JUNTA DE SUBASTAS
Administración de Servicios Generales
Gobierno De Puerto Rico

RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN

RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN DE LA SUBASTA FORMAL NÚM. 26J-23878 REPARACIONES Y MEJORAS DEL EDIFICIO INDUSTRIAL DE LA COMPAÑÍA DE FOMENTO INDUSTRIAL, CORRESPONDIENTE AL PW 7779-BPS3-1A, EN EL MUNICIPIO DE PONCE

En cumplimiento y conforme a la facultad conferida por la *Ley de la Administración de Servicios Generales para la Centralización de las Compras del Gobierno de Puerto Rico*, Ley Núm. 73-2019, según enmendada, y la reglamentación vigente, el 31 de julio de 2026 la Junta de Subastas de la Administración de Servicios Generales (en adelante, ASG), emitió la invitación para participar de la Subasta Formal Núm. 26J-23878, para reparaciones y mejoras del edificio industrial de la Compañía de Fomento Industrial (en adelante, PRIDCO), correspondiente al PW 7779-BPS3-1A, ubicado en el municipio de Ponce.

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

I. Trámite Procesal

El 13 de agosto de 2026, se efectuó la reunión pre-subasta, cuya asistencia era de carácter obligatorio para presentar oferta. Dicha reunión se llevó a cabo utilizando la plataforma Microsoft Teams y se registraron representantes de veintidós (22) compañías. Al día siguiente, se emitió una enmienda para corregir la partida 19 en la Tabla de Ofertar, según se discutió en la reunión, mientras que el 20 de agosto siguiente, una segunda enmienda modificó nuevamente la misma partida.

El Acto de Apertura se efectuó el 1 de septiembre de 2026, a las 3:00 p.m. La entrega estaba dispuesta para ese mismo día en o antes de las 10:00 a.m. Se habían recibido en la Secretaría de la Junta de Subastas ofertas de ocho (8) proponentes:

1. **Agrotex de P.R. Inc.**
2. **Dfm Contractors**
3. **E Ingles Builder LLC**
4. **Glor Contractor LLC**

5. **J.S. Construction, S.E.**
6. **Noreco Roofing Corp.**
7. **R. T. International Roofer's, Inc.**
8. **Xpert's LLC**

Las propuestas recibidas fueron evaluadas por PRIDCO y la Administración Auxiliar de Adquisiciones de la ASG. Sus recomendaciones fueron recibidas el 18 y el 24 de septiembre de 2026, respectivamente.

Recibidas las ofertas, y con la información antes discutida, la Junta de Subastas procedió a evaluarlas para determinar cuál o cuáles propuestas cumplían con todos los términos, condiciones, especificaciones, requisitos y disposiciones establecidos en el Pliego, y cuál ofrece el mejor valor al Estado.

En reunión celebrada el 2 de octubre de 2026, la Junta de Subastas emite esta Resolución.

II. Evaluación de Ofertas

Las ofertas recibidas fueron evaluadas de forma integrada tomando como base: (1) el precio; (2) el cumplimiento con las instrucciones generales, los términos, condiciones y especificaciones; y (3) si representa 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.

La oferta debía estar acompañada de los siguientes documentos, sin limitarse a: (1) la fianza de licitación requerida; (2) la oferta del licitador (Anejo I) firmada; (3) carta de presentación; (4) certificación del RUL vigente; y (5) carta de capacidad de fianza.

La presente Subasta tiene por objeto la ejecución de trabajos de reparación y rehabilitación de las instalaciones, incluyendo la remoción y reemplazo del sistema de impermeabilización de techo, instalación y refuerzo de flashing de aluminio, reparaciones de elementos de concreto, remoción y reemplazo de abanicos de extracción, trabajos de sellado y terminación de paredes, instalación y reparación de sistemas de anclaje, así como trabajos de reparación y reemplazo de verjas, alambres de púas y una puerta de emergencia. Cabe destacar que la partida de remoción y reemplazo del sistema de impermeabilización de techo constituye el componente de mayor peso económico del proyecto, como se refleja en las tablas de ofertar sometidas por los licitadores.

Entre los requisitos más relevantes, se exigió un término máximo de ejecución de ciento ochenta (180) días calendario; la presentación de una carta de capacidad de fianza ("Bond Capacity Letter") que acreditara la capacidad económica del licitador tanto por proyecto como en agregado;

evidencia de registro activo en el System for Award Management (SAM); así como la entrega completa y firmada de los anejos federales requeridos. La Sección VII.8 del pliego dispuso que los licitadores debían demostrar su habilidad y experiencia para completar satisfactoriamente los trabajos, acreditando que han llevado a cabo proyectos de igual o similar complejidad y magnitud a los que son objeto de esta subasta, además de contar con suficiente capital de operación. Este requisito es particularmente relevante dada la naturaleza especializada de los trabajos de impermeabilización de techo, los cuales concentran la mayor parte del valor económico de la subasta. Se estableció expresamente que la omisión de cualquiera de las partidas en la tabla de oferta constituiría causa suficiente para la descalificación.

Las agencias administrativas tienen la discreción, al momento de considerar las licitaciones, de rechazar propuestas y adjudicar la subasta a favor de la licitación que estime se ajusta mejor a las necesidades particulares de la agencia y al interés público en general. Los tribunales no deben intervenir con el rechazo de una propuesta o la adjudicación de una subasta, salvo que la determinación administrativa adolezca de un abuso de discreción, arbitrariedad o irracionabilidad. *CD Builders, Inc., Peticionario v. Municipio de las Piedras*, Recurrido 196 DPR 336 (2016).

Con el fin de alcanzar la más responsable, eficiente y adecuada inversión de los recursos del Estado, los gobiernos municipales y el central utilizan los procedimientos de subasta o Request for Proposals (RFP) como métodos para adquirir bienes y servicios. A través de ambos mecanismos se protegen los intereses del Pueblo, ya que procuran conseguir los precios más económicos; evitar el favoritismo, la corrupción, el dispendio, la prevaricación, la extravagancia y el descuido al otorgarse los contratos, y minimizar los riesgos de incumplimiento. *Municipio de Aguada V. W Construction, LLC,* 214 D.P.R. 432 (2024). La selección de un proveedor sobre otros puede conllevar decisiones que descansen no solo en criterios estrictamente matemáticos sino en una valoración de la tecnología y los recursos humanos con que cuenta, a la luz de las necesidades presentes y futuras de la agencia. *AEE v. Maxon,* 163 DPR 434 (2004), p. 439.

Analizados estos factores y evaluadas las propuestas, y con el insumo de la Administración Auxiliar de Adquisiciones y PRIDCO, 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. El mejor valor se define como el producto de la evaluación integral de todas las circunstancias, especificaciones y demás factores pertinentes, respecto a una o más ofertas, propuestas o cotizaciones, con el fin de asegurar que aquellos bienes, obras y servicios respondan efectivamente a las necesidades del Gobierno de Puerto Rico.

III. Licitador Agraciado

Luego del análisis de las ofertas recibidas, la Junta de Subastas acoge la recomendación de PRIDCO, aunque por fundamentos distintos, y determina que la oferta que mejor responde a los intereses del Gobierno es la de **Noreco Roofing Corp.**

La oferta fue por un precio de $586,000.00, siendo la segunda oferta más económica entre las ocho (8) ofertas recibidas. Incluyó la fianza de licitación, certificado del RUL vigente, carta de capacidad de fianza, carta de presentación, y el Anejo I, así como los demás Anejos requeridos, completados y firmados.

La selección de **Noreco Roofing Corp.** se fundamenta, en la combinación de un precio competitivo junto con acreditación del requisito de experiencia y capacidad establecido en la Sección VII.8 del Pliego, la cual dispone que "el licitador someterá junto con su oferta evidencia de tener la habilidad y experiencia para completar satisfactoriamente los trabajos, demostrando que ha llevado a cabo proyectos de igual o similar complejidad y magnitud, además, el suficiente capital de operación". Este requisito es particularmente crítico en esta subasta, toda vez que la partida de mayor peso económico corresponde a la remoción y reemplazo del sistema de impermeabilización de techo.

Del análisis de las tablas de ofertar sometidas por los licitadores se desprende que las partidas relacionadas con la membrana de techo representan aproximadamente el 54.4% del valor total de la oferta de Noreco ($318,525 de $586,000). En el caso de otras ofertas la proporción de estas partidas es mucho más de la mitad. Dada la naturaleza de los trabajos objeto de esta Subasta y el peso económico de la partida correspondiente a la remoción y reemplazo del sistema de impermeabilización de techo, la experiencia acreditada en trabajos de impermeabilización constituye un factor particularmente pertinente para determinar el cumplimiento con el requisito de experiencia establecido en la Sección VII.8 del Pliego.

Este licitador acreditó experiencia verificable en proyectos de impermeabilización de igual o similar complejidad y magnitud, incluyendo trabajos para PRIDCO, con identificación de monto, año, dueño y contacto verificable. Asimismo, sometió *submittals* técnicos completos y específicos para esta subasta. Adicionalmente, la documentación incluida permite concluir que cuenta con la capacidad para ejecutar los trabajos requeridos satisfactoriamente dentro del término de 180 días calendario.

En consecuencia, la Junta determina que la oferta de **Noreco Roofing Corp**. constituye la alternativa de mejor valor para el Gobierno, toda vez que combina un precio competitivo con evidencia documental sólida de experiencia específica en la partida principal, capacidad técnica y capital de operación demostrado.

IV. Licitadores No Agraciados

Las ofertas de **DFM Contractors LLC ($1,515,108.07)** y **GLOR Contractor LLC ($838,875.00)** se rechazan, ya que, no solo son las más costosas de las ofertas recibidas, sino que exceden los fondos disponibles para las obras objeto de esta Subasta por lo que no pueden ser consideradas para adjudicación. Aun en el supuesto de que cumplieran con todos los requisitos del pliego, no podrían ser adjudicadas por la Junta de Subastas. La oferta de DFM Contractors excede en $929,108.07 (158.6%) la oferta agraciada, mientras que la de GLOR Contractor la excede en $252,875.00 (43.2%).

Por otro lado, se encontraron otros licitadores que no cumplen con requisitos mandatorios del pliego. Este es el caso de **R.T. International Roofer's, Inc. ($771,200.00)** y **Xpert's LLC ($779,851.00)**, cuyas ofertas, además de ser más costosas que la seleccionada —excediéndola en $185,200.00 (31.6%) y $193,851.00 (33.1%), respectivamente—, no presentaron la Carta sobre la Capacidad de Fianza ("Bond Capacity Letter") requerida por el pliego. El Inciso 3 de la Sección VII del Pliego establece que la falta de capacidad de fianza "podrá ser razón para la descalificación del Licitador o rechazo de la oferta presentada". A esos efectos, el informe de la Administración Auxiliar confirmó la ausencia de dicho documento en los expedientes de ambos licitadores. La omisión de este documento impide que la Junta pueda evaluar adecuadamente la capacidad del licitador para cumplir con las obligaciones contractuales y de afianzamiento que surgirían de una adjudicación, colocándolo además en una posición de ventaja frente a los licitadores que sí cumplieron con este requisito. En consecuencia, y en ejercicio de la facultad conferida por el propio Pliego, la Junta determina que procede el rechazo de estas ofertas por las razones descritas, que a su vez son independientes entre sí.

Igualmente, **E. Ingle's Builder LLC ($886,537.44)** y **J.S. Construction, S.E. ($773,499.00)**, cuyas ofertas son significativamente más costosas que la seleccionada —excediéndola en $300,537.44 (51.3%) y $187,499.00 (32.0%), respectivamente—, no sometieron información suficiente sobre clientes y proyectos pasados, ni acreditaron capacidad técnica en su carta de presentación, conforme exigido por el pliego. Según el informe de la Administración Auxiliar de Adquisiciones, la documentación sometida por estos licitadores no permitió evaluar su experiencia ni su capacidad para ejecutar trabajos de la naturaleza bajo consideración. Esta deficiencia documental, sumada a la diferencia en precio sin ventajas compensatorias en los demás criterios de evaluación, determina que sus ofertas no resulten convenientes para el Gobierno. Procede el rechazo de estas ofertas por las razones descritas, que a su vez son independientes entre sí.

Por último, con relación a la oferta de **Agrotex de P.R. Inc. ($489,320.00)**, aunque esta fue la más de menor precio de todas las sometidas, no cumplió sustancialmente con la Sección VII.8 del pliego al no acreditar experiencia específica en la partida de mayor peso económico

(impermeabilización de techo), la cual representa aproximadamente el 68.9% del valor total de su propia oferta. El expediente de Agrotex solo declara "lavado y sellado de techos", sin contratos, cartas de desempeño, montos ni garantías de fabricante que acrediten experiencia en remoción y reemplazo de sistemas de impermeabilización de complejidad y magnitud similares. Las referencias sometidas corresponden a demolición, pintura, construcción general y áreas verdes, ninguna específica en impermeabilización. En contraste con el licitador agraciado, que sí acreditó experiencia verificable en proyectos de impermeabilización, la oferta de Agrotex no constituye la alternativa de mejor valor para el Gobierno, toda vez que la falta de experiencia específica en la partida principal representa un riesgo sustancial para el cumplimiento satisfactorio de los trabajos objeto de esta subasta. Por estas razones, aun siendo la más baja en precio, teniendo en cuenta que este requisito de la Sección VII.8 no es un requisito estándar de los Pliegos de Subasta, sino que fue incluido a petición de PRIDCO en este Pliego como parte de las "Condiciones e Instrucciones Especiales", no acogemos en esta ocasión la recomendación de la Administración Auxiliar de seleccionar el precio más bajo.

V. 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 la presidenta Silva Torres, y de los miembros asociados López Echegaray, Morales Yejo y Pagani Díaz. Santana Jirau 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.

VI. Instrucciones.

El Licitador Agraciado con la *buena pro* de la subasta deberá presentar una Fianza de Ejecución (*"Performance Bond"*) 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. 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 determinación podrá dentro del término de diez (10) días calendario, contados a partir del depósito en el correo federal o envío por correo electrónico de la notificación de la determinación, presentar una solicitud de revisión ante la Junta Revisora de Subastas de la Administración de Servicios Generales. La presentación del recurso de revisión administrativa ante la Junta Revisora de Subastas será un requisito jurisdiccional antes de presentar un recurso de revisión judicial ante el Tribunal de Apelaciones.

La parte adversamente afectada enviará copia de la solicitud de revisión administrativa a la Administración de Servicios Generales al correo electrónico administracion@asg.pr.gov, y a la Junta de Subastas al correo electrónico juntadesubastas@asg.pr.gov. 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 al correo electrónico aquí provisto. En el propio escrito de revisión, la parte recurrente certificará a la Junta Revisora su cumplimiento con este requisito.

La notificación a la Junta Revisora de Subastas 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 de subasta impugnado.

La Junta Revisora deberá determinar si acoge o no la solicitud de revisión administrativa, dentro del término de diez (10) días calendario de haberse presentado la solicitud de revisión administrativa. Si dentro de ese término, la Junta Revisora determina acoger la misma, tendrá un término de treinta (30) días calendario adicionales para adjudicarla, contados a partir del vencimiento de los diez (10) días calendario que tenía para determinar si la acogía o no. La Junta Revisora podrá extender el término de treinta (30) días calendario, una sola vez, por un término adicional de quince (15) días calendario.

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 del término jurisdiccional de veinte (20) días calendario, contados a partir del depósito en el correo federal o envío por correo electrónico de la determinación, lo que ocurra primero. 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.

Lcdo. Alex López Echegaray
Miembro Asociado

Lcda. Yeciran Li Morales Yejo
Miembro Asociado

Lcdo. Hiram Pagani Diaz
Miembro Asociado

William Santana Jirau
Miembro Asociado

Ana M. Silva Torres
Presidenta

CERTIFICO: Que hoy 2 de octubre de 2026 se ha enviado por correo electrónico copia fiel y exacta de esta Resolución a:

Agrotex de P.R. Inc. agrotxpr@yahoo.com

Dfm Contractors subasta@dfmcontractors.com

E Ingles Builder LLC maurogonzalez1119@gmail.com

Glor Contractor LLC grodriguez.pr@gmail.com

J.S. Construction, S.E. jsantaella@jscsepr.com

Noreco Roofing Corp. norecoroofing@gmail.com

R. T. International Roofer's, Inc. rtiroofers@gmail.com

Xpert's LLCsubastas@xpertsinc.com

Elisa Maldonado
Secretaria Alterna

JUNTA DE SUBASTAS
ASG
GOBIERNO DE PUERTO RICO