



**JUNTA DE SUBASTAS**  
Administración de Servicios Generales  
Gobierno De Puerto Rico

## RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN

### **Aviso de Adjudicación de la Subasta Formal Núm. 23J-07276-R1**

Para la rehabilitación y modernización de dos (2) elevadores en el Edificio Caribe Plaza propiedad del Negociado del Sistema de Emergencias 911, adscrito al Departamento de Seguridad Pública 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 13 de abril 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-07276-R1, para la rehabilitación y modernización de dos (2) elevadores en el Edificio Caribe Plaza propiedad del Negociado del Sistema de Emergencias 911, adscrito al Departamento de Seguridad Pública del Gobierno de Puerto Rico. De igual forma, se notificó la disponibilidad para adquirir el Pliego de la Subasta desde ese mismo día.

El Pliego de la Subasta Núm. 23J-07276-R1, contenía las instrucciones, formularios, requisitos, especificaciones, términos y condiciones para presentar una oferta. Asimismo, disponía la fecha de la reunión pre-subasta, la fecha de la inspección ocular, la fecha para la entrega de la oferta y la fecha del Acto de Apertura.

La Junta de Subastas en reunión celebrada el **lunes, 8 de mayo de 2023**, aprueba y emite esta Resolución de Adjudicación.

#### **I. Trámite Procesal.**

El 17 de abril de 2023, se celebró la reunión virtual pre-subasta. La participación en dicha reunión era de carácter obligatorio para todo licitador interesado en presentar una oferta. En la reunión participaron cinco (5) licitadores.

La inspección ocular se celebró el 18 de abril de 2023, en las facilidades del Edificio Caribe Plaza en San Juan. Comparecer a la vista ocular era obligatorio para todo licitador interesado en presentar una propuesta. A la inspección asistieron representantes de las cuatro (4) compañías.

*ASG*  
*all*

Finalmente, los licitadores debían presentar sus ofertas de forma física en la Junta de Subastas y electrónicamente en o antes del 2 de mayo de 2023, a las 10:00 de la mañana. El Acto de Apertura se efectuó ese día a las 2:00 pm de forma virtual en las oficinas de la Junta.

A la fecha y hora límite para presentar ofertas, la Junta de Subastas habían recibido físicamente en su Oficina tres (3) propuestas. Estas ofertas fueron presentadas por:

1. **All Phase Solutions LLC**
2. **Deya Elevator Service, Inc.**
3. **JR Elevator LLC**

Recibidas las ofertas, el Área de Adquisiciones de la ASG y el Negociado del Sistema de Emergencias (en adelante, NSE911) procedieron a evaluarlas e hicieron sus recomendaciones a la Junta de Subastas. La Agencia Requirente remitió su recomendación el 5 de mayo de 2023. El Área de Adquisiciones de la ASG sometió a esta Junta su evaluación ese mismo día. Las recomendaciones recibidas por parte del Especialista del Área de Adquisiciones y de la Agencia Requirente son cónsonas con lo determinado por esta Junta.

Así las cosas, esta Junta analizó ponderadamente las ofertas recibidas para esta Subasta y las recomendaciones recibidas, para entonces determinar si cumplen con todos los términos, condiciones, especificaciones, requisitos y disposiciones establecidos en el Pliego de la Subasta Núm. 23J-07276-R1, y cuál, si alguna, representa el mejor valor para el Gobierno de Puerto Rico.

## **II. Evaluación de Ofertas.**

Las ofertas recibidas conforme al Pliego de la Subasta fueron evaluadas de forma integrada tomando como base: (1) el precio; (2) el cumplimiento con las instrucciones generales, los términos, condiciones y especificaciones; (3) la garantía; (4) término de entrega; y (5) si representan el mejor valor para el Gobierno de Puerto Rico. El método de lo que representa el “mejor valor” para los intereses del Gobierno, no necesariamente corresponde al precio ofrecido más bajo.

Para determinar si una oferta es la más beneficiosa y conveniente para el Gobierno y otorgar la buena pro de una subasta, esta Junta no tan solo toma en consideración el precio, sino también, el cumplimiento con los términos, especificaciones y condiciones por parte de los licitadores.

Las especificaciones y el alcance de los trabajos del Pliego de la Subasta Núm. 23J-07276-R1, fueron provistos por el Negociado del Sistema de Emergencias 911.

La tabla para cotizar estaba dividida en treinta y dos (32) partidas las cuales incluyen los diferentes trabajos a realizarse y equipos a adquirirse. En la tabla de ofertar los licitadores debían incluir la marca, garantía y término de entrega.

Asimismo, el Pliego requería una garantía mínima de un (1) año en mano de obra y equipo; y un mínimo de cinco (5) años para el controlador y el operador de puerta. El término para culminar la obra era de cuarenta (40) semanas contadas a partir de la orden de comienzo.

La oferta debía estar acompañada, sin limitarse a, de: (1) una fianza de licitación por el quince (15) por ciento del total de la oferta presentada a nombre de la Administración de Servicios Generales o del Secretario de Hacienda, según fuese el caso, en original y firmada; (2) la oferta firmada por un representante autorizado por el licitador en el RUL; (3) carta de presentación; (4) la tabla de cotizar en el documento provisto; y (5) Certificado del RUL.

Nuestro más Alto Foro ha reiterado que “la contratación de servicios por parte de las agencias del gobierno está matizada por el interés público de promover la inversión adecuada, responsable y eficiente de los recursos del Estado.” Empresas Toledo v. Junta de Subastas, 128 D.P.R. 771, 778-79 (2006). Así el proceso de subasta como mecanismo de viabilizar la contratación gubernamental debe llevarse a cabo de modo que se proteja el erario “consiguiendo la construcción de obras públicas y la adquisición de calidad para el gobierno al mejor precio posible”. RBR Const., S.E. v. Aut. De Carreteras, 149 D.P.R. 836, 848-49 (1999). Véase, además, Empresas Toledo v. Junta de Subastas, *supra*; Torres Maldonado v. Junta de Subastas, 169 DPR 886 (2007).

Es importante señalar que, 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. A esos fines, el inciso 3 de la Sección II del Pliego de la Subasta Núm. 23J-07276-R1, nos otorga dicha facultad, estableciendo que:

*“La Junta de Subastas se reserva el derecho de obviar cualquier informalidad o diferencia de menor importancia en los términos y condiciones si cumple con el propósito para el que se solicitan, y resulta beneficioso para el Gobierno de Puerto Rico. Las desviaciones no podrán afectar sustancialmente la calidad, capacidad o características esenciales de los artículos o servicios solicitados.”*

Analizados estos factores y evaluadas las propuestas, esta Junta está en posición de determinar cuál, si alguna, de las ofertas recibidas para la Subasta ante nos representa el mejor valor para el Gobierno de Puerto Rico.

### **III. Licitador Agraciado.**

Luego de realizar la evaluación de la oferta recibida para la Subasta Formal Núm. 23J-07276-R1, la Junta de Subastas en su reunión celebrada el 8 de mayo de 2023, determinó que la oferta presentada por **Deya Elevator Service, Inc.** cumple con todo lo requerido en el Pliego de la Subasta y las condiciones solicitadas, representado el mejor valor para el Gobierno de Puerto Rico.

La Compañía aquí mencionada satisface las necesidades y requisitos de la Agencia Requirente. Asimismo, este Licitador cumplió con las instrucciones generales, los términos, las condiciones, los requerimientos especiales, las especificaciones y las disposiciones que esta Junta de Subastas tomó en consideración para adjudicar la *buena pro* de la Subasta Núm. 23J-07276-R1.

Este Licitador presentó junto a su oferta la fianza de licitación a nombre de la Administración por la cantidad requerida, en original y firmada; la carta de presentación; la oferta del licitador (Anejo I) firmada; la tabla de cotizar en el documento provisto; y literatura de los equipos; entre otros.

Según indicado por la Agencia Requirente, la propuesta presentada por este Licitador cumple con todo lo requerido.

En lo relativo al precio, la propuesta de Deya Elevator está dentro presupuesto del NSE911, adjudicándose por el total de \$291,254.06. De igual forma, ofrece una garantía de cinco (5) años en controlador y operador de puerta, y de un (1) año en piezas y labor para las demás partidas, cumpliendo así con lo dispuesto en el Pliego. El término de entrega es de cuarenta (40) semanas.

La carta de presentación del Licitador Agraciado demuestra la experiencia de esta Compañía realizando este tipo de proyectos.

Así las cosas, el sub inciso A del inciso 9 de la Sección III del Pliego de la Subasta ante nuestra consideración dispone que: “[l]a Junta de Subastas adjudicará la *buena pro* al licitador *responsivo que haya ofertado el mejor valor*”.

Por tanto, tras el análisis integral de todos los renglones requeridos, concluimos que la oferta del Licitador Agraciado, aquí dispuesto cumple con las necesidades y representa el mejor valor para el Gobierno de Puerto Rico.

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

Luego de la evaluación correspondiente y tomando en consideración los factores expuestos en la Sección II de esta Resolución de Adjudicación, la Junta de Subastas concluye que no representan

el mejor valor para el Gobierno de Puerto Rico o no cumplieron con las disposiciones del Pliego de la Subasta 23J-07276-R1, las ofertas presentadas por:

1. **All Phase Solutions LLC**
2. **JR Elevator LLC**

Nuestro más Alto Foro ha determinado que:

*“[E]l propósito de la legislación y jurisprudencia que regula la contratación para la compra de bienes y servicios necesarios para la función pública, por vía de los sistemas de subasta gubernamentales, no es otro que la de proteger los intereses y dineros del pueblo, al promover la competencia para así adquirir lo necesario a los precios más bajos posibles, evitar el favoritismo, la corrupción, el dispendio, la prevaricación, la extravagancia y el descuido, al otorgar los contratos y minimizar los riesgos de incumplimiento.” RBR Const., S.E. v. A.C., supra; Mar-Mol, Co. v. Adm. Servicios Gens, supra; Cancel v. Municipio de San Juan, 101 DPR 296, 300 (1973); Justiniano v. E.L.A., 100 DPR 334, 338 (1971).*

Por tanto, la sana administración de las finanzas públicas implica que esta Junta tiene como deber el asegurarse que toda adjudicación cumpla con la Ley, con los reglamentos aplicables, el Pliego de la Subasta y que se trate de forma justa a todos los licitadores al momento de adjudicar la *buena pro*. Asimismo, debemos asegurarnos de que se adjudiquen ofertas que representen para el Gobierno el mejor valor y que cumpla con lo requerido, dentro de un marco de transparencia.

Se hace imperativo discutir la importancia de las garantías y el deber de los licitadores de cumplir con estas.

El inciso 8 de la sección III del Pliego de la Subasta ante nos, dispone:

**“8. GARANTÍA**

...

En las “Especificaciones” y “Condiciones Especiales” de este pliego de subasta formal se podrá establecer la garantía mínima (periodo mínimo de garantía) que requiere la ASG para el bien, obra y/o servicio.

En la columna identificada como “Garantía” incluida en la Tabla de Ofertar, el licitador hará constar la garantía ofrecida para el bien, obra o servicio ofertado (qué incluye y el periodo de garantía): el licitador podrá ofrecer mayor garantía a la requerida por la ASG, pero no podrá ofrecer una garantía menor.

18  
ofl

*El ofrecimiento por parte del licitador de una garantía menor a la requerida por la ASG para el bien, obra y/o servicio, podrá conllevar el rechazo de la oferta.*

...

*En cualquier caso, que, en las “Especificaciones” y “Condiciones Especiales” de este pliego de subasta formal la ASG se establezca garantía mínima para el bien, obra y/o servicio, y el licitador no indique un término distinto en la Tabla de Ofertar, se entenderá que con la firma de la Oferta acoge dicha garantía mínima como suya.*

*SERÁ OBLIGACIÓN DEL LICITADOR detallar en la Tabla de Ofertar la garantía incluida para el bien, obra o servicio ofertado en término de días, meses, semanas o años.* (Énfasis suplido).

Por otro lado, el inciso 10 de la sección VII del Pliego de la Subasta 23J-07276-R1, indica que:

*“10- Se requiere una garantía mínima de un (1) año en mano de obra y equipos; y un mínimo de cinco (5) años para el controlador y el operador de la puerta”.*  
(Énfasis suplido).

Las partidas para las que se requirió una garantía de cinco (5) años es la 2 y la 27, que incluyen el reemplazo del controlador y el reemplazo del operador, respectivamente. Para el restante de las partidas, la garantía mínima requerida es de un (1) año según expuesto.

Como hemos expresado previamente, la garantía es un resguardo para el Estado de que tendrá alguien que responda o repare lo adquirido cuando los equipos ofrecidos por el Licitador no sean de la más alta calidad o surjan vicios en la obra. Las garantías mínimas son parte de las especificaciones y de las condiciones especiales que requiere una Agencia para un proyecto, y estas no pueden ser modificadas o variadas luego del Acto de Apertura.

Es de conocimiento público que *“aunque la Junta de Subastas Central tiene la facultad de adjudicar a favor del postor razonable más bajo, ello no puede ir en contra del principio de libre competencia; mucho menos atentar contra el interés y la confianza pública que reviste este proceso público”.* *WF Computer v Departamento de Educación, supra.* Permitirlo, no tan solo sería actuar en contra de nuestros propios actos, sino también de las leyes y reglamentos que rigen este tipo de proceso.

R  
ale

Variar, luego del Acto de Apertura, los términos de garantía atenta contra la transparencia del proceso y los principios de libre competencia que protegen la licitación pública. Recordemos que, las garantías tienen un costo económico que afectan el precio total de una oferta.

Explicado esto, pasemos a discutir las ofertas y las razones para rechazar las ofertas aquí dispuestas para los Licitadores No Agraciados.

La compañía **All Phase Solutions LLC**, incluyó en su oferta la tabla de ofertar en el documento provisto, la Oferta del Licitador, la fianza de licitación requerida, el certificado del RUL, y la carta de presentación, la literatura; entre otros. El término de entrega es de cuarenta (40) semanas y su precio total es de \$265,500.00.

Ahora bien, en cuanto a la garantía ofertada por este Licitador, esto no cumple en su totalidad con el mínimo requerido. Específicamente, para la partida 27 del reemplazo del operador de la puerta, All Phase ofreció una garantía de dos (2) años, cuando el Pliego establecía claramente que se requería una garantía no menor de cinco (5) años para dicha partida. No cumpliendo con la garantía dispuesta en el Pliego de la Subasta ante nos, estamos en la obligación de rechazar la oferta.

Por último, en cuanto a la oferta de **JR Elevator LLC**, incluyó con su oferta la tabla de cotizar en el documento provisto, la Oferta de Licitador firmada, la fianza de licitación requerida, la carta de presentación y la literatura técnica de los equipos. El precio de la oferta es de \$138,000.00 y el término de entrega es de seis (6) meses.

En cuanto a la garantía propuesta por este Licitador es contradictoria y ambigua. Nos explicamos. JR Elevator estableció una garantía que variaba por partida. Para la partida 1 estableció 18 meses; para las partidas 2 y 27 indicó 5 años; para las partidas 3, 4, 6 a la 13, 15 a la 20, 22, 24 a la 26, 28, 30 y 31, estableció 1 año; para las partidas 5, 14, 21 y 32, estableció 90 días; y para las partidas 23 y 29, indicó 0. Sin embargo, en la última página de la tabla escribió a forma de nota “*garantía= 5 años control y operador de puertas, 18 meses máquinas, 1 año restantes de piezas instaladas...*”. Como vemos, lo escrito como nota es contradictorio a lo indicado en la garantía para las partidas 5, 14, 21, 23, 29 y 32, donde JR Elevator estableció 0 o 90 días. Esto nos impide determinar cuál es la garantía real para dichas partidas, convirtiendo la oferta en una ambigua. Ante esta situación, la Junta no está facultada para establecer o seleccionar cuál es la verdadera intención del licitador.

El inciso 2 de la sección II del Pliego objeto de esta Resolución, expresa:

**“2. OFERTAS NO RESPONSIVAS O INACEPTABLES**

...

*La Junta de Subastas no considerará las ofertas que añadan o eliminen especificaciones o condiciones requeridas en el pliego de subasta, o que las alteren, modifiquen o varíen. Tampoco se considerarán las ofertas que contengan frases, párrafos o comentarios ambiguos, incompletos, indefinidos o que resten certeza a la oferta.” (Énfasis nuestro).*

Es norma reiterada por esta Junta que la garantía debe indicarse únicamente en la especie provisto para esto en la tabla de ofertar. De hecho, si tomáramos como válida la garantía indicada en los espacios provisto de la tabla, tendríamos que concluir que la misma no cumple con el mínimo de un (1) año requerido para las partidas 5, 14, 21, 23, 29 y 32.

Proveer dos garantías diferente para una misma partida nos impide establecer si la oferta cumple o no con lo requerido, convirtiendo la propuesta en una no responsiva por ambigüedad. Por tanto, la Junta de Subastas rechaza la oferta de JR Elevator.

En conclusión, la Junta de Subastas del Gobierno de Puerto Rico, entiende que, obviar la garantía mínima luego de abiertas las ofertas, no es razonable y atenta contra la transparencia y la confianza pública que tiene que existir en este tipo de proceso. El Pliego claramente dispone que cuando se requiere una garantía mínima, el licitador no puede ofrecer menos de lo dispuesto.

Por todo lo antes expuesto, la Junta de Subastas del Gobierno de Puerto Rico, cumpliendo con nuestro deber ministerial, concluye que las ofertas presentadas por los Licitadores No Agraciados no cumplieron en todo o en parte con los términos, especificaciones y condiciones de esta Subasta y no representan el mejor valor para Puerto Rico, al no cumplir con el mínimo de la garantía requerida.

#### **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 evidenciaría 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 envió 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 una Fianza de Ejecución ("*Performance Bond*") por el cien (100) por ciento de la oferta adjudicada para poder emitir el contrato y/o la orden de compra correspondiente. De no presentarla dará margen a ejecutar la Fianza 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.

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.

**VII. Conclusión.**

Por todo lo antes expuesto, la Junta de Subastas emite esta Resolución adjudicando la *buena pro* al Licitador indicado en la sección III de este escrito, con el voto a favor de los miembros asociados Toro Chiqués y Silva Torres. El miembro asociado López Echegaray no intervino.

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



Lcda. Rosario Toro Chiqués  
Miembro Asociada

Lcdo. Alex López Echegaray  
Miembro Asociado



Sra. Ana M. Silva Torres  
Presidenta Interina

**CERTIFICO:** Que hoy, 8 de mayo 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-07276-R1.

**All Phase Solutions LLC**

151 Calle de San Francisco  
Suite 200 PMB 5458  
San Juan, PR 00901-1660  
[prbids@allphase.org](mailto:prbids@allphase.org)  
[sal@allphase.org](mailto:sal@allphase.org)  
[william@allphase.org](mailto:william@allphase.org)

**Deya Elevator Service, Inc.**

PO Box 362411  
San Juan, PR 00936-2411  
[hdeya@deya.com](mailto:hdeya@deya.com)  
[barzola@deya.com](mailto:barzola@deya.com)

**JR Elevator LLC**

PO Box 4121  
Bayamón, PR 00958  
[Jrelevator.pr@gmail.com](mailto:Jrelevator.pr@gmail.com)

Edmarie Avilés Almenas  
Secretaria



A  
RLE