



JUNTA DE SUBASTAS

Administración de Servicios Generales
Gobierno De Puerto Rico

RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN

Resolución de Adjudicación RFP 23J-02110

PARA LA FORMALIZACIÓN DE UN CONTRATO PARA EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA PARA AUTORIDAD DEL DISTRITO DEL CENTRO DE CONVENCIONES 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 15 de septiembre de 2022, la Junta de Subastas de la Administración de Servicios Generales (en adelante, ASG), emitió una invitación para participar del RFP 23J-02110, para formalizar un contrato para el servicio de mantenimiento y limpieza para la Autoridad del Distrito del Centro de Convenciones de Puerto Rico (en adelante, Autoridad).

El Pliego contenía las instrucciones, formularios, requisitos, especificaciones, términos y condiciones para presentar una oferta. Asimismo, disponía la fecha límite para enviar preguntas, la fecha para la entrega de la oferta y la fecha del Acto de Apertura.

La Junta de Subastas, en reunión celebrada el **24 de enero de 2023**, aprueba esta Resolución.

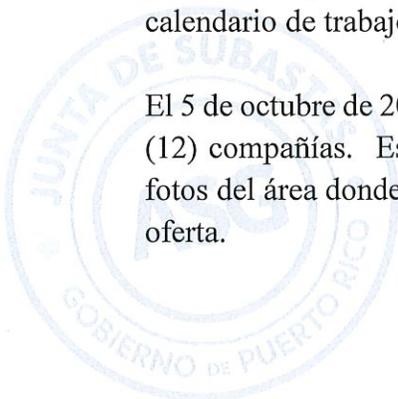
I. Trámite Procesal

El 4 de octubre de 2022, a las 10:20 a.m., se llevó a cabo la reunión pre propuesta, a la que asistieron de forma virtual doce (12) licitadores.

El 19 de septiembre de 2022, se emitió una primera enmienda, modificando las fechas del calendario de trabajo para este RFP.

El 5 de octubre de 2022, se llevó a cabo la inspección ocular, a la que también asistieron unas doce (12) compañías. Ese mismo día se emitieron tres enmiendas adicionales, para añadir planos y fotos del área donde se realizarían los trabajos, y para requerir un plan de trabajo detallado con la oferta.

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]



El 14 de octubre de 2022, se emitió una quinta enmienda posponiendo la entrega y apertura de ofertas.

El 20 de octubre de 2022, mediante una sexta enmienda, se añadieron partidas en la Tabla de Ofertar para añadir opciones alternas utilizando un *vacuum litter collection* con menos personal.

El 24 de octubre de 2022, se emitió una notificación contestando varias preguntas enviadas por los proponentes. Ese mismo día, mediante la séptima enmienda, se pospuso la fecha de entrega y apertura de ofertas.

Los licitadores debían presentar sus ofertas de forma física en la Oficina de la Junta de Subastas, así como electrónicamente, en o antes del 2 de noviembre de 2022, a las 10:00 a.m. El Acto de Apertura se efectuó ese mismo día a las 10:35 a.m.

A la fecha y hora límite para presentar ofertas, la Junta de Subastas había recibido cuatro (4) ofertas. Estas ofertas fueron presentadas por:

1. **National Building Maintenance Corp.**
2. **Atlantic Island Services, Inc.**
3. **Trinidad Contractor Services, Inc.**
4. **Empresas de Servicios Múltiples, LLC.**

Luego de una evaluación preliminar de parte de la Autoridad y del personal del Área de Adquisiciones, el 10 de noviembre de 2022, la Junta de Subastas notificó que comenzaría un proceso de “Best and Final Offer” (BAFO). Para esto, amparados en la Sección 7.4.18 del Reglamento 9230 de la ASG, se convocó a los tres (3) proponentes cuyas ofertas cumplieran con las disposiciones establecidas en el Pliego, a reuniones individuales. Las reuniones se llevaron a cabo entre el 17 de noviembre y el 7 de diciembre de 2022. En ellas, además de los proponentes, participó personal de la Autoridad y del grupo designado por la ASG para la evaluación de propuestas. Así las cosas, se concedió a los proponentes hasta el 13 de diciembre de 2022, a las 4:00 p.m. para que enviaran sus BAFO.

El 20 de diciembre de 2022, la Autoridad envió su recomendación para otorgar este RFP. El 19 de enero de 2023, el Área de Adquisiciones de la ASG envió su recomendación final a la Junta de Subastas, junto a los expedientes para su análisis.

II. Evaluación de Ofertas

Las ofertas recibidas, conforme al Pliego del RFP, una vez verificado el cumplimiento con los términos y condiciones, fueron evaluadas de forma integrada tomando como base: 1) el precio (35

puntos); 2) capacidad técnica (35 puntos); 3) desempeño pasado (15 puntos); y 4) capacidad financiera (15 puntos). El método de lo que representa el “mejor valor” para los intereses del Gobierno, no necesariamente corresponde al precio ofrecido más bajo.

Las especificaciones, condiciones e instrucciones especiales en el Pliego fueron provistas por la Autoridad. Los licitadores vienen obligados a cumplir cabalmente con cada uno de los detalles descritos en estas.

La tabla para cotizar incluía siete (7) partidas. De estas, las tres (3) que eran para servicios de mantenimiento y limpieza en distintas áreas, se subdividían para que el proponente diera su precio y el personal necesario, con o sin la utilización de un *vacuum litter collection*, dado que la Autoridad tenía interés en este método, considerando la posible disminución sustancial del personal necesario. Las partidas restantes eran para la cotización de la limpieza de aceras y el pago por hora, regular y tiempo extra, del personal necesario. El proponente debía incluir sus precios para los meses 1 al 12, 13 al 24 y 25 al 36. Es importante indicar que, en cuanto a los precios, se le dio mayor peso a aquellas partidas identificadas en la tabla con la letra “A”, que son las que incluyen el uso del *vacuum collection litter*”

La oferta debía estar acompañada, sin limitarse a, de: (1) la fianza de licitación de diez mil dólares (\$10,000) dispuesta en el Pliego; (2) la oferta firmada por un representante autorizado por el licitador en el RUL; (3) carta de presentación; y (4) la tabla de cotizar completada.

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 9.4 del Pliego establece 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 esa 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 expresar su determinación.

III. Licitador Agraciado

Empresas de Servicios Múltiples, LLC. – partidas 1A, 2A, 3A, 4, 5, 6, 7, 8A, 9A, 10A, 11, 12, 13, 14, 15A, 16A, 17A, 18, 19, 20 y 21

Este licitador presentó junto a su oferta los documentos emitidos por esta Junta relacionados al RFP ante nos; la fianza de licitación; la carta de presentación; literatura; estados financieros; la oferta (ANEJO I) firmada; la tabla de cotizar debidamente completada; y su certificado del RUL vigente.

Su puntuación fue de 90/100, siendo la propuesta de mayor puntuación. Esta se desglosa de la siguiente manera: 1) precio (35/35); 2) capacidad técnica (35/35); 3) desempeño pasado (12/15); y 4) capacidad financiera (8/15), siendo la propuesta de mayor puntuación en precio y capacidad técnica y aunque fue la segunda en los restantes criterios, la diferencia fue por 1 o 2 puntos.

En cuanto a sus precios, vale la pena mencionar los siguientes puntos:

- 1) En las partidas relacionadas a limpieza de aceras su precio es sustancialmente el más bajo
- 2) En el pago de hora por empleado, si bien el costo estándar es similar entre los proponentes, al ir al costo por hora extra, la diferencia es notable.
- 3) Al evaluar las partidas que incluyen el uso de mantenimiento y limpieza en áreas exteriores y estacionamientos, si bien no necesariamente es el más bajo en cada uno de los años, al promediar el costo durante los tres años incluidos bajo este RFP, ofrece un mejor valor.

Este proponente ofreció un plan de trabajo completo, incluyendo tareas recurrentes con detalles específicos de cómo se realizarán los servicios; forma y tiempo para llevar a cabo el servicio, incluyendo empleados asignados por áreas; remoción y disposición de basura; equipo y materiales a utilizar en el proyecto; tareas del Supervisor y Gerente de Operaciones; y plan de trabajo por emergencias y/o eventos atmosféricos.

Por otro lado, según se desprende del expediente recibido en la Junta, se corroboró con las referencias incluidas en la oferta sobre trabajos anteriores, quienes calificaron como excelente los servicios rendidos.

La compañía aquí mencionada satisface las necesidades y requisitos, y ofrece el mejor valor al Gobierno de Puerto Rico, por lo que esta Junta acoge la recomendación del Área de Adquisiciones y de la Autoridad, incluyendo las puntuaciones otorgadas, y le adjudica la *buena pro* de este RFP.

IV. Licitadores No Agraciados

1. National Building Maintenance Corp.

La puntuación otorgada para esta propuesta fue de 85/100. Esta se desglosa de la siguiente manera: 1) precio (32/35); 2) capacidad técnica (35/35); 3) desempeño pasado (11/15); y 4) capacidad

financiera (7/15). Aunque su puntuación en capacidad técnica fue igual a la de la oferta seleccionada, en todos los demás criterios obtuvo una puntuación inferior, quedando incluso en tercer lugar en algunas.

Algunos factores que vale la pena mencionar son que, en primer lugar, el costo trimestral de la limpieza de aceras es sustancialmente mayor al de la propuesta seleccionada, y en segundo lugar, que a pesar de que en los servicios de mantenimiento y limpieza a exteriores y estacionamientos con *vacuum litter collection* es competitiva el primer año, al promediar este costo por la vigencia del contrato, resulta mayor al de la oferta seleccionada. Por último, sobre el pago de hora por empleado, si bien el costo estándar es similar al de la oferta seleccionada, al ir al costo por hora extra, la diferencia es notable.

Ante lo discutido, aun cuando la propuesta cumple en términos generales con los términos, condiciones y especificaciones, entendemos que no es la que ofrece un mejor valor y nos vemos obligados a rechazarla.

2. Atlantic Island Services, Inc.

La puntuación otorgada para esta propuesta fue de 73/100, siendo la más baja. Esta se desglosa de la siguiente manera: 1) precio (16/35); 2) capacidad técnica (35/35); 3) desempeño pasado (14/15); y 4) capacidad financiera (9/15). Los altos costos en comparación con las otras propuestas fue el factor de más peso. Ante esto, aun cuando la propuesta cumple en términos generales con los términos, condiciones y especificaciones, entendemos que no es la que ofrece un mejor valor y nos vemos obligados a rechazarla.

3. Trinidad Contractor Services, Inc.

Esta oferta se rechaza de plano, pues la fianza incluida fue por el 15% de la oferta. En este RFP la fianza solicitada fue específicamente por diez mil dólares (\$10,000). La razón principal por la cual se pide una cantidad fija es que, al incluir servicios que se cotizan por horas/empleado, sin conocer de antemano cuantas horas se utilizarán al cabo de la vigencia del contrato, no hay manera posible de determinar cuál es el porcentaje del precio de la oferta. En otras palabras, el incluir en este caso una fianza atada a un porcentaje convierte la misma en una incierta, además de que indudablemente incumple con lo que se requirió en el Pliego.

Dicho incumplimiento no puede ser ignorado u obviado por los miembros de esta Junta, ya que la fianza de licitación es uno de los requisitos más importantes en todos los procesos de licitación del Gobierno de Puerto Rico, por lo que estamos en la obligación de rechazar esta oferta.

V. 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.

VI. 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 Resolución 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, 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*, si alguno. Este requisito es de carácter jurisdiccional. Además, deberá notificar a todos los licitadores que presentaron ofertas. 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. 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 impugnado. La presentación de una solicitud de revisión ante la Junta Revisora tendrá el efecto de paralizar una adjudicación, 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 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 una propuesta impugnada.



Lcdo. Alex López Echegaray
Miembro Asociado



Lcda. Rosario Toro Chiqués
Miembro Asociada



Sra. Ana M. Silva Torres
Presidenta Interina



CERTIFICO: Que hoy, 25 de enero de 2023, se ha enviado por correo electrónico a las direcciones que figuran en las ofertas presentadas, copia fiel y exacta de la resolución a los licitadores que sometieron ofertas.

1. National Building Maintenance Corp.
Luis.apontetorres@abm.com
2. Atlantic Island Services, Inc.
asoto@atlancticpr.net
3. Trinidad Contractor Services, Inc.
trinidadcontractor@gmail.com
4. Empresas de Servicios Múltiples, LLC.
serviciosmultiplesllc@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Edmarie Avilés Almenas". The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal line.

Edmarie Avilés Almenas
Secretaria

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial "A" followed by "gle" and "18" below it.



ANEJO I
Distribución de Puntos

Proponentes - BAFO	Propuesta de Precios	Capacidad Técnica	Desempeño Pasado	Capacidad Financiera	Total de Puntos
Máximo de puntos	35	35	15	15	100
1. Atlantic Island Service	16	35	14	9	73
2. Empresas de Servicios Múltiples	35	35	12	8	90
3. National Building Maintenance	32	35	11	7	85

Tabla de Precios

PROPONENTE	ÁREAS	AÑO 1				AÑO 2				AÑO 3			
		COSTO ALTERNATIVO VACCUM	COSTO STANDARD	NUM EMPLEADOS ALTERNATIVO	NUM EMPLEADOS STANDARD	COSTO ALTERNATIVO VACCUM	COSTO STANDARD	NUM EMPLEADOS ALTERNATIVO	NUM EMPLEADOS STANDARD	COSTO ALTERNATIVO VACCUM	COSTO STANDARD	NUM EMPLEADOS ALTERNATIVO	NUM EMPLEADOS STANDARD
SERVICIOS MÚLTIPLES	Distrito	8,566.13	17,132.25	3	6	9,070.88	18,141.76	3	6	9,070.88	18,141.76	3	6
	Estacionamientos E/O B3	4,283.07	8,566.13	2	3	4,535.44	9,070.88	1.5	3	4,535.44	9,070.88	1.5	3
	Bahía Urbana	4,283.07	8,566.13	2	3	4,535.44	9,070.88	1.5	3	4,535.44	9,070.88	1.5	3
	Costo mensual / número empleados	17,132.27	34,264.51	7	12	18,141.76	36,283.52	6	12	18,141.76	36,283.52	6	12
	limpiezas aceras distrito		8,566.13		3		9,070.88		3		9,070.88		3
	limpiezas Aceras Bahía urbana		8,566.13		3		9,070.88		3		9,070.88		3
	Costo trimestral aceras		17,132.26		9		18,141.76		6		18,141.76		6
	Costo/hr personal adicional		17.65		1		18.69		1		18.69		1
	costo por hr extra		17.65		1		18.69		1		18.69		1
	ATLANTIC ISLAND	Distrito	9,260.00	21,126.58	4	8	10,161.85	23,136.95	4	8	11,267.67	25,147.58	4
Estacionamientos E/O B3		7,006.72	6,780.00	3	3	7,759.23	7,513.85	3	3	8,511.72	8,267.67	3	3
Bahía Urbana		7,006.72	6,780.00	3	3	7,759.23	7,513.85	3	3	8,511.72	8,267.67	3	3
Costo mensual / número empleados		23,273.42	34,646.58	10	14	25,782.31	38,164.65	8	14	29,291.11	41,682.92	10	14
limpiezas aceras distrito			59,800.00		11		62,564.61		11		65,326.22		11
limpiezas Aceras Bahía urbana			18,000.00		3		18,753.98		3		19,507.96		3
Costo trimestral aceras			77,800.00		14		81,318.59		14		84,834.18		14
Costo/hr personal adicional			13.00		1		14.45		1		15.90		1
costo por hr extra			13.00		1		14.45		1		15.90		1
NATIONAL BLDG MAINT		Distrito	9,035.89	8,956.89	2.5	2.5	9,545.75	9,505.25	2.5	2.5	10,159.70	10,119.70	2.5
	Estacionamientos E/O B3	3,257.51	3,217.51	1	1	3,439.69	3,399.59	1	1	3,659.45	3,619.45	1	1
	Bahía Urbana	4,702.20	4,662.20	1.5	1.5	4,966.08	4,926.08	1.5	1.5	5,284.51	5,244.29	1.5	1.5
	Costo mensual / número empleados	16,995.60	16,875.50	5	5	17,951.02	17,830.92	5	5	19,103.66	18,983.44	5	5
	limpiezas aceras distrito		17,318.00		4		17,319.00		4		18,960.00		4
	limpiezas Aceras Bahía urbana		5,012.00		4		5,012.00		4		5,872.00		4
	Costo trimestral aceras		22,331.00		8		22,331.00		8		24,372.00		8
	Costo/hr personal adicional		15.50		1		16.98		1		18.47		1
	costo por hr extra		23.25		1		25.47		1		27.7		1



[Handwritten signature]