III. Licitador Agraciado**

#### **PUERTO RICO ELASTOMERIC MEMBRANE (PREMI)**

La oferta de PREMI fue por \$116,800, con garantía de 5 años en todas las partidas. Los productos ofertados son de la marca Sherwin Williams. Incluyó la fianza de licitación, oferta firmada, carta de presentación, copia de los registros en SAM.gov y en el RUL, literatura de los productos Loxon, Super Paint, Industrial Enamel Concrete & Masonary Smooth and Textured Elastomeric Patches, y Powerhouse de Sherwin Williams.

Con excepción de una, las ofertas de precios más bajos incumplen en términos y condiciones, como lo son el registro vigente en SAM.gov e incluir información como la marca de los productos a utilizar.

Así las cosas, la decisión estaba entre la oferta agraciada y la del único licitador que tenía un precio en el mismo rango y cumplía con las condiciones mínimas. Como es sabido, y así aparece en el Pliego de la Subasta “[l]a Junta de Subastas adjudicará la buena pro al licitador responsivo que haya ofertado el mejor valor. El mejor valor no necesariamente será la oferta o propuesta que presente el más bajo costo o precio.”

Al hacer un análisis integral encontramos que la oferta de PREMI ofrece 5 años de garantía versus los 3 de la oferta de IGS, es decir un 67% más de garantía, con una diferencia en precio que no alcanza el 5%. Las garantías extendidas pueden ahorrar altos costos al necesitar arreglos o correcciones. Estos 2 años adicionales de garantía con los que el Gobierno contará, ofrecen un valor que estimamos supera el 5% adicional que se requiere invertir.

Por otro lado, en la partida alterna por pie cuadrado adicional, es \$8.00, siendo la oferta más baja. Al compararla directamente con la oferta de IGS, es menos de la mitad de su precio. Es decir, en la medida que tuviera que utilizarse esta partida porque al final hubiese una superficie mayor que pintar, la diferencia en precio se reduciría.

Esta compañía tiene 35 años de experiencia, y se desprende de sus referencias que ha hecho trabajos para la empresa privada y para agencias del Gobierno. Al estar dentro del presupuesto disponible, entendemos que esta garantía justifica el invertir el 5% adicional, por lo que acogemos la recomendación del Departamento.

#### **IV. Licitadores No Agraciados**

##### **1. NATIONAL BUILDING MAINTENANCE, CORP.**

En el caso de esta oferta, ni incluyó copia de su registro en el SAM.gov, sino que incluyó unos números de unos alegados "entity id" y "CAGE". Estos números no pudieron ser corroborados en el sistema. De hecho, no pudimos corroborar la existencia de un registro bajo el nombre de esa compañía. La única compañía bajo un nombre parecido aparecía en Colorado como **National Building Maintenance & Supplies**. En las instrucciones generales, en el inciso 22g establecía claramente el requisito de contar con este registro. El registro en SAM.gov es una condición esencial para poderse considerar en una Subasta cuyos trabajos serán sufragadas con fondos federales. Así las cosas, descartamos esta oferta por incumplimiento de dicho requisito.

##### **2. CMR INTERIOR CONTRACTORS, INC.**

Esta oferta fue por \$148,601.70, con garantía de 3 años. El primer y la pintura ofrecida es marca PPG. Incluyó fianza, tabla de ofertar, carta de presentación, literatura, oferta firmada y copia del certificado del RUL. Además, pudimos verificar su registro en SAM.gov. Dicho todo esto, habiendo ofertas que cumplen con los términos y condiciones, a un costo menor que esta, la rechazamos

##### **3. CHINEA SERVICES, INC.**

En el caso de esta oferta, la misma tiene un costo de \$103,788 y garantía de 36 meses. Incluyó la fianza, carta de presentación, copia de su registro en SAM.gov y en el RUL, y la oferta firmada, Ahora bien, ni mencionó la marca en la Tabla de Ofertar ni incluyó literatura de alguna marca que permitiera tan siquiera inferir cual es la que ofrece. No habiendo suplido la información requerida, no nos queda otra opción que rechazar esta oferta.

##### **4. A.I.T. TECHNOLOGIES, INC.**

Esta oferta tiene un costo de \$338,080, siendo el más alto entre todas las propuestas, y una garantía de 3 años. Los productos son Sherwin Williams, aunque no incluyó literatura de estos. Incluyó la fianza, carta de presentación, copia del certificado del RUL, y la oferta firmada.

##### **5. GVG BUILDERS, INC.**

La oferta de GVG Builders fue por \$145,000. Aunque vemos que su tabla tiene los espacios de las garantías en blanco, el Pliego dispone que, si la ASG establece una garantía mínima para el bien, obra o servicio, y el licitador no indica un término distinto en la Tabla de Ofertar, se entenderá que con la firma de la Oferta acoge dicha garantía mínima como suya.

Los productos ofrecidos son de la marca PPG. Incluyó la oferta firmada, la fianza, copia de los registros en el SAM.gov y en el RUL, y carta de presentación. No encontramos literatura de los productos. Habiendo ofertas que cumplen con los términos y condiciones, a un costo menor que esta, la rechazamos.

#### **6. GRUPO IGS**

Esta oferta es por \$111,256 con una garantía de 3 años. Los productos ofrecidos son de la marca Lanco. Incluyó la fianza requerida, carta de presentación, literatura de los productos, y la oferta firmada. Además, pudimos verificar que cuenta con registro en SAM.gov.

Como indicamos en la Sección anterior, esta oferta fue evaluada en detalle junto a la oferta del licitador agraciado. Si bien la oferta cumplió con lo mínimo requerido a un precio competitivo, entendemos que la garantía ofertada sobrepasa considerablemente la mínima por una fracción adicional del precio. Por esta razón, no seleccionamos esta oferta.

#### **7. REYES CONTRACTOR GROUP, INC.**

El licitador presentó una oferta con un costo de \$124,950, con productos de la marca PPG y garantía de 3 años para las partidas de pintura. Otras partidas como la del calafateo de puertas y ventanas y la reparación de empañetados indicó "N/A" en la garantía.

Incluyó con su oferta, la oferta firmada, copia de registro en SAM.gov y de certificado de RUL vigente, carta de presentación, literatura y la fianza de licitación requerida. En este caso, además de que tenemos ofertas que cumplen con los términos y condiciones, a un costo menor, encontramos que la garantía ofrecida no cumple con lo mínimo.

Por las razones esbozadas, rechazamos las ofertas enumeradas en esta Sección.

#### **IV. Conclusión**

Por todo lo antes expuesto, la Junta de Subastas emite esta Resolución, con el voto a favor de los miembros asociados López Echegaray, Silva Torres y Toro Chiques.

Se instruye a la Secretaria de la Junta de Subastas que notifique de conformidad con lo dispuesto en la Ley 73-2019, según enmendada

**V. Disponibilidad y Plazo para Solicitar Revisión**

De conformidad con la Ley 73-2019, según enmendada, conocida como “Ley de la Administración de Servicios Generales para la Centralización de las Compras del Gobierno de Puerto Rico de 2019”, así como con lo dispuesto en la Ley 38- 2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”, una parte adversamente afectada por esta adjudicación podrá dentro del término de veinte (20) días calendario, contados a partir del depósito en el correo federal o envío por correo electrónico de la notificación de esta adjudicación presentar una solicitud de revisión ante la Junta Revisora de la Administración de Servicios Generales. La parte afectada deberá cubrir los costos dispuestos en la Carta Circular ASG Núm. 2021-06.

La parte adversamente afectada enviará copia de la solicitud de revisión administrativa a la Administración de Servicios Generales y a la Junta de Subastas. Simultáneamente notificará también al proveedor que obtuvo la *buena pro* en la subasta. Este requisito es de carácter jurisdiccional. Además, deberá notificar a todos los licitadores que participaron en la Subasta. En el propio escrito de revisión, la parte recurrente certificará a la Junta Revisora su cumplimiento con este requisito. La notificación podrá hacerse por correo certificado con acuse de recibo y remitiéndola al siguiente correo electrónico [juntarevisora@asg.pr.gov](mailto:juntarevisora@asg.pr.gov). De ser solicitado por la parte adversamente afectada, la Junta de Subastas le proveerá a éste las direcciones tanto postales como electrónicas suministradas por los proveedores participantes durante el proceso de subasta impugnado. La presentación de una solicitud de revisión ante la Junta Revisora tendrá el efecto de paralizar la adjudicación de la propuesta impugnada, hasta que la Junta Revisora emita una Resolución final o rechace la revisión de plano.

La Junta Revisora deberá considerar la revisión administrativa, dentro de los treinta (30) días de haberse presentado. La Junta Revisora podrá extender dicho término una sola vez, por un término adicional de quince (15) días calendario. De igual forma, la Junta Revisora podrá citar a las partes, dentro del término de diez (10) días de haberse notificado la solicitud de revisión a las partes, a una vista evidenciaria en la cual podrá recibir prueba adicional, sea testifical, documental, o física, que le permita tomar una determinación, en torno a la revisión ante su consideración.

Si se tomare alguna determinación en su consideración, el término para instar el recurso de revisión judicial empezará a contarse desde la fecha en que se depositó en el correo federal o envío por correo electrónico copia de la notificación de la decisión de la Junta Revisora resolviendo el recurso de revisión. Si la Junta Revisora dejare de tomar alguna acción con relación a la solicitud

de revisión dentro del término correspondiente, se entenderá que ésta ha sido rechazada de plano, y a partir de esa fecha comenzará a correr el término para la revisión judicial.

La parte adversamente afectada por la determinación de la Junta Revisora podrá presentar un recurso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones conforme a lo establecido en la Ley Núm. 38-2017, *supra*, dentro de veinte (20) días contados a partir del depósito en el correo federal o envío por correo electrónico de la Resolución. La mera presentación de una solicitud de revisión ante el Tribunal de Apelaciones no tendrá el efecto de paralizar la adjudicación de la propuesta impugnada.

## **VI. Instrucciones**

El licitador agraciado con la *buena pro* de la subasta deberá presentar dentro del término de diez (10) días de la fecha del depósito en el correo o envío por correo electrónico de este Aviso la Fianza de Ejecución (“*Performance Bond*”) indicada en el Pliego de la Subasta. De no presentarla dará margen a ejecutar la Garantía de Licitación. Asimismo, el Licitador agraciado deberá cumplir con todas las certificaciones requeridas previo a la otorgación del contrato. Toda documentación original deberá ser presentada a la Junta de Subastas al momento de ser requerida.

El licitador que obtenga la buena pro no podrá ofrecerle a ninguna entidad gubernamental o entidad gubernamental exenta del Gobierno de Puerto Rico un precio menor al otorgado a la ASG por el mismo servicio, obra o producto objeto de esta Resolución.

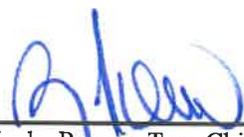
Esta Resolución de Adjudicación no constituye un acuerdo formal entre las partes, ni se entenderá que el Gobierno está comprometido hasta que no se haya emitido el correspondiente contrato.

La Administración de Servicios Generales se reserva el derecho de realizar adjudicaciones adicionales o cancelar esta adjudicación en cualquier momento previo a la otorgación del contrato.



---

Lcdo. Alex López Echegaray  
Miembro Asociado



---

Lcda. Rosario Toro Chiqués  
Miembro Asociada



---

Sra. Ana M. Silva Torres  
Presidenta Interina

CERTIFICO: Que hoy, 16 de junio de 2023, se ha enviado por correo electrónico a la dirección que figura en las ofertas presentadas, copia fiel y exacta de la resolución a los licitadores que sometieron ofertas para la Subasta Formal Núm. 23J-09503.

1. NATIONAL BUILDING MAINTENANCE, CORP.  
[luis.apontetorres@abm.com](mailto:luis.apontetorres@abm.com)
2. CMR INTERIOR CONTRACTORS, INC.  
[cmrinterior@gmail.com](mailto:cmrinterior@gmail.com)
3. CHINEA SERVICES, INC.  
[chineainc@gmail.com](mailto:chineainc@gmail.com)
4. PUERTO RICO ELASTOMERIC MEMBRANE (PREMI)  
[prempr@yahoo.com](mailto:prempr@yahoo.com)
5. A.I.T. TECHNOLOGIES, INC.  
[info@aitcompany.com](mailto:info@aitcompany.com)
6. GVG BUILDERS, INC.  
[gvgbuilders@gmail.com](mailto:gvgbuilders@gmail.com)
7. GRUPO IGS  
[dbanchs@grupoigspr.com](mailto:dbanchs@grupoigspr.com)
8. REYES CONTRACTOR GROUP, INC.  
[reyescontractorgroup@gmail.com](mailto:reyescontractorgroup@gmail.com)

  
Edmarie Avilés Almenas  
Secretaria



ANEJO I  
Tabla Comparativa de Ofertas

Licitador	Precio	Precio alterna por pie cuadrado adicional	Diferencia en precio con la oferta agraciada	Diferencia porcentual con la oferta agraciada	Garantías	Marca
CMR INTERIOR CONTRACTORS, INC.	\$ 148,000.00	\$ 1,140.00	\$ 31,200.00	26.7%	3 años	PPG
CHINEA SERVICES, INC.	\$ 103,788.00	\$ 19.00	-\$ 13,012.00	-11.1%	3 años	NO
PREMI	\$ 116,800.00	\$ 8.00	\$ -	0.0%	5 años	Sherwin Williams
A.I.T. TECHNOLOGIES, INC.	\$ 388,080.00	\$ 20.00	\$ 271,280.00	232.3%	3 años	Sherwin Williams
GVG BUILDERS, INC.	\$ 145,000.00	\$ 30.00	\$ 28,200.00	24.1%	3 años	PPG
GRUPO IGS	\$ 111,256.00	\$ 25.00	-\$ 5,544.00	-4.7%	3 años	Lanco
REYES CONTRACTOR GROUP, INC.	\$ 124,950.00	\$ 22.00	\$ 8,150.00	7.0%	3 años partidas primer y pintura	PPG

12  
B  
PPG