Enviar copia
a la Oficina de la
Senadora Burgos

---

*Secretaría*

**MANUEL A. TORRES NIEVES**
SECRETARIO DEL SENADO

- ☐ Ver al dorso
- ☐ Para su información
- ☐ Notas
- ☐ Para mantenerle al día
- ☑ Expediente
- ☑ Dar Cuenta
- ☑ Registrar y Procesar

*Senado*
DE PUERTO RICO

EL CAPITOLIO
PO Box 9023431
San Juan, Puerto Rico
00902-3431

T: 787.722.3460
787.722.4012
F: 787.723.5413
E: mantorres@senadopr.us
W: www.senadopr.us

2 de febrero de 2012

Manuel A. Torres Nieves
Secretario
Senado de Puerto Rico
El Capitolio
San Juan, PR 00902-3431

**Re: Radicación de informe correspondiente a las solicitudes de propuestas ("RFPs") números 11 al 19 bajo el proyecto 'Escuelas para el Siglo 21'.**

Estimado Secretario:

La Ley de Alianzas Público Privadas, Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009 (la "Ley de Alianzas Público Privadas"), designa a la Autoridad para las Alianzas Público Privadas (la "Autoridad") como la única Entidad Gubernamental autorizada y responsable de implantar la política pública sobre Alianzas Público Privadas ("Alianzas") en Puerto Rico. La Ley de Alianzas Público Privadas requiere que se constituya un Comité de Alianza para cada Proyecto de Alianza, el cual, entre otras, tiene la función de preparar un informe sobre todo el proceso conducente al establecimiento de un proyecto de Alianza (el "Informe"). La referida Ley establece que el Informe se debe presentar ante la Secretaría de ambos Cuerpos de la Asamblea Legislativa.

La Autoridad llevó a cabo un proceso de licitación para adjudicar un Contrato de Alianza para el diseño, construcción y conservación de las escuelas incluidas en el **Anejo 1**. Ello, conforme al proceso de licitación y adjudicación establecido en la Ley de Alianzas Público Privadas y el Reglamento para Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianza Público-Privadas, Reglamento 7853.

Según lo exige el Artículo 9 de la Ley de Alianzas Público Privadas, presentamos para la acción correspondiente y ante la Comisión Conjunta para las Alianzas Público Privadas, el Informe sobre el establecimiento de los Contratos de Alianza para las solicitudes de propuestas #11 al #19, los cuales fueron debidamente aprobados y que hacemos formar parte de ésta mediante los **Anejos 2 al 10**. De acuerdo a lo establecido por la referida Ley, cada Anejo contiene información referente a las razones para llevar a cabo la Alianza, las

razones para la selección del Proponente escogido, una descripción del proceso efectuado que incluye comparaciones entre los proponentes, y otra información relacionada al proceso de evaluación.

De tener alguna duda o pregunta no dude en comunicarse al 787-722-2525, ext. 5912.

Cordialmente,

David Álvarez
***Director Ejecutivo***

2 de febrero de 2012

Carlos Fajardo
Secretario
Cámara de Puerto Rico
El Capitolio
San Juan, PR 00902

**Re: Radicación de informe correspondiente a las solicitudes de propuestas ("RFPs") números 11 al 19 bajo el proyecto 'Escuelas para el Siglo 21'.**

Estimado Secretario:

La Ley de Alianzas Público Privadas, Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009 (la "Ley de Alianzas Público Privadas"), designa a la Autoridad para las Alianzas Público Privadas (la "Autoridad") como la única Entidad Gubernamental autorizada y responsable de implantar la política pública sobre Alianzas Público Privadas ("Alianzas") en Puerto Rico. La Ley de Alianzas Público Privadas requiere que se constituya un Comité de Alianza para cada Proyecto de Alianza, el cual, entre otras, tiene la función de preparar un informe sobre todo el proceso conducente al establecimiento de un proyecto de Alianza (el "Informe"). La referida Ley establece que el Informe se debe presentar ante la Secretaría de ambos Cuerpos de la Asamblea Legislativa.

La Autoridad llevó a cabo un proceso de licitación para adjudicar un Contrato de Alianza para el diseño, construcción y conservación de las escuelas incluidas en el **Anejo** 1. Ello, conforme al proceso de licitación y adjudicación establecido en la Ley de Alianzas Público Privadas y el Reglamento para Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianza Público-Privadas, Reglamento 7853.

Según lo exige el Artículo 9 de la Ley de Alianzas Público Privadas, presentamos para la acción correspondiente y ante la Comisión Conjunta para las Alianzas Público Privadas, el Informe sobre el establecimiento de los Contratos de Alianza para las solicitudes de propuestas #11 al #19, los cuales fueron debidamente aprobados y que hacemos formar parte de ésta mediante los **Anejos 2 al 10**. De acuerdo a lo establecido por la referida Ley, cada Anejo contiene información referente a las razones para llevar a cabo la Alianza, las

razones para la selección del Proponente escogido, una descripción del proceso efectuado que incluye comparaciones entre los proponentes, y otra información relacionada al proceso de evaluación.

De tener alguna duda o pregunta no dude en comunicarse al 787-722-2525, ext. 5912.

Cordialmente,

David Álvarez
***Director Ejecutivo***

PUERTO RICO INFRASTRUCTURE FINANCING AUTHORITY

AVISO DE ADJUDICACIÓN

*Modernización de Escuelas de Puerto Rico;*
*Escuelas del Siglo 21*

*"Request for Proposal #19"*

*Escuela Luis Muñoz Rivera*
*Quebradillas, Puerto Rico*

## *I. BASE LEGAL; ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS.-*

El 8 de junio de 2009 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 29, mejor conocida como "Ley de Alianzas Público Privadas", a los fines *inter alia* de establecer la política pública del Gobierno de Puerto Rico referente a las Alianzas Público Privadas.

El citado estatuto también autoriza a todos los departamentos, agencias, corporaciones públicas e instrumentalidades, Rama Legislativa y Judicial del Gobierno de Puerto Rico, a establecer Alianzas Público Privadas mediante contrato; crea la Autoridad para las Alianzas Público Privadas, y establece la composición de su Junta de Directores o Directoras y sus poderes; establece los Comités de Alianzas y define su rol dentro de la Autoridad; establece los criterios que deberán considerarse al establecer Alianzas Público Privadas y las disposiciones que se pueden o deben incluir en los Contratos de Alianzas Público Privadas, así como el término máximo de éstos; establece los requisitos y condiciones aplicables a los participantes, los criterios de evaluación y los procedimientos que se llevarán a cabo para la cualificación de potenciales proponentes, selección de proponentes y negociación de los contratos mediante los cuales se establecerán las Alianzas Público Privadas; dispone para las aprobaciones necesarias, incluyendo la del Gobernador o el funcionario ejecutivo en quien él puede delegar para el otorgamiento de los Contratos de Alianzas Público Privadas y los requisitos del informe que se presentará como parte del proceso de estas aprobaciones; establece los parámetros de confidencialidad de cierta información privilegiada o protegida que se produzca o recopile como parte de los procesos del establecimiento de Alianzas; entre otros.

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, el 19 de diciembre de 2009 la Junta de Directores de la Autoridad para las Alianzas Público Privadas (en adelante, la "AAPP") aprobó el "Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianzas Público Privadas bajo la Ley Núm. 29 del 8 de junio de 2009 de la Autoridad para las Alianzas Público-Privadas de Puerto Rico", Reglamento Núm. 7853 ("Reglamento de la AAPP").

Con esos precedentes, y con el fin de llevar a cabo el PROGRAMA de modernización de escuelas consistente en el diseño, construcción y conservación de noventa y cinco (95) escuelas públicas existentes y la construcción de al menos cinco (5) nuevas escuelas, el 21 de junio de 2010 la Autoridad para el

Financiamiento de la Infraestructura ("AFI") y la AAPP otorgaron un Acuerdo de Entendimiento Interagencial, Núm. AFI: 2010-000563, mediante el cual la AFI se comprometía asistir a la AAPP en el apoyo técnico, administrativo y legal en las diferentes fases que comprende el PROGRAMA.

Posteriormente, el 29 de octubre de 2010 el Departamento de Educación ("DE"), el Departamento de Transportación y Obras Públicas ("DTOP"), la Autoridad de Edificios Públicos ("AEP"), la AFI, la AAPP y el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, otorgaron un "Acuerdo de Entendimiento y Cooperación Interagencial", con el propósito de delegar en la AFI los poderes necesarios en ley para actuar a nombre del DTOP y la AEP, según sea aplicable, para la realización del PROGRAMA, incluyendo el otorgamiento de los Contratos de Alianza con terceros para el desarrollo del referido proyecto programático.

## *II. SOLICITUD DE CUALIFICACIONES.-*

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, y su Reglamento, el 22 de junio de 2010 la AAPP hizo publicar un Aviso Público de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications" ó "RFQ", por sus siglas en inglés) en el periódico "Daily Sun" y el "Nuevo Día" el cual es de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como en los portales de Internet del Banco Gubernamental de Fomento, de la AAPP y de la AFI.

Mediante dicho aviso se solicitaban propuestas para pre-cualificar a proponentes que interesaran participar en contratos relacionados con la prestación de servicios para el diseño, construcción y conservación de infraestructura, asociados al proyecto de "Modernización de Escuelas de Puerto Rico," también conocido como "Escuelas del Siglo 21".

Como parte de este proceso, el 28 de junio de 2010 representantes de la AAPP y la AFI llevaron a cabo una reunión informativa dirigida al público interesado en el proceso de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications").

Así las cosas, el 30 de julio de 2010 la AFI le notificó a los proponentes que habían sido cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, entre los cuales estaban:

1. .ABC Group Contractors
2. AG Interior Design, Inc.
3. ARGA
4. ATG Contractor's Inc.
5. Big Rock General Services
6. Caribbean Construction Technologies
7. Caribbean North Contractors Corp
8. Central Eng. & Contractors, Corp.
9. Cesar Díaz Interior Construction
10. CMC Construction
11. Construcciones Roalca, SE
12. Constructora Campo Rico
13. Constructora JC, Inc.
14. Construction Zone, Corp.

15. CP & Associates
16. Crane Construction Corp
17. CRU, LLC
18. DDD Group
19. Derek Construction, Inc.
20. Desarrolladora Covar, Inc.
21. Ebay Contractors, Corp.
22. ECA General Contractor, Inc.
23. Empresas León Mendez
24. Empresas Ortiz Diaz
25. ERA & R&R Construction, Inc.
26. F & M Contractors, Inc.
27. G&F Engineering Group
28. GMA Electrical & General Contractors
29. Hilton Engineering, Corp.
30. Idalve Contractors, Inc.
31. JAR Best Contractors
32. JJ & G Construction, Inc.
33. JM Caribbean Builders, Corp.
34. Jovan, Inc.
35. L & R Development & Investment, Corp.
36. Lego Building Company
37. Lumas Construction Corp.
38. MH Builders, Corp.
39. Monteplo Construction
40. Molsons, Corp.
41. MPQ Engineering
42. Ortega- Espinel, Torres-Rosa, Ramirez-Buxeda Joint Venture
43. Ortiz Group
44. PR Green Contractors
45. Primeco Group
46. Pyramids Architects Corp.
47. Target Development, Corp.
48. TCG The Cornerstone Group
49. Torres & Colon, Inc. & German Torres Berrios & Associates, Joint Venture
50. UNICON Properties Management Group
51. Unique Builders, Inc.
52. Up Construction, Corp.
53. VML & Asociados, SE

## *III. SOLICITUD DE PROPUESTAS.-*

Así las cosas, el 27 de octubre de 2010 la AAPP emitió, vía correo electrónico el Aviso/Invitación de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") a los cincuenta y tres (53) proponentes que habían sido pre-cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, según su capacidad de fianza (entre 4 y 10 millones de dólares). Estos avisos/invitaciones se notificaron conforme a lo estipulado en la revisión del 17 de mayo 2010 del Reglamento de la AAPP.

La documentación pertinente al proceso de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") estuvo disponible por parte de la AFI a partir del 29 de octubre de 2010, mediante un portal cibernético cuyo acceso se le permitía únicamente a cada proponente invitado.

## *IV. CELEBRACIÓN DE REUNIONES INFORMATIVAS Y VISITAS DE CAMPO.-*

El 4 de septiembre de 2010 la AFI llevó a cabo una reunión informativa con los proponentes para atender asuntos de índole administrativos y documentales referentes a las solicitudes de propuestas. Esta reunión se realizó en el Hotel Westin Río Mar en Río Grande como parte de las actividades de la Convención Anual de la Asociación de Contratistas Generales ("AGC" por sus siglas en inglés).

El 2 de noviembre de 2010, AFI realizó otra reunión en conjunto con visita de campo en el predio de la escuela a modernizarse. Esta reunión era enfocada hacia el ámbito de trabajo de la escuela a ser impactadas en esta Solicitud de Propuesta, para familiarizarse con los respectivos predios y atender dudas y preguntas pertinentes al RFP en curso. La AFI estableció esta reunión y visita de campo con carácter compulsorio; los proponentes que no asistieron a la actividad no serían considerados en caso de que presentaran propuestas para esta escuela en particular. A dicha reunión asistieron 27 de los 53 proponentes invitados.

El proceso de aclaración de dudas se extendió hasta el 3 de diciembre de 2010. Los proponentes sometieron sus preguntas vía correspondencia electrónica a rfp19escuelas@afi.gobierno.pr.

## *V. CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE PROPUESTAS; ADENDA.-*

La Solicitud de Propuesta número 19 incluía como requerimiento mínimo, pero sin limitarse, a lo indicado en los documentos obtenidos por los proponentes a través del portal cibernético de la AFI.

Durante el proceso de la Solicitud de Propuestas que nos ocupa se generaron varios documentos cuya numeración, fecha de notificación y propósito se indican en la Tabla 1.0.

**Tabla 1.0 - Documentos Generados Durante el Proceso de Solicitud de Propuestas**

| Fecha entrega | Addenda # | Fecha Publicación | Cambios |
|---|---|---|---|
| 19-Nov-10 | | 29-Oct-10 | Paquete Original |
| 30-Nov-10 | 1 | 10-Nov-10 | Change in proposal due date<br>Schematic drawings information<br>RFP Document revision<br>Site visit minutes and attendance sheet |

| Fecha entrega | Addenda # | Fecha Publicación | Cambios |
|---|---|---|---|
| | | | Cost Breakdown & Proposal Form for both schools dated 11/4/10<br>Design Guidelines "School Boom 2000"<br>Scope of Work dated 11/4/10<br>SOW Appendix F - Desktop and Laptop Specifications for Additives Items<br>No Asbesto Certification |
| | 2 | 19-Nov-10 | Supplementary General Conditions dated 11/12/10 – change in section 6.2.3<br>Cost Breakdown dated 11/19/2010<br>Proposal Form dated 11/19/2010<br>Scope of Work dated 11/19/2010<br>Schematic Drawings – final set dated 11/18/2010<br>Letter of State Historic Preservation Office (SHPO), 11/15/2010<br>Preguntas |
| 10-Dec-10 | 3 | 23-Nov-10 | Change in proposal due date |
| | 4 | 24-Nov-10 | Preguntas |

## VI. *PRESENTACION DE PROPUESTAS.-*

El 10 de diciembre de 2010, a las 5:00 de la tarde, se cerró el proceso de entrega de propuestas en las oficinas de AFI, localizadas en el Edificio Capital Center 235 Ave. Arterial Hostos, Suite 1501 San Juan, Puerto Rico. Se recibieron un total de ocho (8) propuestas.

En la Tabla 2.0 se muestran los consorcios previamente cualificados que formaron parte de este proceso.

**Tabla 2.0 - Proponentes Participando del Proceso de la Solicitud de Propuestas**

| CONSORCIO PROPONENTE | Invited | Site Visit | RFIR |
|---|---|---|---|
| ABC Group Contractors | OK | NO | NR |
| AG Interior Design, Inc. | OK | OK | NR |
| ARGA | OK | NO | NR |
| ATG Contractor's Inc. | OK | OK | R |
| Big Rock General Services | OK | NO | NR |
| Caribbean Construction Technologies | OK | NO | NR |
| Caribbean North Contractors Corp | OK | OK | NR |
| Central Eng. & Contractors, Corp. | OK | NO | NR |
| Cesar Diaz Interior Construction | OK | OK | R |
| CMC Construction | OK | NO | NR |
| Construcciones Roalca, SE | OK | OK | NR |

| SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | R/NR |
|---|---|---|---|
| Constructora Campo Rico | OK | NO | NR |
| Constructora JC, Inc. | OK | OK | NR |
| Construction Zone, Corp. | OK | NO | NR |
| CP & Associates | OK | NO | NR |
| Crane Construction Corp | OK | NO | NR |
| CRU, LLC | OK | NO | NR |
| DDD Group | OK | OK | R |
| Derek Construction, Inc. | OK | OK | NR |
| Desarrolladora Covar, Inc. | OK | OK | R |
| Ebay Contractors, Corp. | OK | NO | NR |
| ECA General Contractor, Inc. | OK | OK | R |
| Empresas León Mendez | OK | NO | NR |
| Empresas Ortiz Díaz | OK | NO | NR |
| ERA & R&R Construction, Inc. | OK | OK | NR |
| F & M Contractors, Inc. | OK | NO | NR |
| G&F Engineering Group | OK | NO | NR |
| GMA Electrical & General Contractors | OK | OK | NR |
| Hilton Engineering, Corp. | OK | NO | NR |
| Idalve Contractors, Inc. | OK | NO | NR |
| JAR Best Contractors | OK | NO | NR |
| JJ & G Construction, Inc. | OK | NO | NR |
| JM Caribbean Builders, Corp. | OK | OK | NR |
| Jovan, Inc. | OK | OK | NR |
| L & R Development & Investment, Corp. | OK | OK | R |
| Lego Building Company | OK | OK | NR |
| Lumas Construction Corp. | OK | OK | R |
| MH Builders, Corp. | OK | OK | NR |
| Monteplo Construction | OK | NO | NR |
| Molsons, Corp. | OK | OK | NR |
| MPQ Engineering | OK | OK | R |
| Ortega- Espinel, Torres-Rosa, Ramírez-Buxeda Joint Venture | OK | NO | NR |
| Ortiz Group | OK | OK | NR |
| PR Green Contractors | OK | OK | NR |
| Primeco Group | OK | OK | NR |
| Pyramids Architects Corp. | OK | OK | NR |
| Target Development, Corp. | OK | NO | NR |
| TCG The Cornerstone Group | OK | NO | NR |
| Torres & Colon, Inc. & German Torres Berrios & Associates, Joint Venture | OK | OK | NR |
| UNICON Properties Management Group | OK | OK | NR |
| Unique Builders, Inc. | OK | OK | NR |

| CONSORTIUM/PROPONENT | Invited | Site Visit | RFNR |
|---|---|---|---|
| Up Construction, Corp. | OK | NO | NR |
| VML & Asociados, SE | OK | NO | NR |
| | 53 | 27 | 8 |

## VII. *ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.-*

### A. Proceso de Evaluación:

En el proceso se promovió el que hubiese competencia adecuada y justa. Se recibieron ocho (8) propuestas formales.

Como etapa inicial se preparó la Tabla 3.0 para mostrar los valores propuestos por cada consorcio para Diseño, Construcción, Aditivas y Conservación. Ver Anejo 1.

Para realizar una evaluación de calidad a las propuestas sometidas se utilizó un método recomendado en el libro "Design Build Essentials", de la autora Bárbara Jackson, PHD, publicado por Delmar Cengage Learning 2010.

Además, se evaluó si el proponente cumplió con los requerimientos establecidos y/o propuso alternativas superiores a los requerimientos.

Para la evaluación de costos de diseño-construcción, se realizó una comparación de todas las propuestas recibidas para determinar un costo promedio de mercado. Se utilizó el "RS Means Square Foot Costs" del 2010 y el estimado de costo provisto por MARIO MONTILLA ARCHITECT, creador de los criterios de diseño para esta propuesta.

Para la evaluación de costos de mantenimiento se compararon los costos propuestos por los proponentes contra valores provistos en un documento preparado por "Advantage Business Consulting" para la Autoridad de Edificios Públicos en febrero de 2009, llamado Análisis de Costo de Mantenimiento y Reparación.

### B. Proceso de Selección.-

El método de selección fue basado en un proceso de evaluación de propuestas, competitivas en Diseño, Construcción y Conservación cuyo costo ofreciera mayor valor y calidad por la inversión propuesta (Best Value).

El Sub Comité utilizó la evaluación de calidad para confirmar cual proponente ofreció mejor calidad de servicio, por cantidad de dinero propuesta.

Las propuestas tenían que ser responsivas y en cumplimiento con todos los requerimientos estipulados en los documentos obtenidos por los proponentes.

Se consideró que el proponente presentara alternativas superiores a los requerimientos, que impactaran positivamente el proyecto.

Se utilizó la evaluación de costos para confirmar que lo propuesto fuese justo, razonable y se adaptara a la realidad del mercado en Puerto Rico.

La selección se realizó de acuerdo a la calidad, costo y tiempo de construcción de la propuesta. Además se consideró la calidad de ejecución basado en experiencias y trabajos previos, y la capacidad financiera indicada por el proponente en los documentos de cualificación.

En la Tabla 4.0 se incluye tabulación de evaluación y contenido de los valores propuestos. Ver Anejo 2.

C. <u>Análisis de Costos</u>.-

Los ocho (8) proponentes sometieron sus propuestas según se detalla en la Tabla 3.0, Ver Anejo1, acompañado a este documento.

El Sub-Comité Evaluador realizó un análisis de costo promedio de mercado para diseño-construcción considerando todas las propuestas entregadas. Además se utilizó como referencia el "RS Means Square Foot Costs" del 2010.

Se consideraron dos (2) propuestas para llevar a cabo el proceso de negociación. Estos reflejan aquellas propuestas con mayor calidad combinada en términos de diseño, tiempo de construcción y costo.

A cada uno de los dos (2) proponentes se les invitó a reunirse en las facilidades de AFI para darles la oportunidad de que presentaran sus respectivas propuestas. Estos proponentes fueron **Desarrolladora Covar** y **ECA General Contractors Inc.**

Una vez efectuado el ponderado correspondiente se determinó que **ECA General Contractors Inc.** presentaba un valor por calidad mejor que **Desarrolladora Covar.** En la **Tabla 4.0**, se incluye el ponderado realizado entre los dos consorcios más cercanos al presupuesto disponible. **Véase, Anejo 2.** Por lo que la propuesta que representaba los mejores intereses de la AAPP para esta propuesta es la del proponente **ECA General Contractors Inc.** La AFI procedió a negociar la cuantía propuesta.

El sub comité evaluador se reunió con la compañía **ECA General Contractors Inc.**, el día 22 de diciembre de 2010, para que explicara más en detalle el concepto propuesto y asegurar que sus consideraciones, expectativas y exclusiones están dentro de los parámetros de aceptación para las necesidades del programa.

En dicha reunión, la AFI le solicitó a **ECA General Contractors Inc.** que re-evaluara su propuesta proponiendo alternativas a su propuesta original, manteniendo en esencia los conceptos y objetivos del programa, pero adiciones que resulten más cónsonos con el Proyecto de Modernización Escuelas Siglo 21 y el presupuesto disponible. El 24 de diciembre de 2010, ECA General Contractors presentó su propuesta enmendada.

En una segunda reunión efectuada el 27 de diciembre de 2010, dicha compañía brindó la información solicitada relacionada a "alternate services". AFI a su vez requirió una segunda revisión de su propuesta.

El 6 de enero de 2011 se recibió por parte de **ECA General Contractors Inc.** la revisión correspondiente (fechada 12/28/10) a su propuesta donde presenta los costos revisados de su propuesta original por la cantidad total de **cinco millones novecientos cuarenta y dos mil dólares**

**($5,942,000.00).** La propuesta revisada comprende el costo de diseño, construcción, todas las aditivas, la aditiva alterna #1 y conservación por un año. Este costo incluye el diseño y construcción para modernizar estructuras existentes, incluyendo espacios para salones de educación especial y vida independiente que originalmente no se habían requerido en la propuesta.

La propuesta presentada por **ECA General Contractors, Inc** resultó ser la que mejor cumple con los criterios establecidos bajo la Ley para las Alianzas Público Privadas. Esta contempla diseño, construcción, aditivas y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

| Proponente | Diseño y Construcción | Aditivas | Conservación (Primer año) | Total Negociado |
|---|---|---|---|---|
| ECA General Contractor, Inc. | $4,966,304.58 | $755,695.42 | $220,000.00 | $5,942,000.00 |

D. Recomendación.-

El 10 de enero de 2011 el Sub-Comité Evaluador emitió su recomendación al Comité de Alianzas a favor de otorgar el Contrato de Alianza a la firma **ECA General Contractors Inc**, por tratarse de la propuesta que mejor representaba los mejores intereses de la AAPP por la cantidad total negociada. En ese sentido, se concluyó que **ECA General Contractors Inc.** ofrece mayor valor y calidad por la inversión propuesta de acuerdo a los términos y condiciones de la Solicitud de Propuestas.

El 10 de enero de 2011, el Comité de Alianzas acogió la recomendación del Sub-Comité, la cual fue referida al Presidente de la Junta de Directores de la AAPP.

## *VII. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ALIANZA.-*

Luego de analizadas y evaluadas todas las propuestas completas y con todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, y tomando en consideración los aspectos de presentación, calidad de diseño, ingeniería y tiempo estimado de construcción, experiencia previa y viabilidad económica y financiera del proyecto, así como las recomendaciones de tanto del Sub-Comité Evaluador como del Comité de Alianzas, el 19 de enero de 2011 el Gobernador de Puerto Rico, por conducto del Secretario de Estado, Hon. Kenneth McClintock, aprobó la adjudicación del Contrato de Alianza a favor de **ECA General Contractors Inc.** por la cantidad de **CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL DÓLARES ($5,942,000.00)** que comprende diseño, construcción, aditivas y conservación por un año.

La AFI se reserva el derecho de adjudicar parcial o totalmente cualquier parte del Contrato de Diseño-Construcción- Conservación a otro proponente en caso que **ECA General Contractors, Inc.** no entregue todos los documentos, certificaciones de seguros y fianzas para el 1 de febrero de 2011, según el Artículo 7, incisos 4 y 5 del Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianza Público-Privada bajo la Ley Número 29 del 8 de junio 2009. La AFI también se reserva el derecho de eliminar parcial o totalmente la parte de conservación de este contrato si es en el mejor interés la Autoridad.

ECA General Contractors Inc., debe someter los documentos requeridos con relación a la contribución sobre ingresos y los sellos del Colegio de Ingenieros y Agrimensores, así como otros documentos requeridos para la ejecución de este Contrato en un máximo de cinco (5) días laborables.

El representante autorizado de **ECA General Contractors** Inc. deberá comunicarse con la Srta. Nayadelh Pérez, Coordinadora de Contratos de la AFI, al teléfono 787-763-5757 extensión 1625, para hacer los arreglos necesarios, someter los documentos y certificación requerida previa a la ejecución del Contrato de Alianza.

## *VIII. SOLICITUD DE REVISIÓN JUDICIAL..-*

### A. Derecho de Revisión Judicial:

Sólo aquellos proponentes que hayan sido cualificados para participar en el proceso de selección de propuestas, que hayan sometido ante el Comité de Alianzas propuestas completas y todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, pero que no hayan sido seleccionados para la adjudicación de un Contrato de Alianza, podrán solicitar revisión judicial de la aprobación del Gobernador o la persona en quien éste delegue de un Contrato de Alianza. En este caso, la revisión podrá ser solicitada luego de la determinación final de otorgar el Contrato de Alianza con otro proponente, cuya determinación de otorgar el Contrato de Alianza, será final luego de haberse completado el procedimiento de aprobaciones que dispone el Artículo 9(g)(ii)-(v) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009.

### B. Solicitud de Revisión Judicial:

**Cualquier proponente no seleccionado para la adjudicación del Contrato de Alianza, tendrá un término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del envío por correo certificado de la presente notificación de Aviso de Adjudicación o determinación final, para presentar un recurso de revisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones, utilizando el mecanismo de Auxilio de Jurisdicción de dicho Tribunal.**

El mecanismo de reconsideración no será aplicable ante el Comité de Alianzas ni ante la Autoridad para las Alianzas Público Privadas.

Si la fecha de la notificación del Comité de Alianza o la Autoridad es distinta a la fecha del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

El recurso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones y el recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo serán considerados como el alegato del peticionario, a menos que el Tribunal revisor disponga lo contrario. En la eventualidad de que el Tribunal de Apelaciones expida el auto de revisión, la parte adversamente afectada por la determinación de dicho Tribunal podrá recurrir ante el Tribunal Supremo mediante recurso de *certiorari* dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días, a partir del archivo en autos de la determinación final del Tribunal de Apelaciones.

La parte recurrente ante el Tribunal de Apelaciones o el Tribunal Supremo de Puerto Rico notificará copia del recurso a la Autoridad, a la Entidad Gubernamental Participante, al Proponente seleccionado (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a los Proponentes no seleccionados (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a las Personas que fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), y a las Personas que no

fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), dentro del término de veinte (20) días, establecido en el Artículo 20(b) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009, disponiéndose que el cumplimiento con dicha notificación será un requisito de carácter jurisdiccional.

Toda notificación bajo el Artículo 20(c) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009 se hará mediante correo certificado. Disponiéndose, que si la fecha de las notificaciones a la Autoridad y demás partes son distintas a las del depósito en el correo de dichas notificaciones, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

La Autoridad y cualquier otra parte interesada podrá, dentro de diez (10) días de serle notificada el recurso de revisión, certiorari, o dentro del término adicional que el Tribunal de Apelaciones o Tribunal Supremo le conceda, presentar su oposición a que se expida el auto.

C. <u>Limitación del Daño</u>:

La parte recurrente no podrá, bajo ninguna circunstancia, como parte de sus remedios, reclamar el derecho a recibir resarcimiento por daños indirectos, especiales o previsibles, incluyendo ganancias dejadas de percibir.

D. <u>Exclusividad del Recurso</u>:

No procederá ningún otro tipo de demanda, acción, procedimiento o recurso en ningún tribunal que no sea según dispuesto en este Artículo 20. Cualquier revisión judicial que se efectuare de la determinación de cualificación del Proponente hecha por el Comité de Alianzas o de la aprobación de un Contrato de Alianza por el Gobernador o Gobernadora o la funcionaria ejecutiva o el funcionario ejecutivo en quien él o ella delegue, se realizará mediante el procedimiento dispuesto en este Artículo 20 y la Autoridad actuará como representante de todas las partes antes mencionadas que participan en el proceso de aprobación de un Contrato de Alianza, de conformidad con esta Ley. No se podrán llevar procedimientos de solicitud de revisión judicial concurrentes o posteriores que no sean por conducto de la Autoridad y siguiendo lo dispuesto en este Artículo 20.

En San Juan, Ciudad Capital, Puerto Rico, hoy 25 de enero de 2011.

ING. HUMBERTO MARRERO RECIO
Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
De la Infraestructura /
Presidente del Comité de Alianza

CERTIFICO: Haber archivado en autos el original de este Aviso de Adjudicación, y enviado copia fiel y exacta del mismo, mediante facsimil y correo certificado con acuse de recibo, hoy 25 de enero de 2011, a los siguientes proponentes:

Alejandro Torres García
ATG Contractor's Inc.
PO Box 750, Camuy, PR 00627

Humberto Donato
DDD Group
PO Box 11976 San Juan, PR 00922

Edwin Cardona Adames
ECA General Contractor, Inc.
3977 Ave. Militar, Isabela, PR 00662

Luis F. Muñiz
Lumas Construction Corp.
295 Palmas Inn Way, Humacao, PR

César I. Díaz Matos
Cesar Díaz Interior Construction
RFD #1 Box 28 Carolina, PR 00979

Joel Comulada
Desarrolladora Covar, Inc.
Ave. Noel Estrada Buzón #368 Isabela, PR 00662

Héctor Noel Román Ramos
L & R Development & Investment, Corp.
Carr. #2 Hatillo, PR 0059

Yajaira Ríos
MPQ Engineering
HC 8 Box 2269 Sabana Grande, PR 00637

ING. HUMBERTO MARRERO RECIO
Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura /
Presidente del Comité de Alianza

ANEJO 1

Tabla 3.0 – Propuestas Recibidas para la Escuela Luis Muñoz Rivera de Quebradillas (listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción Conservación y Aditivas)

| PROPONENTE | DISEÑO | CONSTRUCCION | DISEÑO CONSTRUCCIÓN | ADITIVAS | DISEÑO CONSTRUCCIÓN Y ADITIVAS | CONSERVACIÓN (1 Año) | DISEÑO CONSTRUCCIÓN, ADITIVAS Y CONSERVACIÓN |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Desarrolladora Covar, Inc. | $ 212,500.00 | $ 4,225,000.00 | $ 4,437,500.00 | $ 993,000.00 | $ 5,430,500.00 | $ 173,400.00 | $ 5,603,900.00 |
| ECA General Contractor, Inc. | $ 693,800.00 | $ 4,272,504.58 | $ 4,966,304.58 | $ 663,695.42 | $ 5,630,000.00 | $ 220,000.00 | $ 5,850,000.00 |
| Cesar Díaz Interior Construction | $ 457,500.00 | $ 4,924,400.00 | $ 5,381,900.00 | $ 618,000.00 | $ 5,999,900.00 | $ 118,860.00 | $ 6,118,760.00 |
| ATG Contractor's Inc. | $ 410,400.00 | $ 5,194,547.00 | $ 5,604,947.00 | $ 1,273,000.00 | $ 6,877,947.00 | $ 377,280.00 | $ 7,255,227.00 |
| L & R Development & Investment, Corp. | $ 286,000.00 | $ 7,028,604.00 | $ 7,314,604.00 | $ 1,402,576.00 | $ 8,717,180.00 | $ 197,880.00 | $ 8,915,060.00 |
| MPQ Engineering | $ 424,900.00 | $ 6,905,640.00 | $ 7,330,540.00 | $ 1,200,000.00 | $ 8,530,540.00 | $ 596,400.00 | $ 9,126,940.00 |
| DDD Group | $ 637,621.44 | $ 8,886,368.00 | $ 9,523,989.44 | $ 2,088,035.00 | $ 11,612,024.44 | $ 441,792.00 | $ 12,053,816.44 |
| Luma Construction Corp. | $ 529,482.10 | $ 10,071,270.90 | $10,600,753.00 | $ 2,261,614.59 | $ 12,862,367.59 | $ 832,185.16 | $ 13,694,552.75 |

## ANEJO 2

### Tabla 4.0 – Evaluación Ponderada de Propuestas Recibidas para la Escuela Luis Muñoz Rivera de Quebradillas

| | Evaluation per Proponent Name | |
|---|---|---|
| | ECA General Contractor | Desarrolladora Covar |
| Base Proposed Cost (Design & Build): | $4,966,304.58 | $4,437,500.00 |
| Additives: | $663,695.00 | $993,000.00 |
| Design/Build and Additive: | $5,629,999.58 | $5,430,500.00 |

| | Technical Evaluation Criteria | Guideline | | | Fernando Callejo, Manati | | Fernando Callejo, Manati | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Maximum Quality Points | Multiplier | Total Possible Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score |
| 1 | Enrollment Capacity Enhancement | 10 | 2 | 40 | 5.5 | 11 | 5 | 10 |
| 2 | Structural Enhancement | 10 | 2 | 20 | 6.5 | 13 | 5 | 10 |
| 3 | Exterior Finish Enhancement & aesthetics | 10 | 3 | 30 | 6 | 18 | 5 | 15 |
| 4 | Interior Finish Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 5 | Mechanical System Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 6 | Design Enhancement | 10 | 3 | 30 | 6.5 | 19.5 | 5 | 15 |
| 7 | Layout Enhancement | 10 | 2 | 20 | 6 | 12 | 5 | 10 |
| 8 | Site Enhacement | 10 | 2 | 20 | 6.5 | 13 | 5.5 | 11 |
| 9 | Recreational Enhancement | 10 | 1 | 10 | 5.5 | 5.5 | 5 | 5 |
| 10 | Consideration of O&M factors; mech & energy efficiency | 10 | 2 | 20 | 5 | 10 | 5 | 10 |
| 11 | Welcoming appealing and Community integration | 10 | 3 | 30 | 6.5 | 19.5 | 5 | 15 |
| 12 | New Construction Technology/Technics Consideration | 10 | 1 | 10 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 13 | Conservation Program | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 14 | Design/Build Process Duration | 10 | 4 | 20 | 5.5 | 22 | 5 | 20 |
| 15 | LEED Certification (give only for one LEED category) | 10 | 1 | 10 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | Grand Total Points | 150 | | 350 | 79.5 | 193.5 | 70.5 | 171 |
| | Proposed Design & Build Cost per Score points is: | | | | $25,665.66 | | $25,950.29 | |
| | Proposed Additive per Score points is: | | | | $3,429.95 | | $5,807.02 | |
| | Proposed Design/Build and Additive Costs per Score points is: | | | | $29,095.61 | | $31,757.31 | |
| | Schedule Final Completion: | | | | Mar-2012 | | May-2012 | |

Schools for the 21st Century

PUERTO RICO INFRASTRUCTURE FINANCING AUTHORITY

AVISO DE ADJUDICACIÓN

*Modernización de Escuelas de Puerto Rico;*
*Escuelas del Siglo 21*

*"Request for Proposal #18"*

*Escuela Domingo Aponte Collazo, en Lares y Escuela Ralph W. Emerson, en Camuy*

## *I. BASE LEGAL; ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS.-*

El 8 de junio de 2009 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 29, mejor conocida como "Ley de Alianzas Público Privadas", a los fines *Inter alia* de establecer la política pública del Gobierno de Puerto Rico referente a las Alianzas Público Privadas.

El citado estatuto también autoriza a todos los departamentos, agencias, corporaciones públicas e instrumentalidades, Rama Legislativa y Judicial del Gobierno de Puerto Rico, a establecer Alianzas Público Privadas mediante contrato; crea la Autoridad para las Alianzas Público Privadas y establece la composición de su Junta de Directores o Directoras y sus poderes; establece los Comités de Alianzas y define su rol dentro de la Autoridad; establece los criterios que deberán considerarse al establecer Alianzas Público Privadas y las disposiciones que se pueden o deben incluir en los Contratos de Alianzas Público Privadas, así como el término máximo de éstos; establece los requisitos y condiciones aplicables a los participantes, los criterios de evaluación y los procedimientos que se llevarán a cabo para la cualificación de potenciales proponentes, selección de proponentes y negociación de los contratos mediante los cuales se establecerán las Alianzas Público Privadas; dispone para las aprobaciones necesarias, incluyendo la del Gobernador o el funcionario ejecutivo en quien él puede delegar para el otorgamiento de los Contratos de Alianzas Público Privadas y los requisitos del informe que se presentará como parte del proceso de estas aprobaciones; establece los parámetros de confidencialidad de cierta información privilegiada o protegida que se produzca o recopile como parte de los procesos del establecimiento de Alianzas; entre otros.

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, el 19 de diciembre de 2009 la Junta de Directores de la Autoridad para las Alianzas Público Privadas (en adelante, la "AAPP") aprobó el "Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianzas Público Privadas bajo la Ley Núm. 29 del 8 de junio de 2009 de la Autoridad para las Alianzas Público-Privadas de Puerto Rico", Reglamento Núm. 7853 ("Reglamento de la AAPP").

Con esos precedentes y con el fin de llevar a cabo el Programa de Modernización de escuelas consistente en el diseño, construcción y conservación de noventa y cinco (95) escuelas públicas existentes y la construcción de al menos cinco (5) nuevas escuelas, el 21 de junio de 2010 la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura ("AFI") y la AAPP otorgaron un Acuerdo de Entendimiento Interagencial, Núm. AFI: 2010-000563, mediante el cual la AFI se comprometía asistir a la AAPP en el apoyo técnico, administrativo y legal en las diferentes fases que comprende el PROGRAMA.

Posteriormente, el 29 de octubre de 2010 el Departamento de Educación ("DE"), el Departamento de Transportación y Obras Públicas ("DTOP"), la Autoridad de Edificios Públicos ("AEP"), la AFI, la AAPP y el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, otorgaron un "Acuerdo de Entendimiento y Cooperación Interagencial", con el propósito de delegar en la AFI los poderes necesarios en ley para actuar a nombre del DTOP y la AEP, según sea aplicable, para la realización del PROGRAMA, incluyendo el otorgamiento de los Contratos de Alianza con terceros para el desarrollo del referido proyecto programático.

## *II. SOLICITUD DE CUALIFICACIONES.-*

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, y su Reglamento, el 22 de junio de 2010 la AAPP hizo publicar un Aviso Público de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications" ó "RFQ", por sus siglas en inglés) en el periódico "Daily Sun" y el "Nuevo Día" el cual es de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como en los portales de Internet del Banco Gubernamental de Fomento, de la AAPP y de la AFI.

Mediante dicho aviso se solicitaban propuestas para pre-cualificar a proponentes que interesaran participar en contratos relacionados con la prestación de servicios para el diseño, construcción y conservación de infraestructura, asociados al proyecto de "Modernización de Escuelas de Puerto Rico," también conocido como "Escuelas del Siglo 21".

Como parte de este proceso, el 28 de junio de 2010 representantes de la AAPP y la AFI llevaron a cabo una reunión informativa dirigida al público interesado en el proceso de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications").

Así las cosas, el 30 de julio de 2010 la AFI le notificó a los proponentes que habían sido cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, entre los cuales estaban:

1. Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc.
2. ALPROEM Engineering Contractors Corp.
3. ARGA
4. Aziz & Sons, SE Inc.
5. Builders Associates, LLC
6. CapCon,Corp.
7. CJ Builders, Corp.
8. CMS CM Services
9. Constructora JC, Inc.
10. DDD Group

11. Dennis Gonzalez & Asociados
12. Desing Build, SE/Fernando Irizarry Architects-Join Venture
13. Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves
14. JM Caribbean Builders, Corp.
15. López Enterprise Group, Inc.
16. Lumas Construction Corp.
17. Newtec SE
18. PGM Ventures
19. Primeco Group
20. Tamrio, Inc.
21. Tec General Contractor
22. Torres & Colon, Inc. & German Torres Berrios & Associates, Joint Venture
23. Unique Builders, Inc.
24. V Square Group

## *II. SOLICITUD DE PROPUESTAS.-*

El 22 de octubre de 2010 la AAPP emitió, vía correo electrónico el Aviso/Invitación de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") a los veinticuatro (24) proponentes que habían sido pre-cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, según su capacidad de fianza de 10 a 20 millones de dólares). Estos avisos/invitaciones se notificaron conforme a lo estipulado en la revisión del 17 de mayo 2010 del Reglamento de la AAPP.

La documentación pertinente al proceso de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") estuvo disponible por parte de la AFI a partir del 26 de octubre de 2010, mediante un portal cibernético cuyo acceso se le proveía a cada proponente invitado luego de que éstos solicitaran dicho acceso por correo electrónico, a una dirección predeterminada que se incluía en la carta de invitación.

## *IV. CELEBRACIÓN DE REUNIONES INFORMATIVAS Y VISITAS DE CAMPO.-*

El 4 de septiembre de 2010 la AFI llevó a cabo una reunión informativa con los proponentes para atender asuntos de índole administrativos y documentales referentes a las solicitudes de propuestas. Esta reunión se realizó en el Hotel Westin Río Mar en Río Grande como parte de las actividades de la Convención Anual de la Asociación de Contratistas Generales ("AGC" por sus siglas en inglés).

El 28 de octubre de 2010, AFI realizó otra reunión en conjunto con visitas de campo en los predios de las escuelas a modernizarse. Esta reunión era enfocada hacia el ámbito de trabajo de las escuelas a ser impactadas en esta Solicitud de Propuesta, para familiarizarse con los respectivos predios y atender dudas y preguntas pertinentes al RFP en curso. La AFI estableció esta reunión y visita de campo con carácter compulsorio; los proponentes que no asistieron a la actividad no serían considerados en caso de que presentaran propuestas para estas escuelas en particular. A dicha reunión asistieron nueve (9) de los veinticuatro (24) proponentes invitados.

El proceso de aclaración de dudas culminó el 3 de diciembre de 2010. Los proponentes sometieron sus preguntas vía correspondencia electrónica a rfp18escuelas@afi.gobiemo.pr.

## V. CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE PROPUESTAS; ADENDA.-

La Solicitud de Propuesta incluía como requerimiento mínimo, pero sin limitarse, a lo indicado en los documentos obtenidos por los proponentes a través del portal cibernético de la AFI.

Durante el proceso de la Solicitud de Propuestas que nos ocupa se generaron varios documentos cuya numeración, fecha de notificación y propósito se indican a continuación:

Tabla 1.0 - Documentos Generados Durante el Proceso de Solicitud de Propuestas

| Entrega de RFP al Momento de Publicación | Número Adenda | Publicación | Cambios |
|---|---|---|---|
| 16-Nov-10 | | 26-Oct-10 | Paquete Original |
| | 1 | 5-Nov-10 | Información escuelas<br>Minutas y hojas de asistencia de la visita a las escuelas.<br>Contrato y condiciones suplementarias<br>Outline Specifications con fecha de octubre 2010.<br>Certificación de No asbestos para ambas escuelas.<br>Planimétricos en PDF para ambas escuelas<br>Preguntas |
| 30-Nov-10 | 2 | 10-Nov-10 | Change in proposal due date<br>Schematic drawings information<br>RFP Document revision<br>Site visit minutes and attendance sheet.<br>Cost Breakdown & Proposal Form for both schools dated 11/4/10<br>Design Guidelines "School Boom 2000"<br>Scope of Work for both schools dated 11/4/10.<br>SOW Appendix F - Desktop and Laptop Specifications for Additives Items<br>Preguntas |
| | 3 | 12-Nov-10 | Preguntas |
| | 4 | 19-Nov-10 | Supplementary General Conditions dated 11/12/10 – change in section 6.2.3<br>Cost Breakdown dated 11/18/2010 for both schools.<br>Proposal Form dated 11/18/2010 for both schools.<br>Scope of Work dated 11/18/2010 for both schools.<br>Schematic Drawings – final set dated 11/18/2010 for both schools.<br>Drop-off area drawing for Ralph Emerson School in Camuy<br>Drawing indicating a Building (B-08) that cannot be demolish as indicated by the SHPO. |
| 10-Dec-10 | 5 | 24-Nov-10 | Preguntas |
| | 6 | 2-Dec-10 | Preguntas |

## VI. *PRESENTACION DE PROPUESTAS*

El 10 de diciembre de 2010, a las 5:00 de la tarde, se cerró el proceso de entrega de propuestas en las oficinas de AFI, localizadas en el Edificio Capital Center 235 Ave. Arterial Hostos, Suite 1501 San Juan, Puerto Rico. Se recibieron un total de seis (6) propuestas.

En la Tabla 2.0 se muestran los consorcios previamente cualificados que formaron parte de este proceso:

Tabla 2.0 - Proponentes Participando del Proceso de la Solicitud de Propuestas

| Shortlisted Proponent | Invited | Site Visit | Responsive ("R")/ Non Responsive ("NR") |
|---|---|---|---|
| Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc. | OK | OK | NR |
| ALPROEM Engineering Contractors Corp. | OK | NO | NR |
| ARGA | OK | NO | NR |
| Aziz & Sons, SE Inc. | OK | NO | NR |
| Builders Associates, LLC | OK | NO | NR |
| CapCon,Corp. | OK | OK | R |
| CJ Builders, Corp. | OK | NO | NR |
| CMS CM Services | OK | OK | NR |
| Constructora JC, Inc. | OK | NO | NR |
| DDD Group | OK | NO | NR |
| Dennis Gonzalez & Asociados | OK | NO | NR |
| Desing Build, SE/Fernando Irizarry Architects-Join Venture | OK | NO | NR |
| Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves | OK | OK | R |
| JM Caribbean Builders, Corp. | OK | OK | NR |
| López Enterprise Group, Inc. | OK | NO | NR |
| Lumas Construction Corp. | OK | NO | NR |
| Newtec SE | OK | NO | NR |
| PGM Ventures | OK | NO | R |
| Primeco Group | OK | OK | R |
| Tamrio, Inc. | OK | NO | NR |
| Tec General Contractor | OK | * OK | R |
| Torres & Colon, Inc. & German Torres Berrios & Associates, Joint | OK | OK | R |

| Shortlisted Proponent | Invited | Site Visit | Responsive ("R")/ Non Responsive ("NR") |
|---|---|---|---|
| Venture | | | |
| Unique Builders, Inc. | OK | OK | NR |
| V Square Group | OK | NO | NR |

* Proponente no asistió a una (1) de las dos visitas mandatorias a las escuelas en el site.

## *VII. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.-*

### A. Proceso de Evaluación:

En el proceso se promovió el que hubiese competencia adecuada y justa. Se recibieron seis (6) propuestas formales, de los cuales un proponente indico por escrito que no participaría (No Bid).

Como etapa inicial se prepararon las Tablas 3.0, 3.1 y 3.2 incluidas en los Anejos acompañados a este documento, las cuales demuestran los valores propuestos por cada consorcio para Diseño, Construcción, Aditivas y Conservación. La Tabla 3.2 es un resumen de las propuestas recibidas. **Véase, Anejos 1, 2 y 3.**

Para realizar una evaluación de calidad a las propuestas sometidas se utilizó un método recomendado en el libro "Design Build Essentials", de la autora Bárbara Jackson, PHD, publicado por Delmar Cengage Learning 2010.

Además, se evaluó si el proponente cumplió con los requerimientos establecidos y/o propuso alternativas superiores a los requerimientos.

Para la evaluación de costos de diseño-construcción, se realizó una comparación de todas las propuestas recibidas para determinar un costo promedio de mercado. Se utilizó el "RS Means Square Foot Costs" del 2010 y nuestro estimado de costo.

Para la evaluación de costos de mantenimiento se compararon los costos propuestos por los proponentes contra valores provistos en un documento preparado por "Advantage Business Consulting" para la Autoridad de Edificios Públicos en febrero de 2009, llamado Análisis de Costo de Mantenimiento y Reparación.

### B. Proceso de Selección.-

El método de selección fue basado en un proceso de evaluación de propuestas, competitivas en Diseño, Construcción y Conservación cuyo costo ofreciera mayor valor y calidad por la inversión propuesta (Best Value).

El sub comité evaluador utilizó la evaluación de calidad para confirmar cual proponente ofreció mejor calidad de servicio, por cantidad de dinero propuesta.

Las propuestas tenían que ser responsivas y en cumplimiento con todos los requerimientos estipulados en los documentos obtenidos por los proponentes.

Se consideró que el proponente presentara alternativas superiores a los requerimientos, que impactaran positivamente el proyecto.

Se utilizó la evaluación de costos para confirmar que lo propuesto fuese justo, razonable y se adaptara a la realidad del mercado en Puerto Rico.

La selección se realizó de acuerdo a la calidad y costo de la propuesta. Además, se consideró la calidad de ejecución basado en experiencias y trabajos previos, y la capacidad financiera indicada por el proponente en los documentos de cualificación. En la **Tabla 4.0** se detalla la evaluación ponderada de las propuestas recibidas. **Véase, Anejo 4**

C. <u>Análisis de Costos</u>.-

De las seis (6) propuestas recibidas hubo una (1) que indicó que no participaría del proceso. Las cinco (5) restantes sometieron sus propuestas según se detalla en las Tablas de Propuestas **3.0, 3.1 y 3.2. Véase, Anejos 1, 2 y 3.**

El Sub-Comité evaluador realizó un análisis de costo promedio de mercado para diseño-construcción considerando todas las propuestas entregadas. Además se utilizó como referencia el "RS Means Square Foot Costs" del 2010.

Se consideraron tres (3) propuestas para llevar a cabo el proceso de negociación. Estas reflejan aquellas propuestas con mayor calidad combinada en términos de diseño, tiempo de construcción y costo.

A los tres (3) proponentes se les invitó a una reunión en las facilidades de AFI para darles la oportunidad de que presentaran sus respectivas propuestas. De los tres (3) proponentes invitados solamente asistieron dos (2). El proponente Grupo del Mar no asistió a su primera cita. Se le invitó a una segunda cita pero tampoco se presento a la reunión programada. De esta manera el sub comité procedió a evaluar a los proponentes Primeco Group y CapCon, Corp. En la **Tabla 4.0**, se incluye el ponderado realizado entre estos dos consorcios. **Véase, Anejo 4**

El Sub-Comité evaluador se reunió el día 17 de diciembre de 2010 con CapCon, Corp de manera que explicaran en detalle el concepto propuesto y asegurar que sus consideraciones, expectativas y exclusiones están dentro de los parámetros de aceptación para las necesidades del programa.

En dicha reunión, AFI le solicitó a CapCon, Corp. que re-evaluara su propuesta proponiendo alternativas a su propuesta original pero manteniendo en esencia los conceptos y objetivos del programa pero presentando alternativas que resulten más cónsonos con el Proyecto de Modernización Escuelas Siglo 21 y el presupuesto disponible

El 22 de diciembre de 2010, se efectuó una segunda reunión con CapCon, Corp. Donde se estos sometieron la primera revisión correspondiente a la cantidad de **nueve millones ciento cincuenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y ocho dólares ($9,159,488.00)** y un año de conservación por la cantidad de **doscientos treinta y cuatro mil dólares ($234,000.00)** para la Escuela Domingo Aponte Collazo en Lares y **cinco millones trescientos cincuenta y dos mil sesenta y cinco dólares ($5,352,065.00)** y un año de conservación por la cantidad de **ciento cuarenta y cuatro mil setecientos ochenta dólares ($144,780.00)** para la Escuela Ralph W. Emerson en Camuy. AFI le solicitó a **CapCon, Corp.** una segunda revisión de su propuesta sometida en esta reunión considerando, entre otras cosas, Servicios Alternos.

El 23 de diciembre de 2010 el Subcomité evaluador se reunió, a su vez, con Primeco Group. Estos presentaron su propuesta detallada. El subcomité determinó que esta propuesta no representaba la calidad necesaria para el programa de Modernización de Escuelas de Puerto Rico," también conocido como "Escuelas del Siglo 21".

En una tercera reunión efectuada para el 27 de diciembre de 2010, AFI recibió, por parte de Capcon, Corp., la segunda revisión solicitada que incluye Diseño, Construcción Aditivas y Servicios Alternos correspondiente a la cantidad total de **ocho millones seiscientos dos mil quinientos dieciocho dólares ($8,602,518.00)** y un año de conservación por la cantidad de **doscientos treinta y cuatro mil dólares ($234,000.00)** para la Escuela Domingo Aponte Collazo en Lares y **cinco millones cuatrocientos treinta y cinco mil trescientos y ochenta y cuatro dólares ($5,435,384.00)** y un año de conservación por la cantidad de **ciento cuarenta y cuatro mil setecientos ochenta dólares ($144,780.00)** para la Escuela Ralph W. Emerson en Camuy para una suma total de **catorce millones cuatrocientos dieciséis mil seiscientos ochenta y dos dólares ($14,416,682.00).**

En resumen, la propuesta presentada por **CapCon, Corp.** resultó ser la mejor propuesta que cumple con los criterios establecidos bajo la Ley para las Alianzas Público Privadas, y según se desprende de la Solicitud de Propuestas de referencia. Basados en estos criterios y en la capacidad disponible de fianza, se determinó proceder con negociaciones ulteriores con dicho proponente, culminando con un ajuste al valor originalmente propuesto. La mejor y última oferta presentada **CapCon, Corp.** contempla el diseño, construcción, aditivas y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

**Tabla 5.0 – Propuesta Revisada de *CapCon, Corp.* para la Escuela Domingo Aponte Collazo en el Municipio de Lares y la Escuela Ralph W. Emerson en el Municipio de Camuy.**

| Escuela | Diseño / Construcción | **Aditivas | Conservación (Primer Año) | Total Negociado |
|---|---|---|---|---|
| Ralph W. Emerson | $4,765,000.00 | $670,384.00 | $144,780.00 | $5,580,164.00 |
| Domingo Aponte Collazo | $7,358,600.00 | $1,243,918.00 | $234,000.00 | $8,836,518.00 |
| Totales | $12,123,600.00 | $1,914,302.00 | $378,780.00 | $14,416,682.00 |

** La aditiva de los elevadores para ambas escuelas se sustituyó por la alterna de rampas y ya está contemplado en estos números.

D. Recomendación.-

El 5 de enero de 2011 el sub comité evaluador emitió su recomendación al Comité de Alianzas a favor de otorgar el Contrato de Alianza a CapCon, Corp por tratarse de la propuesta que representaba los mejores intereses de la AAPP por la cantidad total negociada. En ese sentido, se concluyó que CapCon, Corp. ofrece mayor valor, puntuación y calidad por la inversión propuesta de acuerdo a los términos y condiciones de la Solicitud de Propuestas.

En la misma fecha, el Comité de Alianzas acogió la recomendación del Sub-Comité, la cual fue referida al Presidente de la Junta de Directores de la AAPP.

## *VII. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ALIANZA.-*

Luego de analizadas y evaluadas todas las propuestas completas y con todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas y tomando en consideración los aspectos de presentación, calidad de diseño, ingeniería y tiempo estimado de construcción, experiencia previa y viabilidad económica y financiera del proyecto, así como las recomendaciones de tanto del Sub-Comité Evaluador como del Comité de Alianzas, el 19 de enero de 2011 el Gobernador de Puerto Rico, por conducto del Secretario de Estado, Hon. Kenneth McClintock, aprobó la adjudicación del Contrato de Alianza a favor de CapCon, Corp., por la cantidad de **catorce millones cuatrocientos dieciséis mil seiscientos ochenta y dos dólares ($14,416,682.00)**, para llevar a cabo el diseño, construcción y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

La AFI se reserva el derecho de adjudicar parcial o totalmente cualquier parte del Contrato de Diseño-Construcción- Conservación a otro proponente en caso que CapCon, Corp. no entregue todos los documentos, certificaciones de seguros y fianzas para el 31 de enero de 2011, según el Artículo 7, incisos 4 y 5 del Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianza Público-Privada bajo la Ley Número 29 del 8 de junio 2009. La AFI también se reserva el derecho de eliminar parcial o totalmente la parte de conservación de este contrato si es en el mejor interés la Autoridad.

CapCon, Corp., debe someter los documentos requeridos con relación a la contribución sobre ingresos y los sellos del Colegio de Ingenieros y Agrimensores, así como otros documentos requeridos para la ejecución de este Contrato en un máximo de cinco (5) días laborables.

El representante autorizado de CapCon, Corp. deberá comunicarse con la Srta. Nayadeth Pérez, Coordinadora de Contratos de la AFI, al teléfono 787-763-5757 extensión 1625, para hacer los arreglos necesarios, someter los documentos y certificación requerida previa a la ejecución del Contrato de Alianza.

## *VIII. SOLICITUD DE REVISIÓN JUDICIAL.-*

A. Derecho de Revisión Judicial:

Sólo aquellos proponentes que hayan sido cualificados para participar en el proceso de selección de propuestas, que hayan sometido ante el Comité de Alianzas propuestas completas y todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, pero que no

hayan sido seleccionados para la adjudicación de un Contrato de Alianza, podrán solicitar revisión judicial de la aprobación del Gobernador o la persona en quien éste delegue de un Contrato de Alianza. En este caso, la revisión podrá ser solicitada luego de la determinación final de otorgar el Contrato de Alianza con otro proponente, cuya determinación de otorgar el Contrato de Alianza, será final luego de haberse completado el procedimiento de aprobaciones que dispone el Artículo 9(g)(ii)-(v) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009.

B. Solicitud de Revisión Judicial:

Cualquier proponente no seleccionado para la adjudicación del Contrato de Alianza, tendrá un término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del envío por correo certificado de la presente notificación de Aviso de Adjudicación o determinación final, para presentar un recurso de revisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones, utilizando el mecanismo de Auxilio de Jurisdicción de dicho Tribunal.

El mecanismo de reconsideración no será aplicable ante el Comité de Alianzas ni ante la Autoridad para las Alianzas Público Privadas.

Si la fecha de la notificación del Comité de Alianza o la Autoridad es distinta a la fecha del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

El recurso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones y el recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo serán considerados como el alegato del peticionario, a menos que el Tribunal revisor disponga lo contrario. En la eventualidad de que el Tribunal de Apelaciones expida el auto de revisión, la parte adversamente afectada por la determinación de dicho Tribunal podrá recurrir ante el Tribunal Supremo mediante recurso de *certiorari* dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días, a partir del archivo en autos de la determinación final del Tribunal de Apelaciones.

La parte recurrente ante el Tribunal de Apelaciones o el Tribunal Supremo de Puerto Rico notificará copia del recurso a la Autoridad, a la Entidad Gubernamental Participante, al Proponente seleccionado (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a los Proponentes no seleccionados (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a las Personas que fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), y a las Personas que no fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), dentro del término de veinte (20) días, establecido en el Artículo 20(b) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009, disponiéndose que el cumplimiento con dicha notificación será un requisito de carácter jurisdiccional.

Toda notificación bajo el Artículo 20(c) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009 se hará mediante correo certificado. Disponiéndose, que si la fecha de las notificaciones a la Autoridad y demás partes son distintas a las del depósito en el correo de dichas notificaciones, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

La Autoridad y cualquier otra parte interesada podrá, dentro de diez (10) días de serle notificada el recurso de revisión, certiorari, o dentro del término adicional que el Tribunal de Apelaciones o Tribunal

Supremo le conceda, presentar su oposición a que se expida el auto.

C. Limitación del Daño:

La parte recurrente no podrá, bajo ninguna circunstancia, como parte de sus remedios, reclamar el derecho a recibir resarcimiento por daños indirectos, especiales o previsibles, incluyendo ganancias dejadas de percibir.

D. Exclusividad del Recurso:

No procederá ningún otro tipo de demanda, acción, procedimiento o recurso en ningún tribunal que no sea según dispuesto en este Artículo 20. Cualquier revisión judicial que se efectuare de la determinación de cualificación del Proponente hecha por el Comité de Alianzas o de la aprobación de un Contrato de Alianza por el Gobernador o Gobernadora o la funcionaria ejecutiva o el funcionario ejecutivo en quien él o ella delegue, se realizará mediante el procedimiento dispuesto en este Artículo 20 y la Autoridad actuará como representante de todas las partes antes mencionadas que participan en el proceso de aprobación de un Contrato de Alianza, de conformidad con esta Ley. No se podrán llevar procedimientos de solicitud de revisión judicial concurrentes o posteriores que no sean por conducto de la Autoridad y siguiendo lo dispuesto en este Artículo 20.

En San Juan, Ciudad Capital, Puerto Rico, hoy 24 de enero de 2011.

ING. HUMBERTO MARRERO RECIO
Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura /
Presidente del Comité de Alianza

CERTIFICO: Haber archivado en autos el original de este Aviso de Adjudicación, y enviado copia fiel y exacta del mismo, mediante facsímil y correo certificado con acuse de recibo, hoy 24 de enero de 2011, a los siguientes proponentes:

José Enrique Rossi
Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc.
119 El Tuque Industrial Park Suite 2
Ponce, PR 00728

Frank Cue Garcia
Cue & Lopez Construction, Inc
PO BOX 193899
San Juan, PR 00919-3899

Christian Santana
Construcciones Gilmar, Inc.
PO Box 3152
Guaynabo, PR 00970

Ramón Villafañe
Builders Associates, LLC
PO BOX 6535,
Caguas, PR 00726-6535

Frankie J. López Meléndez
Omega Engineering
PO Box 363823
San Juan, PR 00936-3823

Rafael Casanova Orama
Nidco Construction, Corp.
PO Box 86
Vega Baja, PR 00694

José Vizcarrondo
SMPC, LLC
PO Box 9417
San Juan 00908-0417

Pablo Del Valle
DVG & DDHK Team
PO Box 2319
Toa Baja, PR 00951-2319

José Domengo Pérez
Caribe Tecno, SE
PO Box 360099,
San Juan, PR 00936-0099

Tomás Montalvo Torres
LPC & D, Inc.
PO Box 2025
Las Piedras, PR 00771

Raúl J. Brás Cummings
RBC Construction, Corp.
PO Box 363511
San Juan, PR 00936-3511

Edwin Figueroa Borges
La Torre- Masso-Velez Marichal Group
PMB 131Esmeralda Ave.405
Guaynabo, PR 00969

Roberto Trapaga Fonalledas
Longstar Development Group
PO Box 195537, San Juan, PR 00919

Felix Morales Iglesia
Costa Mar Construction, Inc.
PO Box 1537
Quebradillas, PR 00678

Alberto González
Xperts, Inc.
PO Box 363062
San Juan, PR 00936-3062

Rafael Torrado
Picerne 2010 Development, LLC
Mercantil Plaza Suite 1602 Ave. Ponce De León #2
Hato Rey, PR 00918

CapCon,Corp.
Santiago Domenech
Ave. Felix Andarondo
Santiago # 1338
Isabela, PR 00662

Eng. Emilio Venegas
Venegas Construction, Corp.
472 Tito Castro Ave., Suite 201,
Ponce, PR 00716

Ángel Antonio Fullana Olivencia
F & R Construction Group, Inc.
PO Box 9932, San Juan 00908-9932

Ismael Carrasquillo
CD Builders, Inc
HC-02 Box 14740
Gurabo, PR 00778

José R. Abrams
Desarrolladora JA
PO Box 343,
Isabela, PR 00662

José M. Bonnin
Caribe General Contractors
2053 Ponce By Pass, Suite 201,
Ponce, PR 00717

Gustado Hernida
CIC Construction Group
PO 29726,
San Juan, PR 00929

Phillip Falgenblat
Bird Interplan Development Group
1052 Muñoz Rivera Ave. Mezz. Suite
Rio Piedras, PR 00927

Nassin Tactule Dina
Ferrovial Agroman, SA
1250 Ponce De León Ave. Suite 902,
San Juan, PR 66-0628820

ING. HUMBERTO MARRERO RECIO
Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura /
Presidente del Comité de Alianza

ANEJO 1

Tabla 3.0 – Propuestas Recibidas para la Escuela Domingo Aponte Collazo en el Municipio de Lares (listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción, Aditivas y 1 año de Conservación)

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Torres & Colon, inc. & German Torres Berrios & Associates, Joint Venture | $396,000.00 | $5,964,200.00 | $6,360,200.00 | $1,888,250.00 | $8,248,450.00 | $412,200.00 | $8,660,650.00 |
| Primeco Group | $330,000.00 | $7,356,989.00 | $7,686,989.00 | $1,281,000.00 | $8,967,989.00 | $260,100.00 | $9,228,089.00 |
| Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves | $325,000.00 | $6,675,000.00 | $7,000,000.00 | $1,968,500.00 | $8,968,500.00 | $473,530.00 | $9,442,030.00 |
| CapCon,Corp. | $559,200.00 | $7,663,000.00 | $8,222,200.00 | $1,759,740.00 | $9,981,940.00 | $234,000.00 | $10,215,940.00 |
| Tec General Contractor | $1,214,694.53 | $17,836,924.06 | $19,051,618.59 | $1,729,000.00 | $20,780,618.59 | $345,756.00 | $21,126,374.59 |
| PGM Ventures | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID |

ANEJO 2

Tabla 3.1 – Propuestas Recibidas para la Escuela Ralph W. Emerson en el Municipio de Camuy (listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción, Aditivas y 1 año de Conservación)

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Primeco Group | $186,000.00 | $4,144,658.00 | $4,330,658.00 | $785,517.00 | $5,116,175.00 | $119,460.00 | $5,235,635.00 |
| CapCon,Corp. | $369,600.00 | $4,415,000.00 | $4,784,600.00 | $932,472.65 | $5,717,072.65 | $144,780.00 | $5,861,852.65 |
| Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves | $300,000.00 | $4,122,600.00 | $4,422,600.00 | $1,109,500.00 | $5,532,100.00 | $332,230.00 | $5,864,330.00 |
| Torres & Colon, Inc. & German Torres Berrios & Associates, Joint Venture | $396,000.00 | $5,924,250.00 | $6,320,250.00 | $1,647,000.00 | $7,967,250.00 | $322,400.00 | $8,289,650.00 |
| Tec General Contractor | $578,901.46 | $8,500,755.72 | $9,079,657.18 | $687,000.00 | $9,766,657.18 | $345,756.00 | $10,112,413.18 |
| PGM Ventures | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID |

ANEJO 3

**Tabla 3.2 – Resumen de Propuestas Recibidas para la Esc. Domingo Aponte Collazo en el Municipio de Lares y Esc. Ralph W. Emerson en el Municipio de Camuy (listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción, Aditivas y 1 año de Conservación)**

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Primeco Group | $516,000.00 | $11,501,647.00 | $12,017,647.00 | $2,066,517.00 | $14,084,164.00 | $379,560.00 | $14,463,724.00 |
| Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves | $625,000.00 | $10,797,600.00 | $11,422,600.00 | $3,078,000.00 | $14,500,600.00 | $805,760.00 | $15,306,360.00 |
| CapCon,Corp. | $928,800.00 | $12,078,000.00 | $13,006,800.00 | $2,692,212.65 | $15,699,012.65 | $378,780.00 | $16,077,792.65 |
| Torres & Colon, inc. & German Torres Berrios & Associates, Joint Venture | $792,000.00 | $11,888,450.00 | $12,680,450.00 | $3,535,250.00 | $16,215,700.00 | $734,600.00 | $16,950,300.00 |
| Tec General Contractor | $1,793,595.99 | $26,337,679.78 | $28,131,275.77 | $2,416,000.00 | $30,547,275.77 | $691,512.00 | $31,238,787.77 |
| PGM Ventures | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID |

ANEJO 4

**Tabla 4.0 – Evaluación Ponderada de Propuestas Recibidas para las Escuelas Domingo Aponte Collazo, Municipio de Lares y Ralph W. Emerson, Municipio de Camuy**

| | Evaluation per Proponent Name | | | |
|---|---|---|---|---|
| | CAPCON, CORP. | | PRIMECO GROUP | |
| Base Proposed Cost (Design & Build): | $8,222,200.00 | $4,784,600.00 | $7,686,989.00 | $4,330,658.00 |
| Additives: | $1,759,740.00 | $932,472.65 | $1,281,000.00 | $785,517.00 |
| Design/Build and Additive: | $9,981,940.00 | $5,717,072.65 | $8,967,989.00 | $5,116,175.00 |
| Total Proposed Cost For Design/Build and Additives: | $15,699,012.65 | | $14,084,164.00 | |

| | Technical Evaluation Criteria | Guideline | | | Escuela Domingo Aponte Collazo School Lares | | Escuela Ralph W. Emerson School Camuy | | Escuela Domingo Aponte Collazo School Lares | | Escuela Ralph W. Emerson School Camuy | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Maximum Quality Points | Multiplier | Total Possible Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score |
| 1 | Enrollment Capacity Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5 | 10 | 6.25 | 12.5 | 5 | 10 | 5 | 10 |
| 2 | Structural Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 |
| 3 | Exterior Finish Enhancement & aesthetics | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 4 | Interior Finish Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 5 | Mechanical System Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 6 | Design Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5.5 | 16.5 | 6 | 18 | 4.75 | 14.25 | 4.5 | 13.5 |
| 7 | Layout Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5.75 | 11.5 | 5.75 | 11.5 | 4.5 | 9 | 4.25 | 8.5 |
| 8 | Site Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5.75 | 11.5 | 5.5 | 11 | 4.75 | 9.5 | 4 | 8 |
| 9 | Recreational Enhancement | 10 | 1 | 10 | 5 | 5 | 5.25 | 5.25 | 5 | 5 | 4.75 | 4.75 |
| 10 | Consideration of O&M factors; mech & energy efficiency | 10 | 2 | 20 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 |
| 11 | Welcoming appealing and Community integration | 10 | 3 | 30 | 5.25 | 15.75 | 5.25 | 15.75 | 5 | 15 | 4.75 | 14.25 |
| 12 | New Construction Technology/Technics Consideration | 10 | 1 | 10 | 5 | 5 | 5.25 | 5.25 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 13 | Conservation Program | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 14 | Design/Build Process Duration | 10 | 4 | 40 | 3.75 | 15 | 4.75 | 19 | 1.75 | 7 | 1.75 | 7 |
| 15 | LEED Certification (give only for one LEED category) | 10 | 1 | 10 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | Grand Total Points | 150 | | 350 | 71 | 170.25 | 74 | 178.25 | 65.75 | 154.75 | 64 | 151 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Sub Total Score Point is: | 348.5 | | 305.75 | |
| Proposed Design & Build Cost per Score points is: | $48,294.86 | $26,842.08 | $ 49,673.60 | $28,679.85 |
| Proposed Additive per Score points is: | $10,336.21 | $5,231.26 | $ 8,277.87 | $5,202.10 |
| Proposed Design/Build and Additive Costs per Score points is: | $58,631.07 | $32,073.34 | $ 57,951.46 | $33,881.95 |
| Total Proposed Cost per Score point is: | $90,704.41 | | $ 91,833.42 | |

Schools for the 21st CENTURY

PUERTO RICO INFRASTRUCTURE FINANCING AUTHORITY

AVISO DE ADJUDICACIÓN

*Modernización de Escuelas de Puerto Rico;*

*Escuelas del Siglo 21*

*"Request for Proposal #17"*

*Escuela Dr. Cayetano Coll y Tosto*

*Arecibo, Puerto Rico*

## *I. BASE LEGAL; ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS.-*

El 8 de junio de 2009 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 29, mejor conocida como "Ley de Alianzas Público Privadas", a los fines *inter alia* de establecer la política pública del Gobierno de Puerto Rico referente a las Alianzas Público Privadas.

El citado estatuto también autoriza a todos los departamentos, agencias, corporaciones públicas e instrumentalidades, Rama Legislativa y Judicial del Gobierno de Puerto Rico, a establecer Alianzas Público Privadas mediante contrato; crea la Autoridad para las Alianzas Público Privadas, y establece la composición de su Junta de Directores o Directoras y sus poderes; establece los Comités de Alianzas y define su rol dentro de la Autoridad; establece los criterios que deberán considerarse al establecer Alianzas Público Privadas y las disposiciones que se pueden o deben incluir en los Contratos de Alianzas Público Privadas, así como el término máximo de éstos; establece los requisitos y condiciones aplicables a los participantes, los criterios de evaluación y los procedimientos que se llevarán a cabo para la cualificación de potenciales proponentes, selección de proponentes y negociación de los contratos mediante los cuales se establecerán las Alianzas Público Privadas; dispone para las aprobaciones necesarias, incluyendo la del Gobernador o el funcionario ejecutivo en quien él puede delegar para el otorgamiento de los Contratos de Alianzas Público Privadas y los requisitos del informe que se presentará como parte del proceso de estas aprobaciones; establece los parámetros de confidencialidad de cierta información privilegiada o protegida que se produzca o recopile como parte de los procesos del establecimiento de Alianzas; entre otros.

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, el 19 de diciembre de 2009 la Junta de Directores de la Autoridad para las Alianzas Público Privadas (en adelante, la "AAPP") aprobó el "Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianzas Público Privadas bajo la Ley Núm. 29 del 8 de junio de 2009 de la Autoridad para las Alianzas Público-Privadas de Puerto Rico", Reglamento Núm. 7853 ("Reglamento de la AAPP").

Con esos precedentes, y con el fin de llevar a cabo el PROGRAMA de modernización de escuelas consistente en el diseño, construcción y conservación de noventa y cinco (95) escuelas públicas existentes y la construcción de al menos cinco (5) nuevas escuelas, el 21 de junio de 2010 la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura ("AFI") y la AAPP otorgaron un Acuerdo de Entendimiento Interagencial, Núm. AFI: 2010-000563, mediante el cual la AFI se comprometía asistir a la AAPP en el apoyo técnico, administrativo y legal en las diferentes fases que comprende el PROGRAMA.

Posteriormente, el 29 de octubre de 2010 el Departamento de Educación ("DE"), el Departamento de Transportación y Obras Públicas ("DTOP"), la Autoridad de Edificios Públicos ("AEP"), la AFI, la AAPP y el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, otorgaron un "Acuerdo de Entendimiento y Cooperación Interagencial", con el propósito de delegar en la AFI los poderes necesarios en ley para actuar a nombre del DTOP y la AEP, según sea aplicable, para la realización del PROGRAMA, incluyendo el otorgamiento de los Contratos de Alianza con terceros para el desarrollo del referido proyecto programático.

## *II. SOLICITUD DE CUALIFICACIONES.-*

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, y su Reglamento, el 22 de junio de 2010 la AAPP hizo publicar un Aviso Público de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications" ó "RFQ", por sus siglas en inglés) en el periódico "Daily Sun" y el "Nuevo Día" el cual es de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como en los portales de Internet del Banco Gubernamental de Fomento, de la AAPP y de la AFI.

Mediante dicho aviso se solicitaban propuestas para pre-cualificar a proponentes que interesaran participar en contratos relacionados con la prestación de servicios para el diseño, construcción y conservación de infraestructura, asociados al proyecto de "Modernización de Escuelas de Puerto Rico," también conocido como "Escuelas del Siglo 21".

Como parte de este proceso, el 28 de junio de 2010 representantes de la AAPP y la AFI llevaron a cabo una reunión informativa dirigida al público interesado en el proceso de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications").

Así las cosas, el 30 de julio de 2010 la AFI le notificó a los proponentes que habían sido cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, entre los cuales estaban:

1. Acosta & Asociados, Corp.
2. Aireko Construction, Corp.
3. Alfa &Omega
4. Bayside Contractors, Inc.
5. Belmec Construction
6. Bird Interplan Development Group
7. Caribe General Contructors
8. Caribe Tecno, SE
9. CD Builders, Inc
10. Ceml & Associates
11. CIC Construction Group
12. Cidra Excavation, SE

13. Comfort Systems USA of PR, Inc.
14. Construcciones Gilmar, Inc.
15. Constructora I, Melendez, SE
16. Constructora Santiago II
17. Constructores del Este
18. Costamar Construction , Inc.
19. Creative Development / Constructora Argo
20. Cue & Lopez Construction, Inc
21. DBM Group, LLC
22. Desarrolladora JA
23. DVG & DDI-IK Team
24. Educon Corp.
25. F & R Construction Group, Inc.
26. FE-RI Construction, Inc.
27. Ferrovial Agroman, SA
28. Gracia & Marin Group, Inc
29. Grupo Arual a Joint Venture
30. HBA Contractors, Inc.
31. HDE Group, Corp.
32. Jafer Construction Corp.
33. JR Ramos, Inc.
34. Juan F. Garcia, Inc.
35. Karimar Construction
36. La Torre- Masso-Velez Marichal Group
37. Longstar Development Group
38. LPC & D, Inc.
39. Nidco Construction, Corp.
40. North Construction Group
41. Omega Engineering
42. PC Group Corp.
43. Picerne 2010 Development, LLC
44. QB Construction
45. Rama Construction
46. RBC Construction, Corp.
47. RFR Builders Inc.
48. Rivero Construction Corp. (RIVCON)
49. School Modernization Action Group
50. SMPC, LLC
51. The Pike Company
52. Torcon
53. Universal Development, Corp.
54. Urbana: arquitectura-diseno
55. Venegas Construction, Corp.
56. Vissepó & Diez Const. Corp.
57. Xperts, Inc.
58. ALPROEM Engineering Contractors Corp.

59. Aziz & Sons, SE
60. CJ Builders, Corp.
61. Grupo del Mar Builders / Nieves y Nieves
62. Newtec, SE
63. PMG Venture
64. Tec General Contractor
65. V Square Group

## *III. SOLICITUD DE PROPUESTAS.-*

El 22 de octubre de 2010 la AAPP emitió, via email, el Aviso/Invitación de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") a los sesenta y cinco (65) proponentes que habían sido pre-cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, según su capacidad de fianza (de 20 millones en adelante). Estos avisos/invitaciones se notificaron conforme a lo estipulado en la revisión del 17 de mayo 2010 del Reglamento de la AAPP.

La documentación pertinente al proceso de Solicitud de Propuesta #17 ("RFP 17") estuvo disponible por parte de la AFI a partir del 25 de octubre de 2010, mediante un portal cibernético cuyo acceso se restringió únicamente a los consorcios invitados.

## *IV. CELEBRACIÓN DE REUNIONES INFORMATIVAS Y VISITAS DE CAMPO.-*

El 4 de septiembre de 2010 la AFI llevó acabo una reunión informativa con los proponentes para atender asuntos de índole administrativos y documentales referentes a las solicitudes de propuestas. Esta reunión se realizó en el Hotel Westin Río Mar en Río Grande como parte de las actividades de la Convención Anual de la Asociación de Contratistas Generales ("AGC" por sus siglas en inglés).

El 27 de octubre de 2010 la AFI realizó otra reunión en conjunto con una visita de campo en el predio de la escuela a modernizarse. Esta reunión era enfocada hacia el ámbito de trabajo de la escuela a ser impactadas en esta Solicitud de Propuesta, para familiarizarse con los respectivos predios y atender dudas y preguntas pertinentes al RFP en curso. La AFI estableció que esta reunión y visita de campo fuera con carácter compulsorio; los proponentes que no asistieron a la actividad no serían considerados para este RFP 17. A la referida reunión asistieron 47 de los 65 proponentes invitados.

El proceso de aclaración de dudas se extendió hasta el 29 de noviembre de 2010. Los proponentes sometieron sus preguntas via correspondencia electrónica a rfp17escuelas@afi.gobiemo.pr.

## *V. CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE PROPUESTAS; ADENDA.-*

La Solicitud de Propuesta incluía como requerimiento mínimo, pero sin limitarse, a lo indicado en los documentos obtenidos por los proponentes a través del portal cibernético de la AFI.

Durante el proceso de la Solicitud de Propuestas que nos ocupa se generaron varios documentos cuya numeración, fecha de notificación y propósito se listan en la Tabla 1.0.

**Tabla 1.0 - Documentos Generados Durante el Proceso de Solicitud de Propuestas**

| Entrega de RFP al Momento de Publicación | Número Adenda | Publicación | Cambios |
|---|---|---|---|
| 29-Nov-10 | | 25-Oct-10 | Paquete original (Solicitud de Propuestas o RFP, Borrador de contrato, Proposal Form, Requerimientos Generales, Outline Specifications, Master Tech. Specs., Scope of Services, Permits Information, Lead Paint Study, Planimetric Study, Other Documents) |
| | 1 | 1-Nov-10 | Minutas y hoja de asistencia visita; Contrato, condiciones generales y condiciones suplementarias; Cost breakdown, Proposal Form y Transmittal letter; Outline Specs; SOW revisado; Preguntas y Respuestas |
| | 2 | 5-Nov-10 | Contrato y condiciones suplementarias; PREPA letter for connection point; No asbestos certification for the Dr. Cayetano Coll y Toste School; Preguntas y Respuestas |
| | 3 | 10-Nov-10 | RFP Document revision; Design Guidelines "School Boom 2000"; PREPA letter for connection point; SOW Appendix G - Desktop and Laptop Specifications for Additives Items; Non asbestos certification; Preguntas y Respuestas |
| | 4 | 12-Nov-10 | Preguntas y Respuestas |
| | 5 | 15-Nov-10 | Supplementary General Conditions dated 11/12/10; Preguntas y Respuestas |
| | 6 | 19-Nov-10 | Change in proposal due date; Summary of LEED Requirements for Schools – New Construction Only<br>LEED 2009 for Schools New Construction and major Renovation; Drawing indicating a Building (Module C) that cannot be demolish as indicated by the Institute of Puerto Rican Culture; Appendix F – PRED Area Requirements Arecibo dated 11/19/10; Preguntas y Respuestas |
| 6-Dec-10 | 7 | 24-Nov-10 | DISREGARD THE FOLLOWING STATEMENT INCLUDED IN ADDENDUM 6: Drawing indicating a Building (Module C) that cannot be demolished as indicated by the Institute of Puerto Rican Culture. The building can be demolished.<br>Preguntas y Respuestas |
| | 8 | 30-Nov-10 | Preguntas y Respuestas |

## *VI. PRESENTACION DE PROPUESTAS.-*

El 6 de diciembre de 2010, a las 5:00 de la tarde se cerró el proceso de entrega de propuestas en las oficinas de AFI, localizadas en el Edificio Capital Center 235 Ave. Arterial Hostos, Suite 1501 San Juan, Puerto Rico. Se recibieron un total de veinticinco (25) propuestas formales, de los cuales un proponente notificó por escrito que no participaría del proceso ("No Bid").

En la Tabla 2.0 se muestran los consorcios previamente cualificados que formaron parte de este proceso.

Tabla 2.0 - Proponentes Participando del Proceso de la Solicitud de Propuestas
(Listados en orden alfabético según el consorcio invitado).

| Item No. | SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | R/NR |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Acosta & Asociados, Corp. | OK | OK | NR |
| 2 | Alreko Construction, Corp. | OK | OK | R |
| 3 | Alfa &Omega | OK | NO | NR |
| 4 | ALPROEM Engineering Contractors Corp. | OK | OK | NR |
| 5 | Aziz & Sons, SE Inc. | OK | OK | R |
| 6 | Bayside Contractors, Inc. | OK | OK | R |
| 7 | Belmec Construction | OK | NO | NR |
| 8 | Bird Interplan Development Group | OK | OK | NR |
| 9 | Caribe General Contractors | OK | NO | NR |
| 10 | Caribe Tecno, SE | OK | OK | NR |
| 11 | CD Builders, Inc | OK | OK | R |
| 12 | Cemi & Associates | OK | NO | NR |
| 13 | CIC Construction Group | OK | OK | NR |
| 14 | Cidra Excavation, SE | OK | OK | NR |
| 15 | CJ Builders, Corp. | OK | OK | NR |
| 16 | Comfort Systems USA of PR, Inc. | OK | OK | NR |
| 17 | Construcciones Gilmar, Inc. | OK | OK | R |
| 18 | Constructora I, Melendez, SE | OK | NO | NR |
| 19 | Constructora Santiago II | OK | OK | R |
| 20 | Constructores del Este | OK | NO | NR |
| 21 | Costamar Construction , Inc. | OK | OK | NR |
| 22 | Creative Development / Constructora Argo | OK | NO | NR |
| 23 | Cue & Lopez Construction, Inc | OK | NO | NR |
| 24 | DBM Group, LLC | OK | OK | NR |
| 25 | Desarrolladora JA | OK | OK | R |
| 26 | DVG & DDHK Team | OK | OK | R |
| 27 | Educon Corp. | OK | NO | NR |
| 28 | F & R Construction Group, Inc. | OK | OK | R |
| 29 | FE-RI Construction, Inc. | OK | OK | NR |
| 30 | Ferrovial Agroman, SA | OK | OK | R |
| 31 | Gracia & Marin Group, Inc | OK | NO | NR |
| 32 | Grupo Arual a Joint Venture | OK | OK | NR |
| 33 | Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves | OK | OK | NR |
| 34 | HBA Contractors, Inc. | OK | OK | R |
| 35 | HDE Group, Corp. | OK | OK | R |

| Item No. | SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | R/NR |
|---|---|---|---|---|
| 36 | Jafer Construction Corp. | OK | OK | R |
| 37 | JR Ramos, Inc. | OK | OK | NR |
| 38 | Juan F. García, Inc. | OK | OK | NR |
| 39 | Karimar Construction | OK | OK | R |
| 40 | La Torre- Masso-Velez Marichal Group | OK | OK | R |
| 41 | Longstar Development Group | OK | OK | NR |
| 42 | LPC & D, Inc. | OK | OK | R |
| 43 | Newtec SE | OK | NO | NR |
| 44 | Nidco Construction, Corp. | OK | OK | NR |
| 45 | North Construction Group | OK | OK | NR |
| 46 | Omega Engineering | OK | OK | R |
| 47 | PC Group Corp. | OK | OK | R |
| 48 | PGM Ventures | OK | OK | R |
| 49 | Picerne 2010 Development, LLC | OK | NO | NR |
| 50 | QB Construction | OK | OK | R |
| 51 | Rama Construction | OK | NO | NR |
| 52 | RBC Construction, Corp. | OK | OK | R |
| 53 | RFR Builders Inc. | OK | NO | NR |
| 54 | Rivero Construction Corp. (RIVCON) | OK | NO | NR |
| 55 | School Modernization Action Group | OK | OK | NR |
| 56 | SMPC, LLC | OK | OK | R |
| 57 | Tec General Contractor | OK | NO | NR |
| 58 | The Pike Company | OK | NO | NR |
| 59 | Torcon | OK | OK | NR |
| 60 | Universal Development, Corp. | OK | OK | R |
| 61 | Urbana: arquitectura-diseno | OK | OK | NR |
| 62 | V Square Group | OK | OK | NR |
| 63 | Venegas Construction, Corp. | OK | OK | R |
| 64 | Vissepó & Diez Const. Corp. | OK | NO | NR |
| 65 | Xperts, Inc. | OK | OK | R |
| | Total | 65 | 47 | 25 |

## *VII. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.-*

A. <u>Proceso de Evaluación</u>:

En el proceso se promovió el que hubiese competencia adecuada y justa. Se recibieron veinticinco (25) propuestas formales, de las cuales en una se notificó formalmente que el consorcio invitado no participaría del proceso.

Como etapa inicial se preparó una lista por escuela impactada con los valores propuestos por cada consorcio para Diseño, Construcción, Aditivas y Conservación. En la Tabla 3.0 (Ver Anejo 1) se detallan los costos propuestos por cada proponente para la Modernización Comprensiva de la Escuela Dr. Cayetano Coll y Tosto en el Municipio de Arecibo.

Para realizar una evaluación de calidad a las propuestas sometidas se utilizó un método recomendado en el libro "Design Build Essentials", de la autora Bárbara Jackson, PHD, publicado por Delmar Cengage Learning 2010.

Además, se evaluó si el proponente cumplió con los requerimientos establecidos y/o propuso alternativas superiores a los requerimientos.

Para la evaluación de costos de diseño-construcción, se realizó una comparación de todas las propuestas recibidas para determinar un costo promedio de mercado; utilizando como referencia el "RS Means Square Foot Costs" del 2010. Para la evaluación de costos de mantenimiento se compararon los costos propuestos por los proponentes contra valores provistos en un documento preparado por "Advantage Business Consulting" para la Autoridad de Edificios Públicos en febrero de 2009, llamado Análisis de Costo de Mantenimiento y Reparación.

B. <u>Proceso de Selección</u>.-

El método de selección fue basado en un proceso de evaluación de propuestas, competitivas en Diseño, Construcción y Conservación cuyo costo ofreciera mayor valor y calidad por la inversión propuesta ("Best Value").

El Sub-Comité utilizó la evaluación de calidad para confirmar cuál proponente ofreció mejor calidad de servicio, por cantidad de dinero propuesto.

Las propuestas tenían que ser responsivas y en cumplimiento con todos los requerimientos estipulados en los documentos obtenidos por los proponentes.

Se consideró que el proponente presentara alternativas superiores a los requerimientos, que impactaran positivamente el proyecto.

Se utilizó la evaluación de costos para confirmar que lo propuesto fuese justo, razonable y se adaptara a la realidad del mercado en Puerto Rico.

La selección se realizó de acuerdo a la calidad y costo de la propuesta. Además se consideró la calidad de ejecución basado en experiencias y trabajos previos, y la capacidad financiera indicada por el proponente en los documentos de cualificación.

En la Tabla 4.0 (Ver Anejo 2) se incluye tabulación de evaluación y contenido de los valores propuestos.

C. <u>Análisis de Costos</u>.-

Se recibieron (25) propuestas según se detalla en la Tabla 3.0 que si incluye como anejo a este documento; de las cuales un consorcio respondió por escrito que no participaría del proceso.

El sub comité evaluador realizó un análisis de costo promedio de mercado para diseño-construcción considerando todas las propuestas entregadas. Además se utilizó como referencia el "RS Means Square Foot Costs" del 2010.

Debido a la calidad de propuestas recibidas, se decidió invitar a 17 de los proponentes a presentar sus proyectos personalmente. Estos consorcios reflejan propuestas con mayor calidad combinada en términos de diseño, costo y tiempo de construcción. Las presentaciones con dichos consorcios se llevaron a cabo los días 15, 16, 17 y 20 de diciembre en las oficinas de AFI. Dieciséis de las propuestas fueron presentadas por el equipo de diseño de cada uno de los consorcios. Uno de los proponentes invitados; La Torre, Massó, Vélez Marichal Group; no se presentó a la reunión citada.

Una vez evaluados los dieciséis proponentes citados, el sub-comité evaluador estudió las propuestas de los 4 proponentes con mejor puntuación en términos de calidad y valor añadido en base a costo. En la **Tabla 4.0**, ver documento adjunto, se incluye el ponderado realizado entre estos consorcios. De estos cuatro proponentes, el sub-comité escogió a **Alreko Construction Corp.** como el consorcio con mayor puntuación en calidad y valor añadido. Por cuanto, la propuesta presentada por **Alreko Construction, Corp.** resultó ser la mejor propuesta que cumple con los criterios establecidos bajo la Ley para las Alianzas Público Privadas, y según se desprende de la Solicitud de Propuestas de referencia. Basado en estos criterios y en la capacidad disponible de fianza, se determinó proceder a citar a **Alreko Construction Corp.** para negociaciones ulteriores.

El sub comité evaluador se reunió con la compañía **Alreko Construction Corp.** el día 27 de diciembre de 2010, para que explicaran en detalle el concepto propuesto y asegurar que sus consideraciones, expectativas y exclusiones están dentro de los parámetros de aceptación para las necesidades del programa. El costo incluido en su propuesta original ascendía a un total de $14,731,397 la cual incluía el costo de diseño, construcción y todas las aditivas originalmente solicitadas.

En la reunión efectuada, la AFI le solicitó al equipo proponente que sometiera una propuesta revisada incluyendo varios cambios solicitados, entre ellos, el cambio del tamaño de ventanas y la provisión de equipos hands-free. Se le solicitó al proponente que sometiera una propuesta revisada, incluyendo costo y ámbito de trabajo detallado, según las revisiones discutidas.

En una segunda reunión llevada a cabo el 29 de diciembre de 2010, **Alreko Construction Corp.** presentó su propuesta revisada, incluyendo una modificación en costo reflejando los cambio solicitados. El monto total de la propuesta revisada es por la cantidad de **catorce millones setecientos noventa y nueve mil quinientos noventa y siete dólares ($14,799,597.00)**. Esto incluye el costo de diseño, construcción, todas las aditivas originales y los cambios requeridos durante el proceso de negociación. El costo de conservación por un año para esta nueva escuela es de **trecientos cincuenta y nueve mil ochenta dólares ($359,080.00)**.

En resumen, la mejor y última oferta presentada por **Alreko Construction, Corp.** es por la cantidad de **quince millones ciento cincuenta y ocho mil seiscientos setenta y siete dólares ($15,158,677.00)**

| Proponente | Diseño | Construcción | Conservación (Primer año) | Total | Tiempo de Construcción |
|---|---|---|---|---|---|
| Alreko Construction Corp. | $803,808.00 | $13,995,789.00 | $359,080.00 | $15,158,677.00 | 540 días |

D. Recomendación.-

El 29 de diciembre de 2010 el sub-comité evaluador emitió su recomendación al Comité de Alianzas a favor de otorgar el Contrato de Alianza al consorcio Alreko Construction Corp., por tratarse de la propuesta que mejor representaba los intereses de la AAPP por la cantidad total negociada. En ese sentido, se concluyó que Alreko Construction Corp., ofrecía mayor valor y calidad por la inversión propuesta de acuerdo a los términos y condiciones del RFP 17.

El 30 de diciembre de 2010, el Comité de Alianzas acogió la recomendación del sub-comité, la cual fue referida al Presidente de la Junta de Directores de la AAPP.

## *VII. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ALIANZA.-*

Luego de analizadas y evaluadas todas las propuestas completas y con todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, y tomando en consideración los aspectos de presentación, calidad de diseño, ingeniería y tiempo estimado de construcción, experiencia previa y viabilidad económica y financiera de la compañía para realizar el proyecto, así como las recomendaciones de tanto el sub-comité evaluador como del Comité de Alianzas, el 19 de enero de 2011 el Gobernador de Puerto Rico, por conducto del Secretario de Estado, Hon. Kenneth McClintock, aprobó la adjudicación del Contrato de Alianza a favor de Alreko Construction Corp., por la cantidad de **QUINCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE DÓLARES ($15,158,677.00)**, para llevar a cabo el diseño, construcción y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

La AFI se reserva el derecho de adjudicar parcial o totalmente cualquier parte del Contrato de Diseño-Construcción- Conservación a otro proponente en caso que Alreko Construction Corp. no entregue todos los documentos, certificaciones de seguros y fianzas para el 31 de enero de 2011, según el Artículo 7, Incisos 4 y 5 del Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianza Público-Privada bajo la Ley Número 29 del 8 de junio 2009. La AFI también se reserva el derecho de eliminar parcial o totalmente la parte de conservación de este contrato si es en el mejor interés la Autoridad.

Alreko Construction Corp. debe someter los documentos requeridos con relación a la contribución sobre ingresos y los sellos del Colegio de Ingenieros y Agrimensores, así como otros documentos requeridos para la ejecución de este Contrato en un máximo de cinco (5) días laborables.

El representante autorizado de Alreko Construction Corp. deberá comunicarse con la Srta. Nayadelh Pérez, Coordinadora de Contratos de la AFI, al teléfono 787-763-5757 extensión 1625, para hacer los arreglos necesarios, someter los documentos y certificación requerida previa a la ejecución del Contrato de Alianza.

## *VIII. SOLICITUD DE REVISIÓN JUDICIAL.-*

A. Derecho de Revisión Judicial:

Sólo aquellos proponentes que hayan sido cualificados para participar en el proceso de selección de propuestas, que hayan sometido ante el Comité de Alianzas propuestas completas y todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, pero que no

hayan sido seleccionados para la adjudicación de un Contrato de Alianza, podrán solicitar revisión judicial de la aprobación del Gobernador o la persona en quien éste delegue de un Contrato de Alianza. En este caso, la revisión podrá ser solicitada luego de la determinación final de otorgar el Contrato de Alianza con otro proponente, cuya determinación de otorgar el Contrato de Alianza, será final luego de haberse completado el procedimiento de aprobaciones que dispone el Artículo 9(g)(ii)-(v) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009.

B. Solicitud de Revisión Judicial:

**Cualquier proponente no seleccionado para la adjudicación del Contrato de Alianza, tendrá un término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del envío por correo certificado de la presente notificación de Aviso de Adjudicación o determinación final, para presentar un recurso de revisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones, utilizando el mecanismo de Auxilio de Jurisdicción de dicho Tribunal.**

El mecanismo de reconsideración no será aplicable ante el Comité de Alianzas ni ante la Autoridad para las Alianzas Público Privadas.

Si la fecha de la notificación del Comité de Alianza o la Autoridad es distinta a la fecha del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

El recurso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones y el recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo serán considerados como el alegato del peticionario, a menos que el Tribunal revisor disponga lo contrario. En la eventualidad de que el Tribunal de Apelaciones expida el auto de revisión, la parte adversamente afectada por la determinación de dicho Tribunal podrá recurrir ante el Tribunal Supremo mediante recurso de *certiorari* dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días, a partir del archivo en autos de la determinación final del Tribunal de Apelaciones.

La parte recurrente ante el Tribunal de Apelaciones o el Tribunal Supremo de Puerto Rico notificará copia del recurso a la Autoridad, a la Entidad Gubernamental Participante, al Proponente seleccionado (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a los Proponentes no seleccionados (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a las Personas que fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), y a las Personas que no fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), dentro del término de veinte (20) días, establecido en el Artículo 20(b) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009, disponiéndose que el cumplimiento con dicha notificación será un requisito de carácter jurisdiccional.

Toda notificación bajo el Artículo 20(c) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009 se hará mediante correo certificado. Disponiéndose, que si la fecha de las notificaciones a la Autoridad y demás partes son distintas a las del depósito en el correo de dichas notificaciones, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

La Autoridad y cualquier otra parte interesada podrá, dentro de diez (10) días de serle notificada el recurso de revisión, certiorari, o dentro del término adicional que el Tribunal de Apelaciones o Tribunal Supremo le conceda, presentar su oposición a que se expida el auto.

C. Limitación del Daño:

La parte recurrente no podrá, bajo ninguna circunstancia, como parte de sus remedios, reclamar el derecho a recibir resarcimiento por daños indirectos, especiales o previsibles, incluyendo ganancias dejadas de percibir.

D. Exclusividad del Recurso:

No procederá ningún otro tipo de demanda, acción, procedimiento o recurso en ningún tribunal que no sea según dispuesto en este Artículo 20. Cualquier revisión judicial que se efectuare de la determinación de cualificación del Proponente hecha por el Comité de Alianzas o de la aprobación de un Contrato de Alianza por el Gobernador o Gobernadora o la funcionaria ejecutiva o el funcionario ejecutivo en quien él o ella delegue, se realizará mediante el procedimiento dispuesto en este Artículo 20 y la Autoridad actuará como representante de todas las partes antes mencionadas que participan en el proceso de aprobación de un Contrato de Alianza, de conformidad con esta Ley. No se podrán llevar procedimientos de solicitud de revisión judicial concurrentes o posteriores que no sean por conducto de la Autoridad y siguiendo lo dispuesto en este Artículo 20.

En San Juan, Ciudad Capital, Puerto Rico, hoy 24 de enero de 2011.

ING. HUMBERTO MARRERO RECIO
Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura /
Presidente del Comité de Alianza

**CERTIFICO:** Haber archivado en autos el original de este Aviso de Adjudicación, y enviado copia fiel y exacta del mismo, mediante facsimil y correo certificado con acuse de recibo, hoy 24 de enero de 2011, a los siguientes proponentes:

Ing. Paulino Lopez
Aireko Construction, Corp.
PO Box 2128, San Juan PR 00922-128

Shwan Aziz
Aziz & Sons, SE Inc.
PMB 133, 405 Esmeralda Ave. Ste. 102 Guaynabo, PR 00969

Raul E. Betancourt
Bayside Contractors, Inc.
PMB 330, 138 Winston Churchill Ave., San Juan, PR 00926-6023

Ismael Carrasquillo
CD Builders, Inc
HC-02 Box 14740 Gurabo, PR 00778

Christian Santana
Construcciones Gilmar, Inc.
PO Box 3152 Guaynabo, PR 00970

José López Beguiristain
Constructora Santiago II
PO Box 364925, San Juan, PR 00936-4925

José R. Abrams
Desarrolladora JA
PO Box 343, Isabela, PR 00662

Pablo Del Valle
DVG & DDHK Team
PO Box 2319 Toa Baja, PR 00951-2319

Ángel Antonio Fullana Olivencia
F & R Construction Group, Inc.
PO Box 9932, San Juan 00908-9932

Nassin Tactule Dina
Ferrovial Agroman, SA
1250 Ponce De León Ave. Suite 902, San Juan, PR 66-0628820

Marcos R. Calzadilla
HBA Contractors, Inc.
804 Ponce de León Ave. Suite 502, San Juan 00907

Alberto G. Mattei Louis
HDE Group, Corp.
PMB 155, 405 Ave. Esmeralda Ste. # 2 Guaynabo, PR 00969

Eng. Jose A. Fernández Carmona
Jafer Construction Corp.
PO Box 193007, San Juan PR 00919-3007

Julio César Ramón
Karimar Construction
PO Box 800, Aguada, PR 00602

Edwin Figueroa Borges
La Torre- Masso-Velez Marichal Group
PMB 131Esmeralda Ave.405 Guaynabo, PR 00969

Tomas MontalvoTorres
LPC & D, Inc.
PO Box 2025, Las Piedras, PR 00771

Frankie J. López Meléndez
Omega Engineering
PO Box 363823 San Juan, PR 00936-3823

Celso M. Martinez Martinez
PC Group Corp.
PO Box 2396 Vega Baja, PR 00694

Fernándo González Díaz
PGM Ventures
Centro Internacional de Mercadeo I, Suite 704 #100 Road 165, Guaynabo, PR 00968-805

Francisco R. Bechara Rivera
QB Construction
1550 Ponce de León Ave. Stop 23, San Juan, PR 00919-1725

Raúl J. Brás Cummings

RBC Construction, Corp.

PO Box 363511 San Juan, PR 00936-3511

José Vizcarrondo

SMPC, LLC

PO Box 9417, San Juan 00908-0417

Ing. Jose O Reyes Casanova

Universal Development, Corp.

PO Box 1927 Vega Alta, PR 00692-1927

Eng. Emilio Venegas

Venegas Construction, Corp.

472 Tito Castro Ave., Suite 201, Ponce, PR 00716

Alberto González

Xperts, Inc.

PO Box 363062, San Juan, PR 00936-3062

ING. HUMBERTO MARRERO RECIO
Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura /
Presidente del Comité de Alianza

# ANEJO 1

Tabla 3.0 – Propuestas Recibidas para la Escuela Dr. Cayetano Coll y Toste en el Municipio de Arecibo (listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción y Aditivas)

| Proponentes | Diseño | Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Aireko Construction, Corp. | $803,808.00 | $12,015,368.00 | $1,912,221.30 | $14,731,397.30 | $526,000.00 | $15,257,397.30 |
| SMPC, LLC | $975,840.00 | $12,622,204.00 | $1,766,452.00 | $15,364,496.00 | $464,254.00 | $15,828,750.00 |
| Omega Engineering | $695,107.00 | $12,579,766.00 | $2,455,047.00 | $15,729,920.00 | $154,380.00 | $15,884,300.00 |
| Construcciones Gilmar, Inc. | $1,370,000.00 | $12,130,000.00 | $2,590,000.00 | $16,090,000.00 | $400,000.00 | $16,490,000.00 |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | $1,070,000.00 | $13,375,000.00 | $2,634,317.72 | $17,079,317.72 | $504,780.00 | $17,584,097.72 |
| Bayside Contractors, Inc. | $1,331,000.00 | $15,118,000.00 | $1,394,960.00 | $17,843,960.00 | $330,000.00 | $18,173,960.00 |
| PC Group Corp. | $612,150.00 | $14,696,454.00 | $2,380,466.00 | $17,689,070.00 | $582,494.00 | $18,271,564.00 |
| HBA Contractors, Inc. | $878,000.00 | $14,880,000.00 | $2,145,000.00 | $17,903,000.00 | $532,752.00 | $18,435,752.00 |
| QB Construction | $1,146,500.00 | $14,158,524.00 | $2,685,976.00 | $17,991,000.00 | $549,180.00 | $18,540,180.00 |
| RBC Construction, Corp. | $1,260,000.00 | $14,901,950.08 | $2,718,115.62 | $18,880,065.70 | $367,548.00 | $19,247,613.70 |
| DVG & DDHK Team | $1,134,416.56 | $15,541,583.44 | $2,207,323.18 | $18,883,323.18 | $379,256.60 | $19,262,579.78 |
| LPC & D, Inc. | $1,600,000.00 | $14,300,000.00 | $2,380,000.00 | $18,280,000.00 | $1,055,300.00 | $19,335,300.00 |
| Universal Development, Corp. | $1,422,000.00 | $15,484,380.00 | $1,877,873.00 | $18,784,253.00 | $573,884.00 | $19,358,137.00 |

| Proponentes | Diseño | Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Karimar Construction | $1,480,000.00 | $13,012,750.00 | $4,424,000.00 | $18,916,750.00 | $577,360.00 | $19,494,110.00 |
| Desarrolladora JA | $1,104,964.00 | $15,305,091.00 | $3,435,250.00 | $19,845,305.00 | $621,904.00 | $20,467,209.00 |
| Aziz & Sons, SE Inc. | $1,584,390.11 | $13,794,608.63 | $4,926,199.67 | $20,305,198.41 | $324,240.00 | $20,629,438.41 |
| Venegas Construction, Corp. | $1,125,000.00 | $17,345,000.00 | $1,881,000.00 | $20,351,000.00 | $304,800.00 | $20,655,800.00 |
| F & R Construction Group, Inc. | $1,422,500.00 | $16,294,500.00 | $2,540,709.00 | $20,257,709.00 | $508,328.00 | $20,766,037.00 |
| PGM Ventures | $1,900,309.62 | $17,275,542.00 | $1,580,330.00 | $20,756,181.62 | $834,780.00 | $21,590,961.62 |
| HDE Group, Corp. | $1,900,000.00 | $16,614,500.00 | $2,499,800.00 | $21,014,300.00 | $1,086,940.00 | $22,101,240.00 |
| Constructora Santiago II | $1,337,856.00 | $18,059,302.00 | $2,607,300.00 | $22,004,458.00 | $583,508.00 | $22,587,966.00 |
| Jafer Construction Corp. | $1,189,200.00 | $18,631,620.00 | $2,621,000.00 | $22,441,820.00 | $607,560.00 | $23,049,380.00 |
| CD Builders, Inc | $2,220,360.00 | $19,201,804.00 | $3,779,442.00 | $25,201,606.00 | $677,600.00 | $25,879,206.00 |
| Ferrovial Agroman, SA | $1,420,712.00 | $24,936,186.00 | $1,719,052.00 | $28,075,950.00 | $1,421,638.00 | $29,497,588.00 |
| Xperts, Inc. | No Bid | No Bid | No Bid | No Bid | No Bid | No Bid |

*Proponente sometió carta indicando que no participaría del proceso.

# ANEJO 2

Tabla 4.0 – Evaluación Ponderada de Propuestas Recibidas para la Escuela Dr. Cayetano Coll y Tosto, Municipio de Arecibo

| | Evaluation per Proponent Name | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Alreko | SMPC | Bayside | QB Construction |
| Base Proposed Cost (Design & Build): | $ 12,819,176.00 | $ 13,598,044.00 | $ 16,449,000.00 | $15,305,024.00 |
| Additives: | $ 1,912,241.38 | $ 1,766,452.00 | $ 1,394,960.00 | $2,685,976.00 |
| Design/Build and Additive: | $ 14,731,417.38 | $ 15,364,496.00 | $ 17,843,960.00 | $17,991,000.00 |

| | | Guideline | | | Esc. Dr. Cayetano Coll y Tosto | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Technical Evaluation Criteria | Maximum Quality Points | Multiplier | Total Possible Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score |
| 1 | Enrollment Capacity Enhancement | 10 | 1 | 40 | 6.7 | 6.7 | 5.5 | 5.5 | 6.5 | 6.5 | 6.0 | 6.0 |
| 2 | Structural Enhancement | 10 | 2 | 20 | 6.3 | 12.7 | 7.0 | 14 | 5.5 | 11 | 6.5 | 13 |
| 3 | Exterior Finish Enhancement & aesthetics | 10 | 3 | 30 | 7.0 | 21 | 7.0 | 21 | 7.0 | 21 | 7.5 | 22.5 |
| 4 | Interior Finish Enhancement | 10 | 3 | 30 | 7.7 | 23 | 6.5 | 19.5 | 6.5 | 19.5 | 6.0 | 18 |
| 5 | Mechanical System Enhancement | 10 | 3 | 30 | 6 | 18 | 5.5 | 16.5 | 5.5 | 16.5 | 6.5 | 19.5 |
| 6 | Design Enhancement | 10 | 3 | 30 | 7.3 | 22 | 7.5 | 22.5 | 7.0 | 21 | 7.5 | 22.5 |
| 7 | Layout Enhancement | 10 | 2 | 20 | 7.0 | 14.0 | 5.0 | 10 | 7.0 | 14 | 7.5 | 15 |
| 8 | Site Enhacement | 10 | 2 | 20 | 6.3 | 12.7 | 6.0 | 12 | 5.5 | 11 | 7.0 | 14 |
| 9 | Recreational Enhancement | 10 | 1 | 10 | 8.0 | 8.0 | 6.5 | 6.5 | 5.5 | 5.5 | 6.0 | 6 |
| 10 | Consideration of O&M factors; mech & energy efficiency | 10 | 2 | 20 | 6.7 | 13.3 | 5.5 | 11 | 6.0 | 12 | 6.0 | 12 |
| 11 | Welcoming appealing and Community Integration | 10 | 3 | 30 | 6.7 | 20 | 6.0 | 18 | 7.0 | 21 | 6.5 | 19.5 |
| 12 | New Construction Technology/Technics Consideration | 10 | 1 | 10 | 6.7 | 6.7 | 7.5 | 7.5 | 7.0 | 7 | 6.0 | 6 |
| 13 | Conservation Program | 10 | 2 | 30 | 5.3 | 10.7 | 8.5 | 17 | 5.0 | 10 | 5.0 | 10 |
| 14 | Design/Build Process Duration | 10 | 4 | 20 | 9.0 | 36.0 | 9.5 | 38 | 9.5 | 38 | 7.5 | 30 |
| 15 | LEED Certification (give only for one LEED category) | 10 | 3 | 10 | 7 | 21 | 5.5 | 16.5 | 5.0 | 15 | 5.0 | 15 |
| | Grand Total Points | 150 | | 350 | 96.7 | 224.7 | 93.5 | 219 | 90.5 | 214 | 91.5 | 214 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Proposed Design & Build Cost per Score points is: | $ 57,058.65 | $ 62,091.53 | $ 76,864.49 | $ 71,518.80 |
| Proposed Additive per Score points is: | $ 8,511.46 | $ 8,065.99 | $ 6,518.50 | $ 12,551.29 |
| Proposed Design/Build and Additive Costs per Score points is: | $ 65,570.11 | $ 70,157.52 | $ 83,382.99 | $ 84,070.09 |
| Schedule Final Completion: | Jul-2012 | Jul-2012 | Aug-2012 | Jul-2012 |

PUERTO RICO INFRASTRUCTURE FINANCING AUTHORITY

AVISO DE ADJUDICACIÓN

*Modernización de Escuelas de Puerto Rico;*
*Escuelas del Siglo 21*

*"Request for Proposal #16"*

*Nueva Escuela Urbana*
*Cialés, Puerto Rico*

## *I. BASE LEGAL; ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS.-*

El 8 de junio de 2009 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 29, mejor conocida como "Ley de Alianzas Público Privadas", a los fines *inter alia* de establecer la política pública del Gobierno de Puerto Rico referente a las Alianzas Público Privadas.

El citado estatuto también autoriza a todos los departamentos, agencias, corporaciones públicas e instrumentalidades, Rama Legislativa y Judicial del Gobierno de Puerto Rico, a establecer Alianzas Público Privadas mediante contrato; crea la Autoridad para las Alianzas Público Privadas y establece la composición de su Junta de Directores o Directoras y sus poderes; establece los Comités de Alianzas y define su rol dentro de la Autoridad; establece los criterios que deberán considerarse al establecer Alianzas Público Privadas y las disposiciones que se pueden o deben incluir en los Contratos de Alianzas Público Privadas, así como el término máximo de éstos; establece los requisitos y condiciones aplicables a los participantes, los criterios de evaluación y los procedimientos que se llevarán a cabo para la cualificación de potenciales proponentes, selección de proponentes y negociación de los contratos mediante los cuales se establecerán las Alianzas Público Privadas; dispone para las aprobaciones necesarias, incluyendo la del Gobernador o el funcionario ejecutivo en quien él puede delegar para el otorgamiento de los Contratos de Alianzas Público Privadas y los requisitos del informe que se presentará como parte del proceso de estas aprobaciones; establece los parámetros de confidencialidad de cierta información privilegiada o protegida que se produzca o recopile como parte de los procesos del establecimiento de Alianzas; entre otros.

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, el 19 de diciembre de 2009 la Junta de Directores de la Autoridad para las Alianzas Público Privadas (en adelante, la "AAPP") aprobó el "Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianzas Público Privadas bajo la Ley Núm. 29 del 8 de junio de 2009 de la Autoridad para las Alianzas Público-Privadas de Puerto Rico", Reglamento Núm. 7853 ("Reglamento de la AAPP").

Con esos precedentes y con el fin de llevar a cabo el PROGRAMA de modernización de escuelas consistente en el diseño, construcción y conservación de noventa y cinco (95) escuelas públicas existentes y la construcción de al menos cinco (5) nuevas escuelas, el 21 de junio de 2010 la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura ("AFI") y la AAPP otorgaron un Acuerdo de Entendimiento

Interagencial, Núm. AFI: 2010-000563, mediante el cual la AFI se comprometía asistir a la AAPP en el apoyo técnico, administrativo y legal en las diferentes fases que comprende el PROGRAMA.

Posteriormente, el 29 de octubre de 2010 el Departamento de Educación ("DE"), el Departamento de Transportación y Obras Públicas ("DTOP"), la Autoridad de Edificios Públicos ("AEP"), la AFI, la AAPP y el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, otorgaron un "Acuerdo de Entendimiento y Cooperación Interagencial", con el propósito de delegar en la AFI los poderes necesarios en ley para actuar a nombre del DTOP y la AEP, según sea aplicable, para la realización del PROGRAMA, incluyendo el otorgamiento de los Contratos de Alianza con terceros para el desarrollo del referido proyecto programático.

## *II. SOLICITUD DE CUALIFICACIONES.-*

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, y su Reglamento, el 22 de junio de 2010 la AAPP hizo publicar un Aviso Público de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications" ó "RFQ", por sus siglas en inglés) en el periódico "Daily Sun" y el "Nuevo Día" el cual es de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como en los portales de Internet del Banco Gubernamental de Fomento, de la AAPP y de la AFI.

Mediante dicho aviso se solicitaban propuestas para pre-cualificar a proponentes que interesaran participar en contratos relacionados con la prestación de servicios para el diseño, construcción y conservación de infraestructura, asociados al proyecto de "Modernización de Escuelas de Puerto Rico," también conocido como "Escuelas del Siglo 21".

Como parte de este proceso, el 28 de junio de 2010 representantes de la AAPP y la AFI llevaron a cabo una reunión informativa dirigida al público interesado en el proceso de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications").

Así las cosas, el 30 de julio de 2010 la AFI le notificó a los proponentes que habían sido cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, entre los cuales estaban:

1. Acosta & Asociados, Corp.
2. Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc.
3. Alreko Construction, Corp.
4. Alfa y Omega
5. ALPROEM Engineering Contractors Corp.
6. Aziz & Sons, SE Inc.
7. Bayside Contractors, Inc.
8. Belmec Construction
9. Bird Interplan Development Group
10. Builders Associates, LLC
11. CapCon,Corp.
12. Caribe General Contructors
13. Caribe Tecno, SE
14. CD Builders, Inc
15. Ceml & Associates
16. CIC Construction Group
17. Cidra Excavation, SE
18. CJ Builders, Corp.
19. CMS CM Services
20. Comfort Systems USA of PR, Inc.
21. Construcciones Gilmar, Inc.

22. Constructora I, Melendez, SE
23. Constructora Santiago II
24. Constructores del Este
25. Costa Mar Construction , Inc.
26. Creative Development / Constructora Argo
27. Cue & Lopez Construction, Inc
28. DBM Group, LLC
29. Dennis Gonzalez & Asosiados
30. Desarrolladora JA
31. Desing Build, SE/Fernando Irizarry Architects-Join Venture
32. DVG & DDHK Team
33. Educon Corp.
34. F & R Construction Group, Inc.
35. FE-RI Construction, Inc.
36. Ferrovial Agroman, SA
37. Gracia & Marin Group, Inc
38. Grupo Arual a Joint Venture
39. Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves
40. HBA Contractors, Inc.
41. HDE Group, Corp.
42. Jafer Construction Corp.
43. JR Ramos, Inc.
44. Juan F. Garcia, Inc.
45. Karimar Construction
46. La Torre- Masso-Velez Marichal Group
47. Longstar Development Group
48. López Enterprise Group, Inc.
49. LPC & D, Inc.
50. Newtec SE
51. Nidco Construction, Corp.
52. North Construction Group
53. Omega Engineering
54. PC Group Corp.
55. PGM Ventures
56. Picerne 2010 Development, LLC
57. QB Construction
58. Rama Construction
59. RBC Construction, Corp.
60. RFR Builders Inc.
61. Rivero Construction Corp. – RIVCON
62. School Modernization Action Group
63. SMPC, LLC
64. Tamrio, Inc.
65. Tec General Contractor
66. The Pike Company
67. Torcon
68. Universal Development, Corp.
69. Urbana: arquitectura-diseño
70. V Square Group

71. Venegas Construction, Corp.
72. Vissepó & Diez Const. Corp.
73. Xperts, Inc.

## *III. SOLICITUD DE PROPUESTAS.-*

Así las cosas, el 15 de octubre de 2010 la AAPP emitió, vía correo electrónico, el Aviso/Invitación de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") a los setenta y tres (73) proponentes que habían sido pre-cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, según su capacidad de fianza (de más de 15 millones de dólares). Estos avisos/invitaciones se notificaron conforme a lo estipulado en la revisión del 17 de mayo 2010 del Reglamento de la AAPP.

La documentación pertinente al proceso de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") estuvo disponible por parte de la AFI a partir del 19 de octubre de 2010, mediante un portal cibernético cuyo acceso se le proveía a cada proponente invitado luego de que éstos solicitaran dicho acceso por correo electrónico, a una dirección predeterminada que se incluía en la carta de invitación.

## *IV. CELEBRACIÓN DE REUNIONES INFORMATIVAS Y VISITAS DE CAMPO.-*

El 4 de septiembre de 2010 la AFI llevó a cabo una reunión informativa con los proponentes para atender asuntos de índole administrativos y documentales referente a las solicitudes de propuestas. Esta reunión se realizó en el Hotel Westin Río Mar en Río Grande como parte de las actividades de la Convención Anual de la Asociación de Contratistas Generales ("AGC" por sus siglas en inglés).

El 21 de octubre de 2010 la AFI realizó otra reunión en conjunto con visitas de campo en los predios de las escuelas a modernizarse. Esta reunión era enfocada hacia el ámbito de trabajo de las escuelas a ser impactadas en esta Solicitud de Propuesta, para familiarizarse con los respectivos predios y atender dudas y preguntas pertinentes al RFP en curso. La AFI estableció esta reunión y visita de campo con carácter compulsorio; los proponentes que no asistieron a la actividad no serían considerados en caso de que presentaran propuestas para estas escuelas en particular. A dicha reunión asistieron 47 de los 73 proponentes invitados.

El proceso de aclaración de dudas se extendió hasta el 24 de noviembre de 2010. Los proponentes sometieron sus preguntas vía correspondencia electrónica a rfp16escuelas@afi.gobiemo.pr.

## *V. CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE PROPUESTAS; ADENDA.-*

La Solicitud de Propuesta incluía como requerimiento mínimo, pero sin limitarse, a lo indicado en los documentos obtenidos por los proponentes a través del portal cibernético de la AFI.

Durante el proceso de la Solicitud de Propuestas que nos ocupa se generaron varios documentos cuya numeración, fecha de notificación y propósito se indican a continuación:

**Tabla 1.0 - Documentos Generados Durante el Proceso de Solicitud de Propuestas**

| Entrega de RFP al momento de publicación | Número Adenda | Publicación | Cambios |
|---|---|---|---|
| 24-Nov-10 | | 19-Oct-10 | Paquete original |
| | 1 | 20-Oct-10 | FAQ dated 10/16/10<br>Area Requirements<br>Supplemental Furniture Spec<br>Special Education Requirements |

| Entrega de RFP al momento de publicación | Número Adenda | Publicación | Cambios |
|---|---|---|---|
| | 2 | 2-Nov-10 | Minutas y hoja asistencia visita escuela<br>Contrato, condiciones suplementarias y condiciones generales<br>cost breakdown<br>Sección 01500<br>Outline Specs<br>SOW y Area Requirements<br>Preguntas |
| | 3 | 6-Nov-10 | Contrato y condiciones generales<br>PREPA letter for connection point<br>No asbestos certification for the Ernesto Valderas School.<br>HVAC Systems Information<br>Preguntas |
| | 4 | 10-Nov-10 | RFP Document revision<br>Design Guidelines "School Boom 2000"<br>PREPA letter for connection point<br>SOW – Appendix E - Desktop and Laptop Specifications for Additives Items<br>No asbestos certification for the Juan Rios Serpa School<br>Preguntas |
| | 5 | 13-Nov-10 | Condiciones suplementarias<br>Attachment F- Appendix E- Special Education Requirements dated 10/23/10<br>Preguntas |
| | 6 | 18-Nov-10 | Notes to Proponents: The revised estimated cost for this project is between $16MM @ $18MM instead of<br>$10MM @ $12MM as indicated in Addendum 4.<br>Letter of State Historic Preservation Office (SHPO), 11/15/2010<br>Preguntas |
| 1-Dec10 | 7 | 19-Nov-10 | Summary of LEED Requirements for Schools – New Construction Only<br>2. LEED 2009 for Schools New Construction and major Renovation |
| | 8 | 24-Nov-10 | Preguntas |

## *VI. PRESENTACION DE PROPUESTAS.-*

El 1 de diciembre de 2010, a las 5:00 de la tarde, se cerró el proceso de entrega de propuestas en las oficinas de AFI, localizadas en el Edificio Capital Center 235 Ave. Arterial Hostos, Suite 1501 San Juan, Puerto Rico. Se recibieron un total de veinticuatro (24) propuestas, de las cuales un proponente notifico por escrito que no participaría del proceso.

En la Tabla 2.0 se muestran los consorcios previamente cualificados que formaron parte de este proceso:

Tabla 2.0 - Proponentes Participando del Proceso de la Solicitud de Propuestas

| SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | Responsive /Non Responsive |
|---|---|---|---|
| Acosta & Asociados, Corp. | OK | OK | NR |
| Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc. | OK | OK | R |
| Alreko Construction, Corp. | OK | OK | NR |
| Alfa y Omega | OK | NO | NR |
| ALPROEM Engineering Contractors Corp. | OK | OK | NR |
| Aziz & Sons, SE Inc. | OK | OK | NR |
| Bayside Contractors, Inc. | OK | NO | NR |
| Belmec Construction | OK | OK | NR |
| Bird Interplan Development Group | OK | OK | R |
| Builders Associates, LLC | OK | OK | R |
| CapCon,Corp. | OK | OK | NR |
| Caribe General Contructors | OK | OK | R |
| Caribe Tecno, SE | OK | OK | R |
| CD Builders, Inc | OK | OK | R |
| Cemi & Associates | OK | OK | NR |
| CIC Construction Group | OK | OK | R |
| Cidra Excavation, SE | OK | OK | NR |
| CJ Builders, Corp. | OK | NO | NR |
| CMS CM Services | OK | OK | NR |
| Comfort Systems USA of PR, Inc. | OK | OK | NR |
| Construcciones Gilmar, Inc. | OK | OK | R |
| Constructora I, Melendez, SE | OK | NO | NR |
| Constructora Santiago II | OK | NO | NR |
| Constructores del Este | OK | NO | NR |
| Costa Mar Construction , Inc. | OK | OK | R |
| Creative Development / Constructora Argo | OK | NO | NR |
| Cue & Lopez Construction, Inc | OK | OK | R |
| DBM Group, LLC | OK | OK | NR |
| Dennis Gonzalez & Asosiados | OK | NO | NR |
| Desarrolladora JA | OK | OK | R |
| Desing Build, SE/Fernando Irizarry Architects-Join Venture | OK | NO | NR |
| DVG & DDHK Team | OK | OK | R |
| Educon Corp. | OK | NO | NR |
| F & R Construction Group, Inc. | OK | OK | R |
| FE-RI Construction, Inc. | OK | NO | NR |
| Ferrovial Agroman, SA | OK | OK | R |
| Gracia & Marin Group, Inc | OK | NO | NR |
| Grupo Arual a Joint Venture | OK | OK | NR |
| Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves | OK | OK | NR |
| HBA Contractors, Inc. | OK | NO | NR |

| SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | Responsive /Non Responsive |
|---|---|---|---|
| HDE Group, Corp. | OK | OK | NR |
| Jafer Construction Corp. | OK | NO | NR |
| JR Ramos, Inc. | OK | OK | NR |
| Juan F. García, Inc. | OK | OK | NR |
| Karimar Construction | OK | NO | NR |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | OK | OK | R |
| Longstar Development Group | OK | OK | R |
| López Enterprise Group, Inc. | OK | OK | NR |
| I.PC & D, Inc. | OK | OK | R |
| Newtec SE | OK | NO | NR |
| Nidco Construction, Corp. | OK | OK | R |
| North Construction Group | OK | OK | NR |
| Omega Engineering | OK | OK | R |
| PC Group Corp. | OK | OK | NR |
| PGM Ventures | OK | NO | NR |
| Picerne 2010 Development, LLC | OK | OK | R |
| QB Construction | OK | NO | NR |
| Rama Construction | OK | NO | NR |
| RBC Construction, Corp. | OK | OK | R |
| RFR Builders Inc. | OK | NO | NR |
| Rivero Construction Corp. - RIVCON | OK | NO | NR |
| School Modernization Action Group | OK | OK | NR |
| SMPC, LLC | OK | OK | R |
| Tamrio, Inc. | OK | NO | NR |
| Tec General Contractor | OK | NO | NR |
| The Pike Company | OK | NO | NR |
| Torcon | OK | OK | NR |
| Universal Development, Corp. | OK | OK | NR |
| Urbana: arquitectura-diseño | OK | OK | NR |
| V Square Group | OK | OK | NR |
| Venegas Construction, Corp. | OK | OK | R |
| Vissepó & Diez Const. Corp. | OK | NO | NR |
| Xperts, Inc.* | OK | OK | R* |
| TOTAL | 73 | 47 | 24 |

*Submitted No Bid Letter

## *VII. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.-*

### A. Proceso de Evaluación:

En el proceso se promovió el que hubiese competencia adecuada y justa. Se recibieron veinticuatro (24) propuestas formales, de los cuales un proponente indico por escrito que no participaría (No Bid).

Como etapa inicial se preparó la Tabla 1.0 en el Anejo 1 para mostrar los valores propuestos por cada consorcio para Diseño, Construcción, Aditivas y Conservación.

Para realizar una evaluación de calidad a las propuestas sometidas se utilizó un método recomendado en el libro "Design Build Essentials", de la autora Bárbara Jackson, PHD, publicado por Delmar Cengage Learning 2010.

Además, se evaluó si el proponente cumplió con los requerimientos establecidos y/o propuso alternativas superiores a los requerimientos.

Para la evaluación de costos de diseño-construcción, se realizó una comparación de todas las propuestas recibidas para determinar un costo promedio de mercado. Se utilizó el "RS Means Square Foot Costs" del 2010 y nuestro estimado de costo.

Para la evaluación de costos de mantenimiento se compararon los costos propuestos por los proponentes contra valores provistos en un documento preparado por "Advantage Business Consulting" para la Autoridad de Edificios Públicos en febrero de 2009, llamado Análisis de Costo de Mantenimiento y Reparación.

B. Proceso de Selección.-

El método de selección fue basado en un proceso de evaluación de propuestas, competitivas en Diseño, Construcción y Conservación cuyo costo ofreciera mayor valor y calidad por la inversión propuesta (Best Value).

El Sub Comité utilizó la evaluación de calidad para confirmar cual proponente ofreció mejor calidad de servicio, por cantidad de dinero propuesta.

Las propuestas tenían que ser responsivas y en cumplimiento con todos los requerimientos estipulados en los documentos obtenidos por los proponentes.

Se consideró que el proponente presentara alternativas superiores a los requerimientos, que impactaran positivamente el proyecto.

Se utilizó la evaluación de costos para confirmar que lo propuesto fuese justo, razonable y se adaptara a la realidad del mercado en Puerto Rico.

La selección se realizó de acuerdo a la calidad y costo de la propuesta. Además se consideró la calidad de ejecución basado en experiencias y trabajos previos, y la capacidad financiera indicada por el proponente en los documentos de cualificación.

En la Tabla 2.0 se incluye tabulación de evaluación y contenido de los valores propuestos. Ver Anejo 2.

C. Análisis de Costos.-

Los veinticuatro (24) proponentes sometieron sus propuestas según se detalla en la Tabla de Propuestas Recibidas (Ver Anejo 1).

El sub comité evaluador realizó un análisis de costo promedio de mercado para diseño-construcción considerando todas las propuestas entregadas. Además se utilizó como referencia el "RS Means Square Foot Costs" del 2010.

Debido a la gran calidad de las propuestas recibidas, se decidió invitar a 10 de los proponentes a presentar sus proyectos personalmente. Estos proponentes reflejan aquellas propuestas con mayor calidad combinada en términos de diseño, tiempo de construcción y costo. Las presentaciones se llevaron a cabo los días 15, 16, 17 y 20 de diciembre en las oficinas de AFI. Nueve de las propuestas fueron

presentadas por el equipo de diseño de cada uno de los consorcios. Uno de los proponentes no se presento a la reunión citada.

Una vez evaluados estos nueve proponentes utilizando los Criterios de Evaluación Técnica, el comité de evaluación estudió más detalladamente las propuestas de los 3 proponentes con mejor puntuación en términos de "Best Value Added". En la Tabla 2.0 incluida en el Anejo 2, se incluye el ponderado realizado entre estos consorcios.

De estos tres proponentes, se determino invitar a negociar a **Builders Associates, LLC** ya que, basado en el ponderado hecho, obtuvo la mejor calificación por valor de calidad y costo ("Best Value Added"). Basados en estos criterios y en la capacidad disponible de fianza, se determinó proceder con negociaciones ulteriores con dicho proponente, culminando con un ajuste al valor originalmente propuesto.

El Subcomité evaluador se reunió el día 23 de diciembre de 2010, con **Builders Associates, LLC** el cual sometió un costo original de **dieciséis millones novecientos ochenta y tres mil doscientos noventa y cinco dólares y cinco centavos ($16, 983,295.05)** incluyendo el costo de diseño, construcción y todas las aditivas. En la reunión efectuada con este proponente, AFI le solicitó que sometiera un Scope of Work más detallado explicando el nivel de calidad de construcción y el tipo de equipo propuesto. Durante esta reunión, se encontraron varias áreas del diseño y construcción las cuales necesitaban modificación en el Scope of Work sometido y se le requirió al proponente que incluyera estos cambios en su propuesta revisada.

En la propuesta revisada sometida el 29 de diciembre de 2010 por **Builders Associates, LLC** el proponente presentó un Scope of Work revisado incluyendo los cambios discutidos durante la reunión previa. El costo sometido en la propuesta revisada fue de **diecisiete millones trescientos noventa y dos mil seiscientos ochenta dólares ($17,392,680.00)**. Aunque el costo revisado fue más alto que el originalmente sometido, éste todavía estaba por debajo del costo presupuestado. Esta propuesta revisada ofrecía mayor calidad en términos del diseño, equipo y terminaciones, apoyando así el concepto de las Escuelas del Siglo 21. Adicionalmente, el proponente también mejoro el tiempo de construcción a finalizar en Julio del 2012. Se le requirió al proponente que revisara su propuesta nuevamente, incluyendo algunos cambios adicionales en los equipos requeridos.

El 14 de enero de 2011 se recibió la propuesta final y firme de **Builders Associates, LLC** por la cantidad de **diecisiete millones quinientos ochenta y nueve mil ochocientos sesenta y tres dólares y cuatro centavos ($17,589,863.04)**. Esta propuesta representó el mejor valor por diseño, construcción y todas las aditivas representando los mejores intereses de AAPP. A este costo se le suman **ciento treinta mil ochocientos dólares ($130,800.00)** para la conservación por el término de un año

En resumen, la propuesta presentada por **Builders Associates, LLC** resultó ser la mejor propuesta cumpliendo con los criterios establecidos bajo la Ley para las Alianzas Público Privadas, y según se desprende de la Solicitud de Propuestas de referencia. La mejor y última oferta presentada por **Builders Associates, LLC** contempla el diseño, construcción, todas las aditivas y conservación inicial de la infraestructura (primer año) y fue por la cantidad englobada de diecisiete millones setecientos veinte mil siescientos sesenta y tres dólares y cuatro centavos ($17,720,663.04). En la Tabla 4.0 se desglosan los costos aquí descritos.

Tabla 4.0 – Propuesta Revisada de ***Builders Associates, LLC*** para la Escuela Nueva Urbana del Municipio de Ciales

| Proponente | Diseño | Construcción | Aditivas | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto | Tiempo de Construcción |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Builders Associates | $888,667.70 | $14,749,754.23 | $1,951,441.11 | $130,800.00 | $17,720,663.04 | Julio 2012 |

D. Recomendación.-

El 15 de enero de 2011 el Sub-Comité Evaluador emitió su recomendación al Comité de Alianzas a favor de otorgar el Contrato de Alianza a la firma **Builders Associates, LLC**, por tratarse de la propuesta que representaba los mejores intereses de la AAPP por la cantidad total negociada. En ese sentido, se concluyó que **Builders Associates, LLC** ofrece mayor valor y calidad por la inversión propuesta de acuerdo a los términos y condiciones de la Solicitud de Propuestas.

El 16 de enero de 2011, el Comité de Alianzas acogió la recomendación del Sub-Comité, la cual fue referida al Presidente de la Junta de Directores de la AAPP.

*VII. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ALIANZA.-*

Luego de analizadas y evaluadas todas las propuestas completas y con todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas y tomando en consideración los aspectos de presentación, calidad de diseño, ingeniería y tiempo estimado de construcción, experiencia previa y viabilidad económica y financiera del proyecto, así como las recomendaciones de tanto del Sub-Comité Evaluador como del Comité de Alianzas, el 19 de enero de 2011 el Gobernador de Puerto Rico, por conducto del Secretario de Estado, Hon. Kenneth McClintock, aprobó la adjudicación del Contrato de Alianza a favor de **Builders Associates, LLC** por la cantidad de **diecisiete millones setecientos veinte mil seiscientos sesenta y tres dólares y cuatro centavos ($17,720,663.04)** para llevar a cabo el diseño, construcción y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

La AFI se reserva el derecho de adjudicar parcial o totalmente cualquier parte del Contrato de Diseño-Construcción- Conservación a otro proponente en caso que **Builders Associates, LLC** no entregue todos los documentos, certificaciones de seguros y fianzas para el 31 de enero de 2011, según el Artículo 7, Incisos 4 y 5 del Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianza Público-Privada bajo la Ley Número 29 del 8 de junio 2009. La AFI también se reserva el derecho de eliminar parcial o totalmente la parte de conservación de este contrato si es en el mejor interés la Autoridad.

**Builders Associates, LLC** debe someter los documentos requeridos con relación a la contribución sobre ingresos y los sellos del Colegio de Ingenieros y Agrimensores, así como otros documentos requeridos para la ejecución de este Contrato en un máximo de cinco (5) días laborables.

El representante autorizado de **Builders Associates, LLC** deberá comunicarse con la Srta. Nayadeth Pérez, Coordinadora de Contratos de la AFI, al teléfono 787-763-5757 extensión 1625, para hacer los arreglos necesarios, someter los documentos y certificación requerida previa a la ejecución del Contrato de Alianza.

*VIII. SOLICITUD DE REVISIÓN JUDICIAL.-*

A. Derecho de Revisión Judicial:

Sólo aquellos proponentes que hayan sido cualificados para participar en el proceso de selección de propuestas, que hayan sometido ante el Comité de Alianzas propuestas completas y todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, pero que no hayan sido seleccionados para la adjudicación de un Contrato de Alianza, podrán solicitar revisión judicial

de la aprobación del Gobernador o la persona en quien éste delegue de un Contrato de Alianza. En este caso, la revisión podrá ser solicitada luego de la determinación final de otorgar el Contrato de Alianza con otro proponente, cuya determinación de otorgar el Contrato de Alianza, será final luego de haberse completado el procedimiento de aprobaciones que dispone el Artículo 9(g)(ii)-(v) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009.

B. Solicitud de Revisión Judicial:

**Cualquier proponente no seleccionado para la adjudicación del Contrato de Alianza, tendrá un término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del envío por correo certificado de la presente notificación de Aviso de Adjudicación o determinación final, para presentar un recurso de revisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones, utilizando el mecanismo de Auxilio de Jurisdicción de dicho Tribunal.**

El mecanismo de reconsideración no será aplicable ante el Comité de Alianzas ni ante la Autoridad para las Alianzas Público Privadas.

Si la fecha de la notificación del Comité de Alianza o la Autoridad es distinta a la fecha del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

El recurso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones y el recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo serán considerados como el alegato del peticionario, a menos que el Tribunal revisor disponga lo contrario. En la eventualidad de que el Tribunal de Apelaciones expida el auto de revisión, la parte adversamente afectada por la determinación de dicho Tribunal podrá recurrir ante el Tribunal Supremo mediante recurso de *certiorari* dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días, a partir del archivo en autos de la determinación final del Tribunal de Apelaciones.

La parte recurrente ante el Tribunal de Apelaciones o el Tribunal Supremo de Puerto Rico notificará copia del recurso a la Autoridad, a la Entidad Gubernamental Participante, al Proponente seleccionado (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a los Proponentes no seleccionados (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a las Personas que fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), y a las Personas que no fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), dentro del término de veinte (20) días, establecido en el Artículo 20(b) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009, disponiéndose que el cumplimiento con dicha notificación será un requisito de carácter jurisdiccional.

Toda notificación bajo el Artículo 20(c) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009 se hará mediante correo certificado. Disponiéndose, que si la fecha de las notificaciones a la Autoridad y demás partes son distintas a las del depósito en el correo de dichas notificaciones, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

La Autoridad y cualquier otra parte interesada podrá, dentro de diez (10) días de serle notificada el recurso de revisión, certiorari, o dentro del término adicional que el Tribunal de Apelaciones o Tribunal Supremo le conceda, presentar su oposición a que se expida el auto.

C. Limitación del Daño:

La parte recurrente no podrá, bajo ninguna circunstancia, como parte de sus remedios, reclamar el derecho a recibir resarcimiento por daños indirectos, especiales o previsibles, incluyendo ganancias dejadas de percibir.

D. Exclusividad del Recurso:

No procederá ningún otro tipo de demanda, acción, procedimiento o recurso en ningún tribunal que no sea según dispuesto en este Artículo 20. Cualquier revisión judicial que se efectuare de la determinación de cualificación del Proponente hecha por el Comité de Alianzas o de la aprobación de un Contrato de Alianza por el Gobernador o Gobernadora o la funcionaria ejecutiva o el funcionario ejecutivo en quien él o ella delegue, se realizará mediante el procedimiento dispuesto en este Artículo 20 y la Autoridad actuará como representante de todas las partes antes mencionadas que participan en el proceso de aprobación de un Contrato de Alianza, de conformidad con esta Ley. No se podrán llevar procedimientos de solicitud de revisión judicial concurrentes o posteriores que no sean por conducto de la Autoridad y siguiendo lo dispuesto en este Artículo 20.

En San Juan, Ciudad Capital, Puerto Rico, hoy 24 de enero de 2011.

ING. HUMBERTO MARRERO RECIO
Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura /
Presidente del Comité de Alianza

CERTIFICO: Haber archivado en autos el original de este Aviso de Adjudicación, y enviado copia fiel y exacta del mismo, mediante facsimil y correo certificado con acuse de recibo, hoy 24 de enero de 2011, a los siguientes proponentes:

José Enrique Rossi
Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc.
119 El Tuque Industrial Park Suite 2
Ponce, PR 00728

Frank Cue García
Cue & Lopez Construction, Inc
PO BOX 193899
San Juan, PR 00919-3899

Christian Santana
Construcciones Glimar, Inc.
PO Box 3152
Guaynabo, PR 00970

Ramón Villafañe
Builders Associates, LLC
PO BOX 6535,
Caguas, PR 00726-6535

Frankie J. López Meléndez
Omega Engineering
PO Box 363823
San Juan, PR 00936-3823

Rafael Casanova Orama
Nidco Construction, Corp.
PO Box 86
Vega Baja, PR 00694

José Vizcarrondo
SMPC, LLC
PO Box 9417
San Juan 00908-0417

Pablo Del Valle
DVG & DDHK Team
PO Box 2319
Toa Baja, PR 00951-2319

José Domengo Pérez
Caribe Tecno, SE
PO Box 360099,
San Juan, PR 00936-0099

Tomás Montalvo Torres
LPC & D, Inc.
PO Box 2025
Las Piedras, PR 00771

Raúl J. Brás Cummings
RBC Construction, Corp.
PO Box 363511
San Juan, PR 00936-3511

Edwin Figueroa Borges
La Torre- Masso-Velez Marichal Group
PMB 131Esmeralda Ave.405
Guaynabo, PR 00969

Roberto Trapaga Fonalledas
Longstar Development Group
PO Box 195537, San Juan, PR 00919

Felix Morales Iglesia
Costa Mar Construction, Inc.
PO Box 1537
Quebradillas, PR 00678

Alberto González
Xperts, Inc.
PO Box 363062
San Juan, PR 00936-3062

Rafael Torrado
Picerne 2010 Development, LLC
Mercantil Plaza Suite 1602 Ave. Ponce De León #2
Hato Rey, PR 00918

Eng. Emilio Venegas
Venegas Construction, Corp.
472 Tito Castro Ave., Suite 201,
Ponce, PR 00716

Ángel Antonio Fullana Olivencia
F & R Construction Group, Inc.
PO Box 9932, San Juan 00908-9932

Ismael Carrasquillo
CD Builders, Inc
HC-02 Box 14740
Gurabo, PR 00778

José R. Abrams
Desarrolladora JA
PO Box 343,
Isabela, PR 00662

José M. Bonnin
Caribe General
Contractors
2053 Ponce By Pass,
Suite 201,
Ponce, PR 00717

Gustado Hermida
CIC Construction Group
PO 29726,
San Juan, PR 00929

Phillip Falgenblat
Bird Interplan
Development Group
1052 Muñoz Rivera
Ave. Mezz. Suite
Rio Piedras, PR 00927

Nassin Taclule Dina
Ferrovial Agroman, SA
1250 Ponce De León
Ave. Suite 902,
San Juan, PR 66-
0628820

ING. HUMBERTO MARRERO RECIO
Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura /
Presidente del Comité de Alianza

ANEJO 1

Tabla 1.0 – Propuestas Recibidas para la Nueva Escuela Urbana en el Municipio de Ciales (listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción y Aditivas)

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Builders Associates, LLC | $ 888,667.70 | $ 14,519,332.30 | $ 15,408,000.00 | $ 1,575,295.05 | $ 16,983,295.05 | $ 76,826.80 | $ 17,060,121.86 |
| Omega Engineering | $ 975,644.00 | $ 14,561,844.00 | $ 15,537,488.00 | $ 2,352,613.00 | $ 17,890,101.00 | $ 36,698.80 | $ 17,926,799.36 |
| Nidco Construction, Corp. | $ 550,000.00 | $ 15,643,452.35 | $ 16,193,452.35 | $ 2,149,621.33 | $ 18,343,073.68 | $ 30,014.80 | $ 18,373,088.48 |
| Caribe Tecno, SE | $ 948,071.35 | $ 16,346,057.76 | $ 17,294,129.11 | $ 1,760,507.50 | $ 19,054,636.61 | $ 97,351.80 | $ 19,151,988.41 |
| Construcciones Gilmar, Inc. | $ 804,000.00 | $ 15,028,000.00 | $ 15,832,000.00 | $ 3,236,000.00 | $ 19,068,000.00 | $ 101,226.80 | $ 19,169,226.80 |
| Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc. | $ 1,112,658.00 | $ 16,158,781.00 | $ 17,271,439.00 | $ 3,285,487.00 | $ 20,556,926.00 | $ 54,308.80 | $ 20,611,184.80 |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | $ 1,722,500.00 | $ 17,225,000.00 | $ 18,947,500.00 | $ 2,135,110.00 | $ 21,082,610.00 | $ 140,906.80 | $ 21,223,516.80 |
| Longstar Development Group | $ 1,192,695.00 | $ 17,814,512.00 | $ 19,007,207.00 | $ 2,225,905.00 | $ 21,233,112.00 | $ 154,286.80 | $ 21,387,398.80 |
| SMPC, LLC | $ 1,107,722.00 | $ 18,462,027.00 | $ 19,569,749.00 | $ 2,211,505.00 | $ 21,781,254.00 | $ 25,782.00 | $ 21,807,036.00 |
| Costa Mar Construction , Inc. | $ 1,721,570.00 | $ 16,326,958.00 | $ 18,048,528.00 | $ 4,341,255.00 | $ 22,389,783.00 | $ 123,026.80 | $ 22,512,809.80 |
| Picerne 2010 Development, LLC | $ 1,150,000.00 | $ 18,492,400.00 | $ 19,642,400.00 | $ 2,797,000.00 | $ 22,439,400.00 | $ 166,826.80 | $ 22,606,226.80 |
| Cue & Lopez Construction, Inc | $ 1,200,000.00 | $ 18,500,000.00 | $ 19,700,000.00 | $ 3,120,000.00 | $ 22,820,000.00 | $ 53,426.80 | $ 22,873,426.80 |
| DVG & DDHK Team | $ 1,344,908.84 | $ 18,586,091.15 | $ 19,930,999.99 | $ 2,889,741.49 | $ 22,820,741.48 | $ 91,777.96 | $ 22,912,519.44 |

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Venegas Construction, Corp. | $ 1,220,000.00 | $ 20,917,000.00 | $ 22,137,000.00 | $ 2,546,000.00 | $ 24,683,000.00 | $ 79,826.80 | $ 24,762,826.8 |
| F & R Construction Group, Inc. | $ 1,826,500.00 | $ 21,170,500.00 | $ 22,997,000.00 | $ 2,821,721.00 | $ 25,818,721.00 | $ 200,714.80 | $ 26,019,435.80 |
| RBC Construction, Corp. | $ 1,611,500.00 | $ 21,077,712.02 | $ 22,689,212.02 | $ 3,268,044.48 | $ 25,957,256.50 | $ 47,612.80 | $ 26,004,869.30 |
| LPC & D, Inc. | $ 1,550,000.00 | $ 21,900,000.00 | $ 23,450,000.00 | $ 2,680,000.00 | $ 26,130,000.00 | $ 33,326.80 | $ 26,163,326.80 |
| CD Builders, Inc | $ 2,220,370.00 | $ 20,601,184.00 | $ 22,821,554.00 | $ 3,722,720.00 | $ 26,544,274.00 | $ 231,026.80 | $ 26,775,300.80 |
| Desarrolladora JA | $ 1,589,400.00 | $ 21,012,458.00 | $ 22,601,858.00 | $ 5,518,176.00 | $ 28,120,034.00 | $ 69,362.80 | $ 28,339,396.80 |
| Caribe General Contructors | $ 1,500,000.00 | $ 22,798,000.00 | $ 24,298,000.00 | $ 5,046,000.00 | $ 29,344,000.00 | $ 59,786.80 | $ 29,403,786.80 |
| CIC Construction Group | $ 1,500,000.00 | $ 24,733,733.00 | $ 26,233,733.00 | $ 3,247,600.00 | $ 29,481,333.00 | $ 27,461.80 | $ 29,508,795.80 |
| Bird Interplan Development Group | $ 1,472,000.00 | $ 27,128,263.00 | $ 28,600,263.00 | $ 4,331,998.00 | $ 32,932,261.00 | $ 93,626.80 | $ 33,025,887.80 |
| Ferrovial Agroman, SA | $ 2,263,443.00 | $ 30,858,812.00 | $ 33,122,255.00 | $ 2,764,437.00 | $ 35,886,692.00 | $ 79,682.80 | $ 35,966,374.80 |
| Xperts, Inc.* | No bid | No bid | No bid | No bid | No bid | No bid | No bid |

*Proponente sometió carta "No Bid"

## ANEJO 2

**Tabla 2.0 – Evaluación Ponderada de Propuestas Recibidas para Nueva Escuela Urbana, Municipio de Ciales**

| | Evaluation per Proponent Name | | |
|---|---|---|---|
| | Costa Mar Construction | Builders Associates | Caribe Tecno |
| Base Proposed Cost (Design & Build): | $18,048,528.00 | $ 15,408,000.01 | $ 17,294,129.11 |
| Additives: | $ 4,341,255.00 | $ 1,575,295.05 | $ 1,760,507.50 |
| Design/Build and Additive: | $ 22,389,783.00 | $ 16,983,295.06 | $ 19,054,636.61 |

| | Guidoline | | | Escuela Nueva Urbana de Ciales | | Escuela Nueva Urbana de Ciales | | Escuela Nueva Urbana de Ciales | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Technical Evaluation Criteria | Maximum Quality Points | Multiplier | Total Possible Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score |
| Enrollment Capacity Enhancement | 10 | 1 | 40 | 5.0 | 5.0 | 6.0 | 6.0 | 5.0 | 5.0 |
| Structural Enhancement | 10 | 2 | 20 | 7.3 | 14.5 | 5.0 | 10.0 | 6.0 | 12.0 |
| Exterior Finish Enhancement & aesthetics | 10 | 3 | 30 | 8.3 | 24.7 | 6.0 | 18.0 | 6.5 | 19.5 |
| Interior Finish Enhancement | 10 | 3 | 30 | 7.5 | 22.5 | 5.5 | 16.5 | 6.0 | 18.0 |
| Mechanical System Enhancement | 10 | 3 | 30 | 6.0 | 18.0 | 6.0 | 18.0 | 6.0 | 18.0 |
| Design Enhancement | 10 | 3 | 30 | 8.3 | 24.7 | 7.5 | 22.5 | 7.0 | 21.0 |
| Layout Enhancement | 10 | 2 | 20 | 8.0 | 16.0 | 8.0 | 16.0 | 6.5 | 13.0 |
| Site Enhacement | 10 | 2 | 20 | 7.8 | 15.5 | 7.5 | 15.0 | 7.5 | 15.0 |
| Recreational Enhancement | 10 | 1 | 10 | 8.3 | 8.3 | 7.5 | 7.5 | 5.5 | 5.5 |
| Consideration of O&M factors; mech & energy efficiency | 10 | 2 | 20 | 6.3 | 12.5 | 6.0 | 12.0 | 6.0 | 12.0 |
| Welcoming appealing and Community integration | 10 | 3 | 30 | 8.0 | 24.0 | 6.5 | 19.5 | 7.0 | 21.0 |
| New Construction Technology/Technics Consideration | 10 | 1 | 10 | 7.8 | 7.8 | 6.5 | 6.5 | 7.5 | 7.5 |
| Conservation Program | 10 | 2 | 30 | 5.0 | 10.0 | 5.0 | 10.0 | 5.0 | 10.0 |
| Design/Build Process Duration | 10 | 4 | 20 | 8.0 | 33.0 | 8.5 | 34.0 | 9.5 | 38.0 |
| LEED Certification (give only for one LEED category) | 10 | 3 | 10 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 6.5 | 19.5 |
| Grand Total Points | 150 | | 350 | 101.5 | 236.5 | 96.5 | 226.5 | 91 | 215.5 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Proposed Design & Build Cost per Score points is: | $ 76,315.13 | $ 68,026.49 | $ 80,251.18 |
| Proposed Additive per Score points is: | $ 18,356.26 | $ 6,954.95 | $ 8,169.41 |
| Proposed Design/Build and Additive Costs per Score points is: | $ 94,671.39 | $ 74,981.44 | $ 88,420.59 |
| Schedule Final Completion: | August 2012 | August 2012 | July 2012 |

Schools for the 21st Century

PUERTO RICO INFRASTRUCTURE FINANCING AUTHORITY

AVISO DE ADJUDICACIÓN

*Modernización de Escuelas de Puerto Rico;*
*Escuelas del Siglo 21*

*"Request for Proposal #15"*

*Escuela Josefina Muñoz de Bernier,*
*Patillas, Puerto Rico*
*Escuela Jose Horacio Cora*
*Arroyo, Puerto Rico*
*& Escuela Rafael López Ladrón*
*Guayama, Puerto Rico*

## *I. BASE LEGAL; ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS.-*

El 8 de junio de 2009 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 29, mejor conocida como "Ley de Alianzas Público Privadas", a los fines *inter alia* de establecer la política pública del Gobierno de Puerto Rico referente a las Alianzas Público Privadas.

El citado estatuto también autoriza a todos los departamentos, agencias, corporaciones públicas e instrumentalidades, Rama Legislativa y Judicial del Gobierno de Puerto Rico, a establecer Alianzas Público Privadas mediante contrato; crea la Autoridad para las Alianzas Público Privadas, y establece la composición de su Junta de Directores o Directoras y sus poderes; establece los Comités de Alianzas y define su rol dentro de la Autoridad; establece los criterios que deberán considerarse al establecer Alianzas Público Privadas y las disposiciones que se pueden o deben incluir en los Contratos de Alianzas Público Privadas, así como el término máximo de éstos; establece los requisitos y condiciones aplicables a los participantes, los criterios de evaluación y los procedimientos que se llevarán a cabo para la cualificación de potenciales proponentes, selección de proponentes y negociación de los contratos mediante los cuales se establecerán las Alianzas Público Privadas; dispone para las aprobaciones necesarias, incluyendo la del Gobernador o el funcionario ejecutivo en quien él puede delegar para el otorgamiento de los Contratos de Alianzas Público Privadas y los requisitos del informe que se presentará como parte del proceso de estas aprobaciones; establece los parámetros de confidencialidad de cierta información privilegiada o protegida que se produzca o recopile como parte de los procesos del establecimiento de Alianzas; entre otros.

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, el 19 de diciembre de 2009 la Junta de Directores de la Autoridad para las Alianzas Público Privadas (en adelante, la "AAPP") aprobó el "Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianzas Público Privadas bajo la Ley Núm. 29 del 8 de junio de 2009 de la

Autoridad para las Alianzas Público-Privadas de Puerto Rico", Reglamento Núm. 7853 ("Reglamento de la AAPP").

Con esos precedentes, y con el fin de llevar a cabo el PROGRAMA de modernización de escuelas consistente en el diseño, construcción y conservación de noventa y cinco (95) escuelas públicas existentes y la construcción de al menos cinco (5) nuevas escuelas, el 21 de junio de 2010 la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura ("AFI") y la AAPP otorgaron un Acuerdo de Entendimiento Interagencial, Núm. AFI: 2010-000563, mediante el cual la AFI se comprometía asistir a la AAPP en el apoyo técnico, administrativo y legal en las diferentes fases que comprende el PROGRAMA.

Posteriormente, el 29 de octubre de 2010 el Departamento de Educación ("DE"), el Departamento de Transportación y Obras Públicas ("DTOP"), la Autoridad de Edificios Públicos ("AEP"), la AFI, la AAPP y el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, otorgaron un "Acuerdo de Entendimiento y Cooperación Interagencial", con el propósito de delegar en la AFI los poderes necesarios en ley para actuar a nombre del DTOP y la AEP, según sea aplicable, para la realización del PROGRAMA, incluyendo el otorgamiento de los Contratos de Alianza con terceros para el desarrollo del referido proyecto programático.

## *II. SOLICITUD DE CUALIFICACIONES.-*

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, y su Reglamento, el 22 de junio de 2010 la AAPP hizo publicar un Aviso Público de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications" ó "RFQ", por sus siglas en inglés) en el periódico "Daily Sun" y el "Nuevo Día" el cual es de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como en los portales de Internet del Banco Gubernamental de Fomento, de la AAPP y de la AFI.

Mediante dicho aviso se solicitaban propuestas para pre-cualificar a proponentes que interesaran participar en contratos relacionados con la prestación de servicios para el diseño, construcción y conservación de infraestructura, asociados al proyecto de "Modernización de Escuelas de Puerto Rico," también conocido como "Escuelas del Siglo 21".

Como parte de este proceso, el 28 de junio de 2010 representantes de la AAPP y la AFI llevaron a cabo una reunión informativa dirigida al público interesado en el proceso de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications").

Así las cosas, el 30 de julio de 2010 la AFI le notificó a los proponentes que habían sido cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, entre los cuales estaban:

1. Acosta & Asociados, Corp.
2. Aerometalica, Corp. & CSCG, Inc.
3. Alreko Construction, Corp.
4. Alfa &Omega
5. ALPROEM Engineering Contractors Corp.
6. Aziz & Sons, SE Inc.
7. Bayside Contractors, Inc.
8. Belmec Construction
9. Bird Interplan Development Group

10. Builders Associates, LLC
11. CapCon, Corp.
12. Caribe General Constructors
13. Caribe Tecno, SE
14. CD Builders, Inc
15. Ceml & Associates
16. CIC Construction Group
17. Cidra Excavation, SE
18. CJ Builders, Corp.
19. CMS CM Services
20. Comfort Systems USA of PR, Inc.
21. Construcciones Gilmar, Inc.
22. Constructora I, Melendez, SE
23. Constructora Santiago II
24. Constructores del Este
25. Costamar Construction, Inc.
26. Creative Development / Constructora Argo
27. Cue & Lopez Construction, Inc
28. DBM Group, LLC
29. Dennis Gonzalez y Asociados
30. Desarrolladora JA
31. Design Build, SE/Fernando Irizarry Architects – Joint Venture
32. DVG & DDHK Team
33. Educon Corp.
34. F & R Construction Group, Inc.
35. FE-RI Construction, Inc.
36. Ferrovial Agroman, SA
37. Gracia & Marin Group, Inc
38. Grupo Arual a Joint Venture
39. Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves
40. HBA Contractors, Inc.
41. HDE Group, Corp.
42. Jafer Construction Corp.
43. JR Ramos, Inc.
44. Juan F. Garcia, Inc.
45. Karimar Construction
46. La Torre- Masso-Velez Marichal Group
47. Longstar Development Group
48. Lopez Enterprise Group, Inc.
49. LPC & D, Inc.
50. Newlec SE
51. Nidco Construction, Corp.
52. North Construction Group
53. Omega Engineering

54. PC Group Corp.
55. PGM Ventures
56. Picerne 2010 Development, LLC
57. QB Construction
58. Rama Construction
59. RBC Construction, Corp.
60. RFR Builders Inc.
61. Rivero Construction Corp. (RIVCON)
62. School Modernization Action Group
63. SMPC, LLC
64. Tamrio, Inc.
65. Tec General Contractor
66. The Pike Company
67. Torcon
68. Universal Development, Corp.
69. Urbana: arquitectura-diseño
70. V Square Group
71. Venegas Construction, Corp.
72. Vissepó & Diez Const. Corp.
73. Xperis, Inc.

## *III. SOLICITUD DE PROPUESTAS.-*

Así las cosas, el 8 de octubre de 2010 la AAPP emitió, vía facsimil, el Aviso/Invitación de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") a los setenta y tres (73) proponentes que habían sido pre-cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, según su capacidad de fianza (más de 15 millones de dólares). Estos avisos/invitaciones se notificaron conforme a lo estipulado en la revisión del 17 de mayo 2010 del Reglamento de la AAPP.

La documentación pertinente al proceso de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") estuvo disponible por parte de AFI a partir del 12 de octubre de 2010, mediante un portal cibernético cuyo acceso se le proveía a cada proponente invitado luego de que éstos solicitaran dicho acceso por correo electrónico, a una dirección predeterminada que se incluía en la carta de invitación.

## *IV. CELEBRACIÓN DE REUNIONES INFORMATIVAS Y VISITAS DE CAMPO.-*

El 4 de septiembre de 2010 AFI llevó a cabo una reunión informativa con los proponentes para atender asuntos de índole administrativos y documentales referente a las solicitudes de propuestas. Esta reunión se realizó en el Hotel Westin Río Mar en Río Grande como parte de las actividades de la Convención Anual de la Asociación de Contratistas Generales ("AGC" por sus siglas en inglés).

El 14 de octubre de 2010 AFI realizó otra reunión en conjunto con visitas de campo en los predios de las escuelas a modernizarse. Esta reunión era enfocada hacia el ámbito de trabajo de las escuelas a ser impactadas en esta Solicitud de Propuesta, para familiarizarse con los respectivos predios y atender dudas y preguntas pertinentes al RFP en curso. AFI estableció esta reunión y visita de campo con carácter

compulsorio; los proponentes que no asistieron a la actividad no serían considerados en caso de que presentaran propuestas para estas escuelas en particular. A dicha reunión asistieron 30 de los 73 proponentes invitados.

El proceso de aclaración de dudas se extendió hasta el 3 de noviembre de 2010. Los proponentes sometieron sus preguntas vía correspondencia electrónica a rfp15escuelas@afi.gobiemo.pr.

## V. *CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE PROPUESTAS; ADENDA.-*

La Solicitud de Propuesta incluía como requerimiento mínimo, pero sin limitarse, a lo indicado en los documentos obtenidos por los proponentes a través del portal cibernético de la AFI.

Durante el proceso de la Solicitud de Propuestas que nos ocupa se generaron varios documentos cuya numeración, fecha de notificación y propósito se indican a continuación:

**Tabla 1.0 - Documentos Generados Durante el Proceso de Solicitud de Propuestas**

| Entrega de RFP al momento de publicación | Número Adenda | Publicación | Cambios |
|---|---|---|---|
| 10-Nov-10 | | 12-Oct-10 | Paquete Original |
| | 1 | 20-Oct-10 | FAQ dated 10/16/10<br>Area Requirements<br>Supplemental Furniture Spec<br>Special Education Requirements<br>Información asbestos |
| | 2 | 22-Oct-10 | Cambio hora apertura subasta<br>Minutas y hojas asistencia visitas escuelas<br>Sección 01500 revisada |
| | 3 | 26-Oct-10 | Preguntas |
| | 4 | 28-Oct-10 | Contrato, Condiciones Generales y condiciones suplementarias<br>Cost Breakdown, proposal Form y Transmittal letter<br>SOW<br>Preguntas |
| | 5 | 28-Oct-10 | Planos esquemáticos a escala (24" x 36") |
| | 6 | 2-Nov-10 | Preguntas |
| | 7 | 5-Nov-10 | Contrato y condiciones suplementarias<br>SHPO<br>Additional Information regarding the substations<br>Information to be included in the base price<br>Preguntas |

## *VI. PRESENTACION DE PROPUESTAS.-*

El 10 de noviembre de 2010, a las 5:00 de la tarde, se cerró el proceso de entrega de propuestas en las oficinas de AFI, localizadas en el Edificio Capital Center 235 Ave. Arterial Hostos, Suite 1501 San Juan, Puerto Rico. Se recibieron un total de dieciocho (18) propuestas.

En la Tabla 2.0 se muestran los consorcios previamente cualificados que formaron parte de este proceso:

Tabla 2.0 - Proponentes Participando del Proceso de la Solicitud de Propuestas

| SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | Responsive (R) or Non-Responsive (NR) |
|---|---|---|---|
| Acosta & Asociados, Corp. | OK | NO | NR |
| Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc. | OK | OK | R |
| Alreko Construction, Corp. | OK | OK | NR |
| Alfa &Omega | OK | NO | NR |
| ALPROEM Engineering Contractors Corp. | OK | OK | NR |
| Aziz & Sons, SE Inc. | OK | OK | NR |
| Bayside Contractors, Inc. | OK | NO | NR |
| Belmec Construction | OK | OK | NR |
| Bird Interplan Development Group | OK | NO | NR |
| Builders Associates, LLC | OK | OK | R |
| CapCon,Corp. | OK | NO | NR |
| Caribe General Contructors | OK | NO | NR |
| Caribe Tecno, SE | OK | NO | NR |
| CD Builders, Inc | OK | OK | R |
| Cemi & Associates | OK | NO | NR |
| CIC Construction Group | OK | OK | NR |
| Cidra Excavation, SE | OK | NO | R |
| CJ Builders, Corp. | OK | NO | NR |
| CMS CM Services | OK | OK | NR |
| Comfort Systems USA of PR, Inc. | OK | NO | NR |
| Construcciones Gilmar, Inc. | OK | OK | R |
| Constructora I, Melendez, SE | OK | OK | R |
| Constructora Santiago II | OK | OK | NR |
| Constructores del Este | OK | OK | R |
| Costamar Construction , Inc. | OK | OK | NR |
| Creative Development / Constructora Argo | OK | NO | NR |
| Cue & Lopez Construction, Inc | OK | OK | R |
| DBM Group, LLC | OK | NO | NR |
| Dennis Gonzalez & Asosiados | OK | NO | NR |

| SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | Responsive (R) or Non-Responsive (NR) |
|---|---|---|---|
| Desarrolladora JA | OK | NO | NR |
| Desing Build, SE/Fernando Irizarry Architects-Join Venture | OK | NO | NR |
| DVG & DDHK Team | OK | OK | R |
| Educon Corp. | OK | OK | NR |
| F & R Construction Group, Inc. | OK | OK | NR |
| FE-RI Construction, Inc. | OK | NO | NR |
| Ferrovial Agroman, SA | OK | OK | NR |
| Gracia & Marin Group, Inc | OK | NO | NR |
| Grupo Arual a Joint Venture | OK | NO | NR |
| Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves | OK | OK | NR |
| HBA Contractors, Inc. | OK | OK | R |
| HDE Group, Corp. | OK | NO | NR |
| Jafer Construction Corp. | OK | NO | NR |
| JR Ramos, Inc. | OK | OK | NR |
| Juan F. Garcia, Inc. | OK | NO | NR |
| Karimar Construction | OK | NO | NR |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | OK | NO | NR |
| Longstar Development Group | OK | NO | NR |
| López Enterprise Group, Inc. | OK | NO | NR |
| LPC & D, Inc. | OK | OK | R |
| Newtec SE | OK | NO | NR |
| Nidco Construction, Corp. | OK | NO | NR |
| North Construction Group | OK | OK | R |
| Omega Engineering | OK | OK | R |
| PC Group Corp. | OK | NO | NR |
| PGM Ventures* | OK | NO | R |
| Picerne 2010 Development, LLC | OK | NO | NR |
| QB Construction | OK | NO | NR |
| Rama Construction | OK | NO | NR |
| RBC Construction, Corp. | OK | OK | R |
| RFR Builders Inc. | OK | NO | NR |
| Rivero Construction Corp. (RIVCON) | OK | NO | NR |
| School Modernization Action Group | OK | NO | NR |
| SMPC, LLC | OK | OK | R |
| Tamrio, Inc. | OK | NO | NR |
| Tec General Contractor | OK | NO | NR |
| The Pike Company | OK | NO | NR |
| Torcon | OK | NO | NR |
| Universal Development, Corp. | OK | NO | NR |
| Urbana: arquitectura-diseno | OK | OK | R |

| SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | Responsive (R) or Non-Responsive (NR) |
|---|---|---|---|
| V Square Group | OK | OK | NR |
| Venegas Construction, Corp. | OK | NO | NR |
| Vissepó & Diez Const. Corp. | OK | NO | NR |
| Xperts, Inc. | OK | OK | R |

*Proponente indico por escrito que no participaría

## *VII. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.-*

### A. Proceso de Evaluación:

En el proceso se promovió el que hubiese competencia adecuada y justa. Se recibieron dieciocho (18) propuestas formales, en las cuales un (1) proponente indico por escrito que no participaría (PGM Ventures).

Como etapa inicial se preparó una lista por escuela impactada con los valores propuestos por cada consorcio para Diseño, Construcción, Aditivas y Conservación. En la Tabla 3.0 se detallan los costos propuestos por cada proponente para los Municipios de Patillas, Arroyo y Guayama. Véase Anejo 1.

Para realizar una evaluación de calidad a las propuestas sometidas se utilizó un método recomendado en el libro "Design Build Essentials", de la autora Bárbara Jackson, PHD, publicado por Delmar Cengage Learning 2010.

Además, se evaluó si el proponente cumplió con los requerimientos establecidos y/o propuso alternativas superiores a los requerimientos.

Para la evaluación de costos de diseño-construcción, se realizó una comparación de todas las propuestas recibidas para determinar un costo promedio de mercado. Se utilizó el "RS Means Square Foot Costs" del 2010 y el estimado de costo provisto por UNIPRO, creador de los criterios de diseño.

Para la evaluación de costos de mantenimiento se compararon los costos propuestos por los proponentes contra valores provistos en un documento preparado por "Advantage Business Consulting" para la Autoridad de Edificios Públicos en febrero de 2009, llamado Análisis de Costo de Mantenimiento y Reparación.

### B. Proceso de Selección.-

El método de selección fue basado en un proceso de evaluación de propuestas, competitivas en Diseño, Construcción y Conservación cuyo costo ofreciera mayor valor y calidad por la inversión propuesta ("Best Value").

El Sub-Comité utilizó la evaluación de calidad para confirmar cuál proponente ofreció mejor calidad de servicio, por cantidad de dinero propuesta.

Las propuestas tenían que ser responsivas y en cumplimiento con todos los requerimientos estipulados en los documentos obtenidos por los proponentes.

Se consideró que el proponente presentara alternativas superiores a los requerimientos, que impactaran positivamente el proyecto.

Se utilizó la evaluación de costos para confirmar que lo propuesto fuese justo, razonable y se adaptara a la realidad del mercado en Puerto Rico.

La selección se realizó de acuerdo a la calidad y costo de la propuesta. Además se consideró la calidad de ejecución basado en experiencias y trabajos previos, y la capacidad financiera indicada por el proponente en los documentos de cualificación.

En la Tabla 4.0 se incluye tabulación de evaluación y contenido de los valores propuestos. Véase, Anejo 4.

C. <u>Análisis de Costos</u>.-

De las dieciocho (18) propuestas recibidas hubo una (1) que indico que no participaría del proceso. Las diecisiete (17) restantes presentaron sus propuestas según se detalla en la Tabla de Propuestas 3.0. Véase, Anejo 1.

**Tabla 3.0 – Propuestas Recibidas para las Escuelas Josefina Muñoz de Bernier de Patillas, José Horacio Cora de Arroyo y Rafael López Landrón de Guayama (Listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción y Aditivas)**

| Proponentes | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|
| Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc. | $16,330,710.00 | $ 5,230,083.00 | $ 667,474.00 | $22,228,267.00 |
| Cue & Lopez Construction, Inc | $15,950,000.00 | $ 5,938,500.00 | $835,920.00 | $ 22,724,420.00 |
| Builders Associates, LLC | $17,686,526.44 | $ 4,427,110.70 | $ 892,800.00 | $23,006,437.14 |
| Omega Engineering | $19,335,764.21 | $ 4,278,790.53 | $ 485,232.00 | $ 24,099,786.74 |
| Constructores del Este | $17,544,444.44 | $6,118,546.00 | $ 329,400.00 | $23,992,390.44 |
| SMPC, LLC | $19,045,846.00 | $4,933,775.00 | $1,143,296.92 | $25,122,917.92 |
| Cidra Excavation, SE | $20,720,638.00 | $6,144,050.00 | $2,163,054.00 | $29,027,742.00 |
| RBC Construction, Corp. | $22,455,302.09 | $5,552,421.69 | $975,080.00 | $28,982,803.78 |
| Construcciones Gilmar, Inc. | $19,122,000.00 | $9,383,000.00 | $635,600.00 | $29,140,600.00 |
| Urbana: arquitectura-diseno | $22,882,101.00 | $5,629,283.00 | $995,954.64 | $ 29,507,338.64 |
| HBA Contractors, Inc. | $ 22,910,725.00 | $6,068,181.00 | $1,254,108.00 | $ 30,233,014.00 |
| North Construction Group | $ 19,707,329.00 | $12,724,000.00 | $1,303,684.00 | $33,735,013.00 |
| LPC & D, Inc. | $25,000,000.00 | $8,270,000.00 | $1,950,000.00 | $35,220,000.00 |

| Proponentes | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|
| DVG & DDHK Team | $25,347,999.98 | $7,989,889.34 | $1,160,793.42 | $34,498,682.74 |
| Xperts, Inc. | $31,540,928.00 | $ 5,127,969.50 | $1,229,088.00 | $37,897,985.50 |
| Constructora I, Melendez, SE | $28,056,662.00 | $9,004,683.00 | $4,448,080.00 | $41,509,425.00 |
| CD Builders, Inc | $31,471,167.00 | $9,510,750.00 | $1,208,960.00 | $42,190,877.00 |
| PGM Ventures | No Bid | No Bid | No Bid | No Bid |

El Sub-Comité Evaluador realizó un análisis de costo promedio de mercado para diseño-construcción considerando todas las propuestas entregadas. Además se utilizó como referencia el "RS Means Square Foot Costs" del 2010.

Dado a la necesidad de mantener los contratos dentro de presupuesto, se limitó la evaluación a los tres (3) proponentes más cercanos al presupuesto establecido. Estos proponentes fueron Builders Associates, LLC, Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc. y Cue & Lopez Construction, Inc. En la Tabla 4.0, se incluye el pesaje ponderado realizado para estos tres consorcios (Vease Anejo 2).

Una vez efectuado el ponderado correspondiente, se determinó que **Cue & Lopez Construction, Inc.** presentó el mejor valor por calidad. Por lo tanto, se procedió a contactar a los mismos para negociar la cuantía propuesta.

El sub comité evaluador se reunió con la compañía **Cue & Lopez Construction, Inc.**, el día 19 de noviembre de 2010, para que se explicara en detalle el concepto propuesto y asegurar que sus consideraciones, expectativas y exclusiones están dentro de los parámetros de aceptación para las necesidades del programa.

En dicha reunión, AFI le solicitó a **Cue & Lopez Construction, Inc.**, que re-evaluara su propuesta con alternativas, manteniendo en esencia los conceptos y objetivos del programa, pero con costos reducidos que resulten más cónsonos con el presupuesto disponible. Además AFI requirió una nueva revisión de la propuesta de **Cue & Lopez Construction, Inc.**, en el área de Conservación de la escuela.

En una segunda reunión efectuada el 29 de noviembre de 2010, dicha compañía presentó las revisiones en los valores propuestos originalmente. Sin embargo, se solicitó una segunda revisión tanto a las partidas de costo y tiempo de diseño y construcción como a la propuesta de conservación de las escuelas.

El 2 de diciembre de 2010 se recibió la segunda revisión de la propuesta, para completar una cantidad total de **quince millones cuatrocientos sesenta mil ochocientos sesenta dólares ($15,460,860.00)**. Esto incluye, diseño, construcción, algunas aditivas y conservación de un año para modernizar las escuelas comprendidas en la propuesta No. 16. Además el proponente redujo el tiempo propuesto para ejecución de la modernización de las escuelas, de 18 a 12 meses en las escuelas Josefina Muñoz de Bernier y José Horacio Cora y de 18 a 14 en la Escuela Rafael López Ladrón.

El 7 de diciembre el proponente sometió información adicional del alcance del proyecto del RFP #15, detallando las partidas eliminadas y que se mantuvieron durante la negociación respecto al alcance del proyecto original.

En resumen, la propuesta presentada por Cue & Lopez Construction, Inc. resultó ser la mejor propuesta que cumple con los criterios establecidos bajo la Ley para las Alianzas Público Privadas, y según se desprende de la Solicitud de Propuestas de referencia. Basados en estos criterios y en la

capacidad disponible de fianza, se determinó proceder con negociaciones ulteriores con dicho proponente, culminando con un ajuste al valor originalmente propuesto. La mejor y última oferta presentada por Cue & Lopez Construction, Inc. contempla el diseño, construcción, algunas aditivas y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

| Proponente | Escuela/ Municipio | Diseño y Construcción | Aditivas | Conservación (Primer año) | Total Negociado |
|---|---|---|---|---|---|
| Cue & Lopez Construction, Inc. | Josefina Muñoz de Bernier, Patillas | $4,250,000.00 | $850,000.00 | $205,620.00 | $5,305,620.00 |
| | Jose Horacio Cora, Arroyo | $3,160,000.00 | $720,000.00 | $205,620.00 | $4,085,620.00 |
| | Rafael López Ladrón, Guayama | $4,790,000.00 | $1,050,000.00 | $229,620.00 | $6,069,620.00 |
| Total | | $12,200,000.00 | $2,620,000.00 | $640,860.00 | $15,460,860.00 |

D. Recomendación.-

El 7 de diciembre de 2010 el Sub-Comité Evaluador emitió su recomendación al Comité de Alianzas a favor de otorgar el Contrato de Alianza a Cue & Lopez Construction Inc., por tratarse de la propuesta que mejor representaba los mejores intereses de la AAPP por la cantidad total negociada. En ese sentido, se concluye que Cue & Lopez Construction Inc., ofrece mayor valor y calidad por la inversión propuesta de acuerdo a los términos y condiciones de la Solicitud de Propuestas.

En la misma fecha, el Comité de Alianzas acoge la recomendación del Sub-Comité, la cual fue referida al Presidente de la Junta de Directores de la AAPP.

## *VII. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ALIANZA.-*

Luego de analizadas y evaluadas todas las propuestas completas y con todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, y tomando en consideración los aspectos de presentación, calidad de diseño, ingeniería y tiempo estimado de construcción, experiencia previa y viabilidad económica y financiera del proyecto, así como las recomendaciones de tanto del Sub-Comité Evaluador como del Comité de Alianzas, el Gobernador de Puerto Rico, por conducto del Secretario de Estado, Hon. Kenneth McClintock, aprobó la adjudicación del Contrato de Alianza a favor de Cue & Lopez Construction Inc., por la cantidad de **QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA DÓLARES ($15, 460,860.00)**, para llevar a cabo el diseño, construcción y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

La AFI se reserva el derecho de adjudicar parcial o totalmente cualquier parte del Contrato de Diseño-Construcción- Conservación a otro proponente en caso que Cue & Lopez Construction Inc., no entregue todos los documentos, certificaciones de seguros y fianzas para el <u>14 de enero de 2011</u>, según

el Artículo 7, incisos 4 y 5 del Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianza Público-Privada bajo la Ley Número 29 del 8 de junio 2009. La AFI también se reserva el derecho de eliminar parcial o totalmente la parte de conservación de este contrato si es en el mejor interés la Autoridad.

Cue & Lopez Construction Inc., debe someter los documentos requeridos con relación a la contribución sobre ingresos y los sellos del Colegio de Ingenieros y Agrimensores, así cómo otros documentos requeridos para la ejecución de este Contrato en un máximo de cinco (5) días laborables.

El representante autorizado de Cue & Lopez Construction Inc., deberá comunicarse con la Srta. Nayadeth Pérez, Coordinadora de Contratos de la AFI, al teléfono 787-763-5757 extensión 1625, para hacer los arreglos necesarios, someter los documentos y certificación requerida previa a la ejecución del Contrato de Alianza.

## *VIII. SOLICITUD DE REVISIÓN JUDICIAL.-*

### A. Derecho de Revisión Judicial:

Sólo aquellos proponentes que hayan sido cualificados para participar en el proceso de selección de propuestas, que hayan sometido ante el Comité de Alianzas propuestas completas y todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, pero que no hayan sido seleccionados para la adjudicación de un Contrato de Alianza, podrán solicitar revisión judicial de la aprobación del Gobernador o la persona en quien éste delegue de un Contrato de Alianza. En este caso, la revisión podrá ser solicitada luego de la determinación final de otorgar el Contrato de Alianza con otro proponente, cuya determinación de otorgar el Contrato de Alianza, será final luego de haberse completado el procedimiento de aprobaciones que dispone el Artículo 9(g)(ii)-(v) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009.

### B. Solicitud de Revisión Judicial:

**Cualquier proponente no seleccionado para la adjudicación del Contrato de Alianza, tendrá un término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del envío por correo certificado de la presente notificación de Aviso de Adjudicación o determinación final, para presentar un recurso de revisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones, utilizando el mecanismo de Auxilio de Jurisdicción de dicho Tribunal.**

El mecanismo de reconsideración no será aplicable ante el Comité de Alianzas ni ante la Autoridad para las Alianzas Público Privadas.

Si la fecha de la notificación del Comité de Alianza o la Autoridad es distinta a la fecha del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

El recurso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones y el recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo serán considerados como el alegato del peticionario, a menos que el Tribunal revisor disponga lo contrario. En la eventualidad de que el Tribunal de Apelaciones expida el auto de revisión, la parte adversamente afectada por la determinación de dicho Tribunal podrá recurrir ante el Tribunal Supremo mediante recurso de *certiorari* dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días, a partir del archivo en autos de la determinación final del Tribunal de Apelaciones.

La parte recurrente ante el Tribunal de Apelaciones o el Tribunal Supremo de Puerto Rico notificará copia del recurso a la Autoridad, a la Entidad Gubernamental Participante, al Proponente seleccionado (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a los Proponentes no seleccionados (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a las Personas que fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), y a las Personas que no fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), dentro del término de veinte (20) días, establecido en el Artículo 20(b) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009, disponiéndose que el cumplimiento con dicha notificación será un requisito de carácter jurisdiccional.

Toda notificación bajo el Artículo 20(c) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009 se hará mediante correo certificado. Disponiéndose, que si la fecha de las notificaciones a la Autoridad y demás partes son distintas a las del depósito en el correo de dichas notificaciones, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

La Autoridad y cualquier otra parte interesada podrá, dentro de diez (10) días de serle notificada el recurso de revisión, certiorari, o dentro del término adicional que el Tribunal de Apelaciones o Tribunal Supremo le conceda, presentar su oposición a que se expida el auto.

C. <u>Limitación del Daño</u>:

La parte recurrente no podrá, bajo ninguna circunstancia, como parte de sus remedios, reclamar el derecho a recibir resarcimiento por daños indirectos, especiales o previsibles, incluyendo ganancias dejadas de percibir.

D. <u>Exclusividad del Recurso</u>:

No procederá ningún otro tipo de demanda, acción, procedimiento o recurso en ningún tribunal que no sea según dispuesto en este Artículo 20. Cualquier revisión judicial que se efectuare de la determinación de cualificación del Proponente hecha por el Comité de Alianzas o de la aprobación de un Contrato de Alianza por el Gobernador o Gobernadora o la funcionaria ejecutiva o el funcionario ejecutivo en quien él o ella delegue, se realizará mediante el procedimiento dispuesto en este Artículo 20 y la Autoridad actuará como representante de todas las partes antes mencionadas que participan en el proceso de aprobación de un Contrato de Alianza, de conformidad con esta Ley. No se podrán llevar procedimientos de solicitud de revisión judicial concurrentes o posteriores que no sean por conducto de la Autoridad y siguiendo lo dispuesto en este Artículo 20.

En San Juan, Ciudad Capital, Puerto Rico, hoy 5 de enero de 2011.

LCDO. MARC ROUMAIN PRIETO, C.P.A.
Sub-Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura

**CERTIFICO:** Haber archivado en autos el original de este Aviso de Adjudicación, y enviado copia fiel y exacta del mismo, mediante facsimil y correo certificado con acuse de recibo, hoy 5 de enero de 2011, a los siguientes proponentes:

José Enrique Rossi
Aerometallca, Corp., &
CSCG, Inc.
119 El Tuque Industrial
Park Suite 2
Ponce, PR 00728

Frank Cue Garcia
Cue & Lopez
Construction, Inc
PO BOX 193899
San Juan, PR 00919-3899

Christian Santana
Construcciones Gilmar,
Inc.
PO Box 3152
Guaynabo, PR 00970

Ramón Villafañe
Builders Associates,
LLC
PO BOX 6535,
Caguas, PR 00726-
6535

Frankie J. López
Meléndez
Omega Engineering
PO Box 363823
San Juan, PR 00936-
3823

Sotero Gómez Velázquez
Constructores del Este
PO Box 1232, Las
Piedras, PR 00771

José Vizcarrondo
SMPC, LLC
PO Box 9417
San Juan 00908-0417

Pablo Del Valle
DVG & DDHK Team
PO Box 2319
Toa Baja, PR 00951-2319

Israel Quintana Luciano
Cidra Excavation, SE
Rd #3, Km13.6,
Canovanillas Wrd,
Carolina, PR 00979

Tomás Montalvo Torres
LPC & D, Inc.
PO Box 2025
Las Piedras, PR 00771

Raúl J. Brás Cummings
RBC Construction,
Corp.
PO Box 363511
San Juan, PR 00936-
3511

Rafael Castro Montes
De Oca
Urbana: arquitectura-
diseño
PO Box 16179,
San Juan 00980

Marcos R. Calzadilla
HBA Contractors, Inc.
804 Ponce de León
Ave. Suite 502,
San Juan 00907

Jaime Rodríguez
North Construction Group
PMB 135 405
Ave. Esmeralda, Ste. 2
Guaynabo, PR 00969-4457

Ismael Melendez Rivera
Constructora I,
Melendez, SE
Belances #15 Segundo
Nivel,
Santa Isabel, PR
00757-2616

Alberto González
Xperts, Inc.
PO Box 363062
San Juan, PR 00936-3062

Ismael Carrasquillo
CD Builders, Inc
HC-02 Box 14740
Gurabo, PR 00778

LCDO. MARC ROUMAIN PRIETO, C.P.A.
Sub-Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura

ANEJO 1

TABLA 3.0

Tabla 3.0 – Propuestas Recibidas para las Escuelas Josefina Muñoz de Bernier de Patillas, José Horacio Cora de Arroyo y Rafael López Landrón de Guayama (Listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción y Aditivas)

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc. | $1,125,430.00 | $15,205,280.00 | $16,330,710.00 | $ 5,230,083.00 | $21,560,793.00 | $ 667,474.00 | $22,228,267.00 |
| Cue & Lopez Construction, Inc | $ 890,000.00 | $15,060,000.00 | $15,950,000.00 | $ 5,938,500.00 | $21,888,500.00 | $835,920.00 | $ 22,724,420.00 |
| Builders Associates, LLC | $ 1,118,194.21 | $16,568,332.23 | $17,686,526.44 | $ 4,427,110.70 | $22,113,637.14 | $ 892,800.00 | $23,006,437.14 |
| Omega Engineering | $1,207,533.21 | $18,128,231.00 | $19,335,764.21 | $ 4,278,790.53 | $23,614,554.74 | $ 485,232.00 | $ 24,099,786.74 |
| Constructores del Este | $1,069,799.44 | $16,474,645.00 | $17,544,444.44 | $6,118,546.00 | $23,662,990.44 | $ 329,400.00 | $23,992,390.44 |
| SMPC, LLC | $952,495.00 | $18,093,351.00 | $19,045,846.00 | $4,933,775.00 | $23,979,621.00 | $1,143,296.92 | $25,122,917.92 |
| Cidra Excavation, SE | $724,240.00 | $19,996,398.00 | $20,720,638.00 | $6,144,050.00 | $26,864,688.00 | $2,163,054.00 | $29,027,742.00 |
| RBC Construction, Corp. | $1,566,000.00 | $20,889,302.09 | $22,455,302.09 | $5,552,421.69 | $28,007,723.78 | $975,080.00 | $28,982,803.78 |
| Construcciones Gilmar, Inc. | $1,387,000.00 | $17,735,000.00 | $19,122,000.00 | $9,383,000.00 | $28,505,000.00 | $635,600.00 | $29,140,600.00 |
| Urbana: arquitectura-diseno | $2,080,192.00 | $20,801,909.00 | $22,882,101.00 | $5,629,283.00 | $28,511,384.00 | $995,954.64 | $ 29,507,338.64 |

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| HBA Contractors, Inc. | $1,311,719.00 | $21,599,006.00 | $ 22,910,725.00 | $6,068,181.00 | $28,978,906.00 | $1,254,108.00 | $ 30,233,014.00 |
| North Construction Group | $1,752,329.00 | $17,955,000.00 | $ 19,707,329.00 | $12,724,000.00 | $32,431,329.00 | $1,303,684.00 | $33,735,013.00 |
| LPC & D, Inc. | $1,750,000.00 | $23,250,000.00 | $25,000,000.00 | $8,270,000.00 | $33,270,000.00 | $1,950,000.00 | $35,220,000.00 |
| DVG & DDHK Team | $1,727,010.41 | $23,620,989.57 | $25,347,999.98 | $7,989,889.34 | $33,337,889.32 | $ 1,160,793.42 | $34,498,682.74 |
| Xperts, Inc. | $2,935,000.00 | $28,605,928.00 | $31,540,928.00 | $ 5,127,969.50 | $36,668,897.50 | $1,229,088.00 | $37,897,985.50 |
| Constructora I, Melendez, SE | $ 2,314,000.00 | $25,742,662.00 | $28,056,662.00 | $9,004,683.00 | $37,061,345.00 | $4,448,080.00 | $41,509,425.00 |
| CD Builders, Inc | $2,605,500.00 | $28,865,667.00 | $31,471,167.00 | $9,510,750.00 | $40,981,917.00 | $1,208,960.00 | $42,190,877.00 |
| PGM Ventures | No Bid | No Bid | No Bid | No Bid | No Bid | No Bid | No Bid |

ANEJO 2

Tabla 4.0 – Evaluación Ponderada de Propuestas Recibidas para las Escuelas Josefina Muñoz de Bernier - Municipio de Patillas, José Horacio Cora - Municipio de Arroyo y Rafael López Landrón, Municipio de Guayama

| | | | | Evaluation per Proponent Name | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Builders Associates, LLC | | | | | | Coué & Lopez Construction | | | | | | Aerometálica CSCG | | | | | |
| Base Proposed Cost (Design & Build): | | | | $ 17,686,506.47 | | | | | | $ 16,030,000.00 | | | | | | $ 16,330,710.00 | | | | | |
| Additives: | | | | $4,427,110.70 | | | | | | $5,938,500.00 | | | | | | $5,230,083.00 | | | | | |
| Design/Build and Additive: | | | | $ 22,113,617.17 | | | | | | $21,968,500.00 | | | | | | $21,560,793.00 | | | | | |
| | Guideline | | | Esc. Josefina Muñoz de Bernier, Patillas | | Esc. José Horacio Cora, Arroyo | | Esc. Dr. Rafael Lopez Landrón, Guayama | | Esc. Josefina Muñoz de Bernier, Patillas | | Esc. José Horacio Cora, Arroyo | | Esc. Dr. Rafael Lopez Landrón, Guayama | | Esc. Josefina Muñoz de Bernier, Patillas | | Esc. José Horacio Cora, Arroyo | | Esc. Dr. Rafael Lopez Landrón, Guayama | |
| Technical Evaluation Criteria | Maximum Quality Points | Multiplier | Total Possible Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score |
| Enrollment Capacity Enhancement | 10 | 4 | 40 | 5 | 20 | 5 | 20 | 5 | 20 | 5 | 20 | 5 | 20 | 5 | 20 | 5 | 20 | 5 | 20 | 5 | 20 |
| 2 Structural Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5 | 10 | 5.5 | 11 | 5 | 10 | 6.5 | 13 | 6 | 12 | 6.5 | 13 | 5.5 | 11 | 5.5 | 11 | 5 | 10 |
| 3 Exterior Finish Enhancement & aesthetics | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 6.5 | 19.5 | 6 | 18 | 6.5 | 19.5 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 4 Interior Finish Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 6 | 18 | 6 | 18 | 5.5 | 16.5 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 5 Mechanical System Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5.5 | 16.5 | 5 | 15 | 6 | 18 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 6 Design Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 6 | 18 | 6 | 18 | 6.5 | 19.5 | 5 | 15 | 5.5 | 16.5 | 5 | 15 |
| 7 Layout Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 | 7 | 14 | 6 | 12 | 6.5 | 13 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5.5 | 11 |
| 8 Site Enhacement | 10 | 2 | 20 | 5.5 | 11 | 5 | 10 | 5.5 | 11 | 7.5 | 15 | 6 | 12 | 7.5 | 15 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5.5 | 11 |
| 9 Recreational Enhancement | 10 | 1 | 10 | 5.5 | 5.5 | 5 | 5 | 5.5 | 5.5 | 7 | 7 | 5 | 5 | 7 | 7 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 10 Consideration of O&M factors; mech & energy efficiency | 10 | 2 | 20 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5.5 | 11 | 6 | 12 | 6 | 12 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 |
| 11 Welcoming appealing and Community integration | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5.5 | 16.5 | 6 | 18 | 5.5 | 16.5 | 5.5 | 16.5 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 12 New Construction Technology/Technics Consideration | 10 | 1 | 10 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 13 Conservation Program | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 14 Design/Build Process Duration | 10 | 2 | 20 | 5.5 | 11 | 6.5 | 13 | 6.5 | 13 | 6 | 12 | 6 | 12 | 6 | 12 | 5.5 | 11 | 5.5 | 11 | 5 | 10 |
| 15 LEED Certification (give only for one LEED category) | 10 | 1 | 10 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Grand Total Points | 150 | | 350 | 72.5 | 173.5 | 73 | 175 | 73.5 | 175.5 | 201.5 | 61 | 80 | 193 | 85.5 | 203 | 72.5 | 174.5 | 72.5 | 174.5 | 72 | 173 |
| Proposed Design & Build Cost per Score points is: | | | | $ 33,145.26 | | $31,449.12 | | $ 36,650.76 | | $ 64,135.80 | | $ 23,005.18 | | $31,502.45 | | $ 28,707.55 | | $28,760.71 | | $36,430.62 | |
| Proposed Additive per Score points is: | | | | $ 7,044.37 | | $ 6,587.11 | | $11,693.26 | | $22,395.06 | | $8,867.88 | | $ 11,886.70 | | $ 7,896.67 | | $ 8,258.05 | | $13,936.91 | |
| Proposed Design/Build and Additive Costs per Score points is: | | | | $40,189.63 | | $38,035.22 | | $48,344.03 | | $86,530.86 | | $31,873.06 | | $43,389.16 | | $ 36,604.22 | | $37,018.76 | | $ 50,367.53 | |

PUERTO RICO INFRASTRUCTURE FINANCING AUTHORITY

AVISO DE ADJUDICACIÓN

*Modernización de Escuelas de Puerto Rico;*
*Escuelas del Siglo 21*

*"Request for Proposal #14"*

*Escuela Luis Federico Degetau II,*
*Albonito, Puerto Rico*
*Escuela Francisco Zayas Santana,*
*Villalba, Puerto Rico*
*Escuela Parificación Rodriguez,*
*Coamo, Puerto Rico &*
*Escuela Manuel Martín Monserrate,*
*Santa Isabel, Puerto Rico*

## *I. BASE LEGAL; ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS.-*

El 8 de junio de 2009 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 29, mejor conocida como "Ley de Alianzas Público Privadas", a los fines *inter alia* de establecer la política pública del Gobierno de Puerto Rico referente a las Alianzas Público Privadas.

El citado estatuto también autoriza a todos los departamentos, agencias, corporaciones públicas e instrumentalidades, Rama Legislativa y Judicial del Gobierno de Puerto Rico, a establecer Alianzas Público Privadas mediante contrato; crea la Autoridad para las Alianzas Público Privadas, y establece la composición de su Junta de Directores o Directoras y sus poderes; establece los Comités de Alianzas y define su rol dentro de la Autoridad; establece los criterios que deberán considerarse al establecer Alianzas Público Privadas y las disposiciones que se pueden o deben incluir en los Contratos de Alianzas Público Privadas, así como el término máximo de éstos; establece los requisitos y condiciones aplicables a los participantes, los criterios de evaluación y los procedimientos que se llevarán a cabo para la cualificación de potenciales proponentes, selección de proponentes y negociación de los contratos mediante los cuales se establecerán las Alianzas Público Privadas; dispone para las aprobaciones necesarias, incluyendo la del Gobernador o el funcionario ejecutivo en quien él puede delegar para el otorgamiento de los Contratos de Alianzas Público Privadas y los requisitos del informe que se presentará como parte del proceso de estas aprobaciones; establece los parámetros de confidencialidad de cierta información privilegiada o protegida que se produzca o recopile como parte de los procesos del establecimiento de Alianzas; entre otros.

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, el 19 de diciembre de 2009 la Junta de Directores de la Autoridad para las Alianzas Público Privadas (en

adelante, la "AAPP") aprobó el "Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianzas Público Privadas bajo la Ley Núm. 29 del 8 de junio de 2009 de la Autoridad para las Alianzas Público-Privadas de Puerto Rico", Reglamento Núm. 7853 ("Reglamento de la AAPP").

Con esos precedentes, y con el fin de llevar a cabo el PROGRAMA de modernización de escuelas consistente en el diseño, construcción y conservación de noventa y cinco (95) escuelas públicas existentes y la construcción de al menos cinco (5) nuevas escuelas, el 21 de junio de 2010 la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura ("AFI") y la AAPP otorgaron un Acuerdo de Entendimiento Interagencial, Núm. AFI: 2010-000563, mediante el cual la AFI se comprometía asistir a la AAPP en el apoyo técnico, administrativo y legal en las diferentes fases que comprende el PROGRAMA.

Posteriormente, el 29 de octubre de 2010 el Departamento de Educación ("DE"), el Departamento de Transportación y Obras Públicas ("DTOP"), la Autoridad de Edificios Públicos ("AEP"), la AFI, la AAPP y el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, otorgaron un "Acuerdo de Entendimiento y Cooperación Interagencial", con el propósito de delegar en la AFI los poderes necesarios en ley para actuar a nombre del DTOP y la AEP, según sea aplicable, para la realización del PROGRAMA, incluyendo el otorgamiento de los Contratos de Alianza con terceros para el desarrollo del referido proyecto programático.

## *II. SOLICITUD DE CUALIFICACIONES.-*

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, y su Reglamento, el 22 de junio de 2010 la AAPP hizo publicar un Aviso Público de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications" ó "RFQ", por sus siglas en inglés) en el periódico "Daily Sun" y el "Nuevo Día" el cual es de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como en los portales de Internet del Banco Gubernamental de Fomento, de la AAPP y de la AFI.

Mediante dicho aviso se solicitaban propuestas para pre-cualificar a proponentes que interesaran participar en contratos relacionados con la prestación de servicios para el diseño, construcción y conservación de infraestructura, asociados al proyecto de "Modernización de Escuelas de Puerto Rico," también conocido como "Escuelas del Siglo 21".

Como parte de este proceso, el 28 de junio de 2010 representantes de la AAPP y la AFI llevaron a cabo una reunión informativa dirigida al público interesado en el proceso de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications").

Así las cosas, el 30 de julio de 2010 la AFI le notificó a los proponentes que habían sido cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, entre los cuales estaban:

1. Acosta & Asociados, Corp.
2. Alreko Construction, Corp.
3. Alfa &Omega
4. Bayside Contractors, Inc.

5. Belmec Construction
6. Bird Interplan Development Group
7. Caribe General Contractors
8. Caribe Tecno, SE
9. CD Builders, Inc
10. Ceml & Associates
11. CIC Construction Group
12. Cidra Excavation, SE
13. Comfort Systems USA of PR, Inc.
14. Construcciones Gilmar, Inc.
15. Constructora I, Melendez, SE
16. Constructora Santiago II
17. Constructores del Este
18. Costamar Construction, Inc.
19. Creative Development / Constructora Argo
20. Cue & Lopez Construction, Inc
21. DBM Group, LLC
22. Desarrolladora JA
23. DVG & DDHK Team
24. Educon Corp.
25. F & R Construction Group, Inc.
26. FE-RI Construction, Inc.
27. Ferrovial Agroman, SA
28. Gracia & Marin Group, Inc
29. Grupo Arual a Joint Venture
30. HBA Contractors, Inc.
31. HDE Group, Corp.
32. Jafer Construction Corp.
33. JR Ramos, Inc.
34. Juan F. Garcia, Inc.
35. Karimar Construction
36. La Torre- Masso-Velez Marichal Group
37. Longstar Development Group
38. LPC & D, Inc.
39. Nidco Construction, Corp.
40. North Construction Group
41. Omega Engineering
42. PC Group Corp.
43. Picerne 2010 Development, LLC
44. QB Construction
45. Rama Construction

46. RBC Construction, Corp.
47. RFR Builders Inc.
48. Rivero Construction Corp. (RIVCON)
49. School Modernization Action Group
50. SMPC, LLC
51. The Pike Company
52. Torcon
53. Universal Development, Corp.
54. Urbana: arquitectura-diseño
55. Venegas Construction, Corp.
56. Vissepó & Diez Const. Corp.
57. Xperts, Inc.

## *III. SOLICITUD DE PROPUESTAS.-*

Así las cosas, el 29 de septiembre de 2010 la AAPP emitió, vía facsímil, el Aviso/Invitación de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") a los cincuenta y siete (57) proponentes que habían sido pre-cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, según su capacidad de fianza (más de 20 millones de dólares). Estos avisos/invitaciones se notificaron conforme a lo estipulado en la revisión del 17 de mayo 2010 del Reglamento de la AAPP.

La documentación pertinente al proceso de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") estuvo disponible por parte de AFI a partir del 6 de octubre de 2010, mediante un portal cibernético cuyo acceso se le proveía a cada proponente invitado luego de que éstos solicitaran dicho acceso por correo electrónico, a una dirección predeterminada que se incluía en la carta de invitación.

## *IV. CELEBRACIÓN DE REUNIONES INFORMATIVAS Y VISITAS DE CAMPO.-*

El 4 de septiembre de 2010 AFI llevó acabo una reunión informativa con los proponentes para atender asuntos de índole administrativos y documentales referente a las solicitudes de propuestas. Esta reunión se realizó en el Hotel Westin Río Mar en Río Grande como parte de las actividades de la Convención Anual de la Asociación de Contratistas Generales ("AGC" por sus siglas en inglés).

El 11 de octubre de 2010 AFI realizó otra reunión en conjunto con visitas de campo en Coamo y Albonito, el 13 de octubre de 2010 realizó otra reunión en conjunto con visitas de campo en Santa Isabel y Villalba en los predios de las escuelas a modernizarse. Esta reunión era enfocada hacia el ámbito de trabajo de las escuelas a ser impactadas en esta Solicitud de Propuesta, para familiarizarse con los respectivos predios y atender dudas y preguntas pertinentes al RFP en curso. AFI estableció esta reunión y visita de campo con carácter compulsorio; los proponentes que no asistieron a la actividad no serían considerados en caso de que presentaran propuestas para estas escuelas en particular. A dicha reunión asistieron 36 de los 57 proponentes invitados.

El proceso de aclaración de dudas se extendió hasta el 27 de octubre de 2010. Los proponentes sometieron sus preguntas vía correspondencia electrónica a rfp14escuelas@afi.gobierno.pr.

## V. *CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE PROPUESTAS; ADENDA.-*

La Solicitud de Propuesta incluía como requerimiento mínimo, pero sin limitarse, a lo indicado en los documentos obtenidos por los proponentes a través del portal cibernético de la AFI.

Durante el proceso de la Solicitud de Propuestas que nos ocupa se generaron varios documentos cuya numeración, fecha de notificación y propósito se indican a continuación:

**Tabla 1.0 - Documentos Generados Durante el Proceso de Solicitud de Propuestas**

| Entrega de RFP 14 al momento de publicación | Número Adenda | Publicación | Cambios |
|---|---|---|---|
| 3-Nov-10 | | 6-Oct-10 | Paquete Original |
| | 1 | 8-Oct-10 | "School Visit Cancellation"; "School Visit Date Re-Schedule" |
| | 2 | 13-Oct-10 | Reunión Informativa 4-Sept-10: Presentación/Preguntas y Respuestas; Documento RFP revisado; Carta Fiadora Notes to proponents; Contactos en escuelas |
| | 3 | 14-Oct-10 | Minutas y hoja de asistencia visita escuelas; Planos en AutoCAD; Cartas SHPO |
| | 4 | 15-Oct-10 | Cambio hora apertura; Información escuelas; Preguntas |
| | 5 | 21-Oct-10 | Borrador contrato 10/18/10; Cost breakdown 10/22/10; Requisitos comunicaciones 9/29/10; Planos AutoCAD escuela Albonito; Supplementa Furniture Specifications; Especificaciones de asbestos; FAQ 10/19/10 |
| | 6 | 25-Oct-10 | Cost breakdown, Proposal Form y transmittal letter; Sección 01500; SOW; Supplementa Furniture Specifications; Requisistos SHPO; escuela Santa Isabel |
| | 7 | 26-Oct-10 | Planos esquemáticos revisados |
| | 8 | 29-Oct-10 | Aclaraciones al SOW; Preguntas |

## VI. *PRESENTACION DE PROPUESTAS.-*

El 3 de noviembre de 2010, a las 5:00 de la tarde, se cerró el proceso de entrega de propuestas en las oficinas de AFI, localizadas en el Edificio Capital Center 235 Ave. Arterial Hostos, Suite 1501 San Juan, Puerto Rico. Se recibieron un total de quince (15) propuestas.

En la Tabla 2.0 se muestran los consorcios previamente cualificados que formaron parte de este proceso:

Tabla 2.0 - Proponentes Participando del Proceso de la Solicitud de Propuestas

| SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | R/NR |
|---|---|---|---|
| Acosta & Asociados, Corp. | OK | NO | NR |
| Alreko Construction, Corp. | OK | OK | R |
| Alfa &Omega | OK | NO | NR |
| Bayside Contractors, Inc. | OK | OK | NR |
| Belmec Construction | OK | OK | NR |
| Bird Interplan Development Group | OK | NO | NR |
| Caribe General Contructors | OK | OK | NR |
| Caribe Tecno, SE | OK | OK | NR |
| CD Builders, Inc | OK | OK | R |
| Ceml & Associates | OK | OK | NR |
| CIC Construction Group | OK | OK | NR |
| Cidra Excavation, SE | OK | OK | R |
| Comfort Systems USA of PR, Inc. | OK | NO | NR |
| Construcciones Gilmar, Inc. | OK | OK | R |
| Constructora I, Melendez, SE | OK | OK | R |
| Constructora Santiago II | OK | OK | NR |
| Constructores del Este | OK | OK | NR |
| Costamar Construction , Inc. | OK | OK | NR |
| Creative Development / Constructora Argo | OK | NO | NR |
| Cue & Lopez Construction, Inc | OK | NO | NR |
| DBM Group, LLC | OK | OK | R |
| Desarrolladora JA | OK | OK | NR |
| DVG & DDHK Team | OK | OK | R |
| Educon Corp. | OK | NO | NR |
| F & R Construction Group, Inc. | OK | OK | R |
| FE-RI Construction, Inc. | OK | OK | NR |
| Ferrovial Agroman, SA | OK | OK | NR |

| SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | R/NR |
|---|---|---|---|
| Gracia & Marin Group, Inc | OK | NO | NR |
| Grupo Arual a Joint Venture | OK | OK | NR |
| HBA Contractors, Inc. | OK | OK | NR |
| HDE Group, Corp. | OK | NO | NR |
| Jafer Construction Corp. | OK | OK | NR |
| JR Ramos, Inc. | OK | OK | R |
| Juan F. Garcia, Inc. | OK | NO | NR |
| Karimar Construction | OK | NO | NR |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | OK | OK | R |
| Longstar Development Group | OK | OK | NR |
| LPC & D, Inc. | OK | OK | R |
| Nidco Construction, Corp. | OK | NO | NR |
| North Construction Group | OK | OK | NR |
| Omega Engineering | OK | OK | R |
| PC Group Corp. | OK | NO | NR |
| Picerne 2010 Development, LLC | OK | OK | NR |
| QB Construction | OK | NO | NR |
| Rama Construction | OK | OK | R |
| RBC Construction, Corp. | OK | OK | NR |
| RFR Builders Inc. | OK | NO | NR |
| Rivero Construction Corp. (RIVCON) | OK | NO | NR |
| School Modernization Action Group | OK | OK | R |
| SMPC, LLC | OK | OK | NR |
| The Pike Company | OK | NO | NR |
| Torcon | OK | NO | NR |
| Universal Development, Corp. | OK | NO | NR |
| Urbana: arquitectura-diseño | OK | OK | NR |
| Venegas Construction, Corp. | OK | OK | R |
| Vissepó & Diez Const. Corp. | OK | NO | NR |
| Xperts, Inc. | OK | NO | NR |

## *VII. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.-*

### A. Proceso de Evaluación:

En el proceso se promovió el que hubiese competencia adecuada y justa. Se recibieron quince (15) propuestas formales.

Como etapa inicial se preparó una lista por escuela impactada con los valores propuestos por cada consorcio para Diseño, Construcción, Aditivas y Conservación. En las **Tablas 3.0, 3.1, 3.2 y 3.3** se detallan los costos propuestos por cada proponente para los Municipios de Albonito, Villalba, Coamo y Santa Isabel, **Véase Anejos 1, 2, 3 y 4.**

Para realizar una evaluación de calidad a las propuestas sometidas se utilizó un método recomendado en el libro "Design Build Essentials", de la autora Bárbara Jackson, PHD, publicado por Delmar Cengage Learning 2010.

Además, se evaluó si el proponente cumplió con los requerimientos establecidos y/o propuso alternativas superiores a los requerimientos.

Para la evaluación de costos de diseño-construcción, se realizó una comparación de todas las propuestas recibidas para determinar un costo promedio de mercado. Se utilizó el "RS Means Square Foot Costs" del 2010 y el estimado de costo provisto por UNIPRO, creador de los criterios de diseño.

Para la evaluación de costos de mantenimiento se compararon los costos propuestos por los proponentes contra valores provistos en un documento preparado por "Advantage Business Consulting" para la Autoridad de Edificios Públicos en febrero de 2009, llamado Análisis de Costo de Mantenimiento y Reparación.

### B. Proceso de Selección.-

El método de selección fue basado en un proceso de evaluación de propuestas, competitivas en Diseño, Construcción y Conservación cuyo costo ofreciera mayor valor y calidad por la inversión propuesta ("Best Value").

El Sub-Comité utilizó la evaluación de calidad para confirmar cuál proponente ofreció mejor calidad de servicio, por cantidad de dinero propuesta.

Las propuestas tenían que ser responsivas y en cumplimiento con todos los requerimientos estipulados en los documentos obtenidos por los proponentes.

Se consideró que el proponente presentara alternativas superiores a los requerimientos, que impactaran positivamente el proyecto.

Se utilizó la evaluación de costos para confirmar que lo propuesto fuese justo, razonable y se adaptara a la realidad del mercado en Puerto Rico.

La selección se realizó de acuerdo a la calidad y costo de la propuesta. Además se consideró la calidad de ejecución basado en experiencias y trabajos previos, y la capacidad financiera indicada por el proponente en los documentos de cualificación.

En la Tabla 4.0 se incluye tabulación de evaluación y contenido de los valores propuestos. Véase, Anejo 5.

B. Análisis de Costos.-

Las quince (15) restantes presentaron sus propuestas según se detalla en las Tablas de Propuestas 3.0; 3.1; 3.2 y 3.3. Véase, Anejos 1, 2, 3 y 4.

Escuela Luis Federico Degetau II, Albonito, Puerto Rico

| Proponentes | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Conservación (5 años) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|
| DBM Group, LLC | $2,981,686.29 | $2,136,149.00 | $1,975,900.00 | $7,093,735.29 |
| Rama Construction | $4,110,659.00 | $1,947,951.00 | $1,367,800.00 | $7,426,410.00 |
| Alreko Construction, Corp. | $4,282,471.93 | $1,066,567.68 | $2,304,999.68 | $7,654,039.29 |
| Omega Engineering | $4,539,870.00 | $2,555,109.00 | $1,104,900.00 | $8,199,879.00 |
| Construcciones Gilmar, Inc. | $4,352,000.00 | $3,640,000.00 | $848,000.00 | $8,840,000.00 |
| Venegas Construction, Corp. | $5,221,000.00 | $3,532,000.00 | $1,650,000.00 | $10,403,000.00 |
| Cidra Excavation, SE | $4,739,537.00 | $2,744,351.28 | $3,555,360.00 | $11,039,248.28 |
| JR Ramos, Inc. | $4,008,300.00 | $3,290,900.00 | $4,103,500.00 | $11,402,700.00 |
| F & R Construction Group, Inc. | $6,497,000.00 | $3,907,695.00 | $1,070,220.00 | $11,474,915.00 |
| DVG & DDHK Team | $6,424,000.00 | $4,878,760.82 | $1,963,521.90 | $13,266,282.72 |
| LPC & D, Inc. | $6,200,000.00 | $5,580,000.00 | $3,250,000.00 | $15,030,000.00 |
| School Modernization Action Group | $5,414,692.22 | $6,634,643.36 | $3,479,945.00 | $15,529,280.58 |
| Constructora I, Melendez, SE | $7,377,550.00 | $4,094,880.00 | $4,996,000.00 | $16,468,430.00 |
| CD Builders, Inc | $10,901,500.00 | $4,202,000.00 | $2,180,500.00 | $17,284,000.00 |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | $9,261,457.00 | $22,063,498.30 | $3,179,940.00 | $34,504,895.30 |

Escuela Francisco Zayas Santana, Villalba, Puerto Rico

| Proponentes | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Conservación (5 años) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|
| DBM Group, LLC | $4,195,140.00 | $1,732,130.00 | $2,262,400.00 | $8,189,670.00 |
| Omega Engineering | $5,356,159.67 | $2,555,109.00 | $1,202,700.00 | $9,113,968.67 |
| Rama Construction | $6,705,547.00 | $1,691,418.00 | $ 2,117,628.00 | $10,514,593.00 |
| Alreko Construction, Corp. | $6,129,980.99 | $1,499,010.94 | $2,920,000.00 | $10,548,991.93 |
| JR Ramos, Inc. | $5,009,935.00 | $1,695,500.00 | $4,103,500.00 | $10,808,935.00 |
| Construcciones Gilmar, Inc. | $6,753,000.00 | $3,436,000.00 | $1,147,000.00 | $11,336,000.00 |
| Cidra Excavation, SE | $6,219,169.00 | $2,759,757.00 | $ 2,724,800.00 | $11,703,726.00 |
| Venegas Construction, Corp. | $7,687,000.00 | $2,110,000.00 | $ 2,400,000.00 | $12,197,000.00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| F & R Construction Group, Inc. | $9,041,000.00 | $2,501,309.00 | $1,935,000.00 | $13,477,309.00 |
| DVG & DDHK Team | $8,767,000.00 | $3,058,803.32 | $1,936,184.10 | $13,761,987.42 |
| School Modernization Action Group | $7,294,007.91 | $2,995,402.62 | $3,479,945.00 | $13,769,355.53 |
| LPC & D, Inc. | $7,950,000.00 | $3,165,000.00 | $3,250,000.00 | $14,365,000.00 |
| Constructora I, Melendez, SE | $8,264,728.00 | $2,737,000.00 | $5,596,000.00 | $16,597,728.00 |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | $11,292,809.00 | $3,757,964.00 | $2,805,200.00 | $17,855,973.00 |
| CD Builders, Inc | $13,438,000.00 | $3,117,000.00 | $2,180,500.00 | $18,735,500.00 |

Escuela Parificación Rodriguez, Coamo, Puerto Rico

| Proponentes | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Conservación (5 años) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|
| DBM Group, LLC | $3,812,397.24 | $1,579,446.00 | $ 2,385,100.00 | $7,776,943.24 |
| Omega Engineering | $5,745,000.00 | $1,539,689.00 | $ 950,000.00 | $8,234,689.00 |
| Construcciones Gilmar, Inc. | $5,670,000.00 | $3,232,000.00 | $1,030,000.00 | $9,932,000.00 |
| Alreko Construction, Corp. | $5,910,651.56 | $1,368,559.08 | $2,925,001.00 | $10,204,211.64 |
| Venegas Construction, Corp. | $6,431,000.00 | $1,869,000.00 | $1,925,700.00 | $10,225,700.00 |
| Rama Construction | $6,799,317.00 | $1,646,504.00 | $1,967,110.00 | $10,412,931.00 |
| JR Ramos, Inc. | $5,375,805.00 | $1,740,600.00 | $3,803,500.00 | $10,919,905.00 |
| DVG & DDHK Team | $7,505,000.00 | $2,349,289.32 | $1,945,517.10 | $11,799,806.42 |
| Cidra Excavation, SE | $6,293,542.00 | $2,491,166.00 | $3,099,640.00 | $11,884,348.00 |
| F & R Construction Group, Inc. | $9,087,000.00 | $2,218,875.00 | $1,401,300.00 | $12,707,175.00 |
| LPC & D, Inc. | $6,950,000.00 | $3,080,000.00 | $ 3,250,000.00 | $13,280,000.00 |
| School Modernization Action Group | $8,187,847.73 | $2,710,715.00 | $3,479,945.00 | $14,378,507.73 |
| Constructora I, Melendez, SE | $8,106,642.00 | $2,214,000.00 | $5,296,000.00 | $15,616,642.00 |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | $10,687,189.00 | $3,632,525.50 | $2,689,280.00 | $17,008,994.50 |
| CD Builders, Inc | $14,478,980.00 | $3,920,000.00 | $2,180,500.00 | $20,579,480.00 |

Escuela Manuel Martin Monserrate, Santa Isabel, Puerto Rico

| Proponentes | Subtotal Diseño y Construccion | Aditivas (todas) | Conservación (5 años) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|
| Omega Engineering | $6,850,000.00 | $1,539,689.00 | $900,600.00 | $9,290,289.00 |
| DBM Group, LLC | $5,181,970.00 | $2,149,650.00 | $2,272,600.00 | $9,604,220.00 |
| JR Ramos, Inc. | $5,664,026.00 | $1,566,500.00 | $3,803,500.00 | $11,034,026.00 |
| Rama Construction | $7,975,286.00 | $1,907,946.00 | $2,140,670.00 | $12,023,902.00 |
| Venegas Construction, Corp. | $7,781,000.00 | $2,220,000.00 | $2,280,000.00 | $12,281,000.00 |
| Construcciones Gilmar, Inc. | $6,832,000.00 | $4,335,000.00 | $1,168,000.00 | $12,335,000.00 |
| Alreko Construction, Corp. | $7,997,501.70 | $1,786,799.50 | $2,740,000.00 | $12,524,301.20 |
| Cidra Excavation, SE | $8,185,998.00 | $2,935,164.00 | $2,652,480.00 | $13,773,642.00 |
| DVG & DDHK Team | $9,909,000.00 | $2,834,840.03 | $1,932,753.70 | $14,676,593.73 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| LPC & D, Inc. | $8,900,000.00 | $3,275,000.00 | $2,950,000.00 | $15,125,000.00 |
| F & R Construction Group, Inc. | $10,872,000.00 | $3,340,879.00 | $1,776,840.00 | $15,989,719.00 |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | $10,562,338.00 | $4,030,338.75 | $2,689,280.00 | $17,281,956.75 |
| School Modernization Action Group | $10,290,771.14 | $3,992,179.00 | $3,479,945.00 | $17,762,895.14 |
| Constructora I, Melendez, SE | $10,501,755.00 | $2,973,000.00 | $5,596,000.00 | $19,070,755.00 |
| CD Builders, Inc | $13,657,000.00 | $3,606,000.00 | $2,180,500.00 | $19,443,500.00 |

El Sub-Comité Evaluador realizó un análisis de costo promedio de mercado para diseño-construcción considerando todas las propuestas entregadas. Además se utilizó como referencia el "RS Means Square Foot Costs" del 2010.

Dado que todas las propuestas recibidas exceden considerablemente el presupuesto para ambas escuelas, se optó por evaluar aquellas de menor cuantía, que pudieran bajo un proceso de negociación, llevarse a presupuesto.

Al revisar inicialmente las propuestas se tomó la determinación de reducir el grupo de consorcios a ser evaluados a dos proponentes más cercano al presupuesto de costo. Se determinó que según el ponderado y calidad de propuesta presentada, el consorcio Omega Engineering fue con una puntuación de 845.3 en el total de las cuatro escuelas, representa los mejores intereses de la AAPP. En la **Tabla 4.0**, se incluye el ponderado realizado entre los consorcios más cercanos al presupuesto disponible. **Véase, Anejo 5.**

Luego de revisar la propuesta, el sub comité evaluador se reunió con la compañía Omega Engineering, el día 8 de diciembre de 2010, para que explicara más en detalle el concepto propuesto y asegurar que sus consideraciones, expectativas y exclusiones están dentro de los parámetros de aceptación para las necesidades del programa.

En dicha reunión, AFI le solicitó a Omega Engineering, que re-evaluara su propuesta proponiendo alternativas a su propuesta original, manteniendo en esencia los conceptos y objetivos del programa, pero con costos reducidos que resulten más cónsonos con el presupuesto disponible.

En una segunda reunión efectuada el 15 de diciembre de 2010, dicha compañía brindó información adicional escrita referente a su propuesta original, presentó su propuesta revisada.

En resumen, la propuesta presentada por Omega Engineering resultó ser la mejor propuesta que cumple con los criterios establecidos bajo la Ley para las Alianzas Público Privadas, y según se desprende de la Solicitud de Propuestas de referencia. Basados en estos criterios y en la capacidad disponible de fianza, se determinó proceder con negociaciones ulteriores con dicho proponente, culminando con un ajuste al valor originalmente propuesto. La mejor y última oferta presentada por Omega Engineering contempla el diseño, construcción y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

| Proponente | Diseño y Construcción | Aditivas | Conservación (Primer año) | Total Negociado |
|---|---|---|---|---|
| Omega Engineering | $14,857,853.00 | $5,133,047.00 | $497,580.00 | $20,488,480.00 |

D. Recomendación.-

El 28 de diciembre de 2010 el Sub-Comité Evaluador emitió su recomendación al Comité de Alianzas a favor de otorgar el Contrato de Alianza a Omega Engineering, por tratarse de la propuesta que mejor representaba los mejores intereses de la AAPP por la cantidad total negociada. En ese sentido, se concluyó que Omega Engineering, ofrece mayor valor y calidad por la inversión propuesta de acuerdo a los términos y condiciones de la Solicitud de Propuestas.

En la misma fecha, el Comité de Alianzas acoge la recomendación del Sub-Comité, la cual fue referida al Presidente de la Junta de Directores de la AAPP.

## *VII. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ALIANZA.-*

Luego de analizadas y evaluadas todas las propuestas completas y con todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, y tomando en consideración los aspectos de presentación, calidad de diseño, ingeniería y tiempo estimado de construcción, experiencia previa y viabilidad económica y financiera del proyecto, así como las recomendaciones de tanto del Sub-Comité Evaluador como del Comité de Alianzas, el Gobernador de Puerto Rico, por conducto del Secretario de Estado, Hon. Kenneth McClintock, aprobó la adjudicación del Contrato de Alianza a favor de Omega Engineering, por la cantidad de **VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA DOLARES ($20,488,480.00)**, para llevar a cabo el diseño, construcción y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

La AFI se reserva el derecho de adjudicar parcial o totalmente cualquier parte del Contrato de Diseño-Construcción- Conservación a otro proponente en caso que Omega Engineering, no entregue todos los documentos, certificaciones de seguros y fianzas para el 14 de enero de 2010, según el Artículo 7, incisos 4 y 5 del Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianza Público-Privada bajo la Ley Número 29 del 8 de junio 2009. La AFI también se reserva el derecho de eliminar parcial o totalmente la parte de conservación de este contrato si es en el mejor interés la Autoridad.

Omega Engineering, debe someter los documentos requeridos con relación a la contribución sobre ingresos y los sellos del Colegio de Ingenieros y Agrimensores, así cómo otros documentos requeridos para la ejecución de este Contrato en un máximo de cinco (5) días laborables.

El representante autorizado de Omega Engineering, deberá comunicarse con la Srta. Nayadeth Pérez, Coordinadora de Contratos de la AFI, al teléfono 787-763-5757 extensión 1625, para hacer los arreglos necesarios, someter los documentos y certificación requerida previa a la ejecución del Contrato de Alianza.

## *VIII. SOLICITUD DE REVISIÓN JUDICIAL.-*

### A. Derecho de Revisión Judicial:

Sólo aquellos proponentes que hayan sido cualificados para participar en el proceso de selección de propuestas, que hayan sometido ante el Comité de Alianzas propuestas completas y todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, pero que no hayan sido seleccionados para la adjudicación de un Contrato de Alianza, podrán solicitar revisión judicial de la aprobación del Gobernador o la persona en quien éste delegue de un Contrato de Alianza. En este caso, la revisión podrá ser solicitada luego de la determinación final de otorgar el Contrato de Alianza con otro proponente, cuya determinación de otorgar el Contrato de Alianza, será final luego de haberse completado el procedimiento de aprobaciones que dispone el Artículo 9(g)(ii)-(v) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009.

### B. Solicitud de Revisión Judicial:

**Cualquier proponente no seleccionado para la adjudicación del Contrato de Alianza, tendrá un término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del envío por correo certificado de la presente notificación de Aviso de Adjudicación o determinación final, para presentar un recurso de revisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones, utilizando el mecanismo de Auxilio de Jurisdicción de dicho Tribunal.**

El mecanismo de reconsideración no será aplicable ante el Comité de Alianzas ni ante la Autoridad para las Alianzas Público Privadas.

Si la fecha de la notificación del Comité de Alianza o la Autoridad es distinta a la fecha del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

El recurso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones y el recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo serán considerados como el alegato del peticionario, a menos que el Tribunal revisor disponga lo contrario. En la eventualidad de que el Tribunal de Apelaciones expida el auto de revisión, la parte adversamente afectada por la determinación de dicho Tribunal podrá recurrir ante el Tribunal Supremo mediante recurso de *certiorari* dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días, a partir del archivo en autos de la determinación final del Tribunal de Apelaciones.

La parte recurrente ante el Tribunal de Apelaciones o el Tribunal Supremo de Puerto Rico notificará copia del recurso a la Autoridad, a la Entidad Gubernamental Participante, al Proponente seleccionado (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a los Proponentes no seleccionados (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a las Personas que fueron

cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), y a las Personas que no fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), dentro del término de veinte (20) días, establecido en el Artículo 20(b) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009, disponiéndose que el cumplimiento con dicha notificación será un requisito de carácter jurisdiccional.

Toda notificación bajo el Artículo 20(c) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009 se hará mediante correo certificado. Disponiéndose, que si la fecha de las notificaciones a la Autoridad y demás partes son distintas a las del depósito en el correo de dichas notificaciones, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

La Autoridad y cualquier otra parte interesada podrá, dentro de diez (10) días de serle notificada el recurso de revisión, certiorari, o dentro del término adicional que el Tribunal de Apelaciones o Tribunal Supremo le conceda, presentar su oposición a que se expida el auto.

C. <u>Limitación del Daño</u>:

La parte recurrente no podrá, bajo ninguna circunstancia, como parte de sus remedios, reclamar el derecho a recibir resarcimiento por daños indirectos, especiales o previsibles, incluyendo ganancias dejadas de percibir.

D. <u>Exclusividad del Recurso</u>:

No procederá ningún otro tipo de demanda, acción, procedimiento o recurso en ningún tribunal que no sea según dispuesto en este Artículo 20. Cualquier revisión judicial que se efectuare de la determinación de cualificación del Proponente hecha por el Comité de Alianzas o de la aprobación de un Contrato de Alianza por el Gobernador o Gobernadora o la funcionaria ejecutiva o el funcionario ejecutivo en quien él o ella delegue, se realizará mediante el procedimiento dispuesto en este Artículo 20 y la Autoridad actuará como representante de todas las partes antes mencionadas que participan en el proceso de aprobación de un Contrato de Alianza, de conformidad con esta Ley. No se podrán llevar procedimientos de solicitud de revisión judicial concurrentes o posteriores que no sean por conducto de la Autoridad y siguiendo lo dispuesto en este Artículo 20.

En San Juan, Ciudad Capital, Puerto Rico, hoy 5 de enero de 2011.

LCDO. MARC ROUMAIN PRIETO, C.P.A.
Sub- Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura

**CERTIFICO:** Haber archivado en autos el original de este Aviso de Adjudicación, y enviado copia fiel y exacta del mismo, mediante facsímil y correo certificado con acuse de recibo, hoy 6 de enero de 2011, a los siguientes proponentes:

Frankie J. López Meléndez
Omega Engineering
PO Box 363823 San Juan, PR
00936-3823

Juan C. Aguayo
DBM Group, LLC
PO Box 602828
Bayamón, PR 00960

Christian Santana
Construcciones Glimar, Inc.
PO Box 3152
Guaynabo, PR 00970

Javier Vázquez
CD Builders, Inc,
HC-02 Box 14740
Gurabo, PR 00778

Emilio Venegas
Venegas Construction, Corp.
472 Tito Castro Ave. Suite 201
Ponce, PR 00716

Francisco Córdova
School Modernization Action Group
Loiza, Street 1760
Madrid Building Suite 306
San Juan, PR 00910

Israel Quintana Luciano
Cidra Excavation, SE
Rd #3, Km13.6,
Canovanillas Wrd
Carolina, PR 00987

Pablo Del Valle
DVG & DDHK Team
PO Box 2319
Toa Baja, PR 00951-2319

Ismael Meléndez Rivera
Constructora I, Meléndez, SE
Betances #15 Segundo Nivel,
Santa Isabel, PR 00757-2616

Tomás Montalvo Torres
LPC & D, Inc.
PO Box 2025
Las Piedras, PR 00771

José Rafael Ramos Torres
JR Ramos, Inc.
PO Box 1888
Coamo, PR 00769

Ángel Antonio Fullana
F & R Construction Group, Inc.
PO Box 9932,
San Juan 00908-9932

Edwin Figueroa Borges
La Torre- Masso-Velez
Marichal Group
PMB 131Esmeralda Ave.405
Guaynabo, PR 00969

Paulino López
Alreko Construction, Corp.
PO Box 2128,
San Juan PR 00922-128

Víctor E. Oquendo de Jesús
Rama Construction
PO Box 8845
Ponce, PR 00732-8845

LCDO. MARC ROUMAIN PRIETO, C.P.A.
Sub- Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura

ANEJO 1

TABLA 3.0

Tabla 3.0 – Propuestas Recibidas para la Escuela Luis Federico Degetau II -, Municipio de Aibonito (listado en orden ascendente por Subtotal de Valor Total Propuesto)

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (5 años) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DBM Group, LLC | $239,307.00 | $2,742,379.29 | $2,981,686.29 | $2,136,149.00 | $5,117,835.29 | $1,975,900.00 | $7,093,735.29 |
| Rama Construcion | $261,000.00 | $3,849,659.00 | $4,110,659.00 | $1,947,951.00 | $6,058,610.00 | $1,367,800.00 | $7,426,410.00 |
| Aireko Construcction, Corp. | $193,412.94 | $4,089,058.99 | $4,282,471.93 | $1,066,567.68 | $5,349,039.61 | $2,304,999.68 | $7,654,039.29 |
| Omega Engineering | $277,239.00 | $4,262,631.00 | $4,539,870.00 | $2,555,109.00 | $7,094,979.00 | $1,104,900.00 | $8,199,879.00 |
| Construcciones G3mar, Inc. | $321,000.00 | $4,031,000.00 | $4,352,000.00 | $3,640,000.00 | $7,992,000.00 | $848,000.00 | $8,840,000.00 |
| Venegas Construction, Corp. | $520,000.00 | $4,701,000.00 | $5,221,000.00 | $3,532,000.00 | $8,753,000.00 | $1,650,000.00 | $10,403,000.00 |
| Cidra Excavation, SE | $263,925.00 | $4,475,612.00 | $4,739,537.00 | $2,744,351.28 | $7,483,888.28 | $3,555,360.00 | $11,039,248.28 |
| JR Ramos, Inc. | $265,000.00 | $3,743,300.00 | $4,008,300.00 | $3,290,900.00 | $7,299,200.00 | $4,103,500.00 | $11,402,700.00 |
| F & R Construction Group, Inc. | $488,043.00 | $6,008,957.00 | $6,497,000.00 | $3,907,695.00 | $10,404,695.00 | $1,070,220.00 | $11,474,915.00 |
| DVG & DDHK Team | $443,458.06 | $5,980,541.94 | $6,424,000.00 | $4,878,760.82 | $11,302,760.82 | $1,963,521.90 | $13,266,282.72 |
| LPC & D, Inc. | $620,000.00 | $5,580,000.00 | $6,200,000.00 | $5,580,000.00 | $11,780,000.00 | $3,250,000.00 | $15,030,000.00 |
| School Modernization Action Group | $331,648.22 | $5,083,044.00 | $5,414,692.22 | $6,634,643.36 | $12,049,335.58 | $3,479,945.00 | $15,529,280.58 |
| Constructora I. Melendez, SE | $690,000.00 | $6,687,550.00 | $7,377,550.00 | $4,094,880.00 | $11,472,430.00 | $4,996,000.00 | $16,468,430.00 |
| CD Builders, Inc | $1,550,000.00 | $9,351,500.00 | $10,901,500.00 | $4,202,000.00 | $15,103,500.00 | $2,180,500.00 | $17,284,000.00 |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | $1,212,800.00 | $8,048,657.00 | $9,261,457.00 | $22,063,498.30 | $31,324,955.30 | $3,179,940.00 | $34,504,895.30 |

ANEJO 2

TABLA 3.1

Tabla 3.1 – Propuestas Recibidas para la Escuela Francisco Zayas Santana, Municipio de Villalba (listado en orden ascendente por Valor Total Propuesto)

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (5 años) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DBM Group, LLC | $257,000.00 | $3,938,140.00 | $4,195,140.00 | $1,732,130.00 | $5,927,270.00 | $2,262,400.00 | $8,189,670.00 |
| Omega Engineering | $326,964.67 | $5,029,195.00 | $5,356,159.67 | $2,555,109.00 | $7,911,268.67 | $1,202,700.00 | $9,113,968.67 |
| Rama Construction | $516,171.00 | $6,189,376.00 | $6,705,547.00 | $1,691,418.00 | $8,396,965.00 | $ 2,117,628.00 | $10,514,593.00 |
| Aireko Construcction, Corp. | $274,598.07 | $5,855,382.92 | $6,129,980.99 | $1,499,010.94 | $7,628,991.93 | $2,920,000.00 | $10,548,991.93 |
| JR Ramos, Inc. | $240,000.00 | $4,769,935.00 | $5,009,935.00 | $1,695,500.00 | $6,705,435.00 | $4,103,500.00 | $10,808,935.00 |
| Construcciones Gilmar, Inc. | $667,000.00 | $6,086,000.00 | $6,753,000.00 | $3,436,000.00 | $10,189,000.00 | $1,147,000.00 | $11,336,000.00 |
| Cidra Excavation, SE | $224,825.00 | $5,994,344.00 | $6,219,169.00 | $2,759,757.00 | $8,978,926.00 | $ 2,724,800.00 | $11,703,726.00 |
| Venegas Construction, Corp. | $520,000.00 | $7,167,000.00 | $7,687,000.00 | $2,110,000.00 | $9,797,000.00 | $ 2,400,000.00 | $12,197,000.00 |
| F & R Construction Group, Inc. | $629,249.00 | $8,411,751.00 | $9,041,000.00 | $2,501,309.00 | $11,542,309.00 | $1,935,000.00 | $13,477,309.00 |
| DVG & DDHK Team | $597,888.86 | $8,169,111.14 | $8,767,000.00 | $3,058,803.32 | $11,825,803.32 | $1,936,184.10 | $13,761,987.42 |
| School Modernization Action Group | $437,916.91 | $6,856,091.00 | $7,294,007.91 | $2,995,402.62 | $10,289,410.53 | $3,479,945.00 | $13,769,355.53 |
| LPC & D, Inc. | $750,000.00 | $7,200,000.00 | $7,950,000.00 | $3,165,000.00 | $11,115,000.00 | $3,250,000.00 | $14,365,000.00 |
| Constructora I, Melendez, SE | $790,000.00 | $7,474,728.00 | $8,264,728.00 | $2,737,000.00 | $11,001,728.00 | $5,596,000.00 | $16,597,728.00 |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | $1,452,709.00 | $9,840,100.00 | $11,292,809.00 | $3,757,964.00 | $15,050,773.00 | $2,805,200.00 | $17,855,973.00 |
| CD Builders, Inc | $1,750,000.00 | $11,688,000.00 | $13,438,000.00 | $3,117,000.00 | $16,555,000.00 | $2,180,500.00 | $18,735,500.00 |

ANEJO 3

TABLA 3.2

Tabla 3.2 – Propuestas Recibidas para la Escuela Purificación Rodríguez, Municipio de Coamo (listado en orden ascendente por Valor Total Propuesto)

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (5 años) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DBM Group, LLC | $284,620.00 | $3,527,777.24 | $3,812,397.24 | $1,579,446.00 | $5,391,843.24 | $ 2,385,100.00 | $7,776,943.24 |
| Omega Engineering | $349,986.00 | $5,395,014.00 | $5,745,000.00 | $1,539,689.00 | $7,284,689.00 | $ 950,000.00 | $8,234,689.00 |
| Construcciones Gilmar, Inc. | $369,000.00 | $5,301,000.00 | $5,670,000.00 | $3,232,000.00 | $8,902,000.00 | $1,030,000.00 | $9,932,000.00 |
| Aireko Construction, Corp. | $264,773.01 | $5,645,878.55 | $5,910,651.56 | $1,368,559.08 | $7,279,210.64 | $2,925,001.00 | $10,204,211.64 |
| Venegas Construction, Corp. | $350,000.00 | $6,081,000.00 | $6,431,000.00 | $1,869,000.00 | $8,300,000.00 | $1,925,700.00 | $10,225,700.00 |
| Rama Construction | $615,058.00 | $6,184,259.00 | $6,799,317.00 | $1,646,504.00 | $8,445,821.00 | $1,967,110.00 | $10,412,931.00 |
| JR Ramos, Inc. | $225,000.00 | $5,150,805.00 | $5,375,805.00 | $1,740,600.00 | $7,116,405.00 | $3,803,500.00 | $10,919,905.00 |
| DVG & DDHK Team | $513,662.37 | $6,991,337.63 | $7,505,000.00 | $2,349,289.32 | $9,854,289.32 | $1,945,517.10 | $11,799,806.42 |
| Cidra Excavation, SE | $227,240.00 | $6,066,302.00 | $6,293,542.00 | $2,491,166.00 | $8,784,708.00 | $3,099,640.00 | $11,884,348.00 |
| F & R Construction Group, Inc. | $652,750.00 | $8,434,250.00 | $9,087,000.00 | $2,218,875.00 | $11,305,875.00 | $1,401,300.00 | $12,707,175.00 |
| LPC & D, Inc. | $750,000.00 | $6,200,000.00 | $6,950,000.00 | $3,080,000.00 | $10,030,000.00 | $ 3,250,000.00 | $13,280,000.00 |
| School Modernization Action Group | $493,348.73 | $7,694,499.00 | $8,187,847.73 | $2,710,715.00 | $10,898,562.73 | $3,479,945.00 | $14,378,507.73 |
| Constructora I, Melendez, SE | $790,000.00 | $7,316,642.00 | $8,106,642.00 | $2,214,000.00 | $10,320,642.00 | $5,296,000.00 | $15,616,642.00 |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | $1,391,706.00 | $9,295,483.00 | $10,687,189.00 | $3,632,525.50 | $14,319,714.50 | $2,689,280.00 | $17,008,994.50 |
| CD Builders, Inc | $2,110,500.00 | $12,368,480.00 | $14,478,980.00 | $3,920,000.00 | $18,398,980.00 | $2,180,500.00 | $20,579,480.00 |

ANEJO 4

TABLA 3.3

Tabla 3.3 – Propuestas Recibidas para la Escuela Manuel Martín Monserrate, Municipio de Santa Isabel (listado en orden ascendente por Subtotal de Valor Total Propuesto)

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (5 años) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Omega Engineering | $417,201.00 | $6,432,799.00 | $6,850,000.00 | $1,539,689.00 | $8,389,689.00 | $900,600.00 | $9,290,289.00 |
| DBM Group, LLC | $316,310.00 | $4,865,660.00 | $5,181,970.00 | $2,149,650.00 | $7,331,620.00 | $2,272,600.00 | $9,604,220.00 |
| JR Ramos, Inc. | $250,000.00 | $5,414,026.00 | $5,664,026.00 | $1,566,500.00 | $7,230,526.00 | $3,803,500.00 | $11,034,026.00 |
| Rama Construction | $682,046.00 | $7,293,240.00 | $7,975,286.00 | $1,907,946.00 | $9,883,232.00 | $2,140,670.00 | $12,023,902.00 |
| Venegas Construction, Corp. | $435,000.00 | $7,346,000.00 | $7,781,000.00 | $2,220,000.00 | $10,001,000.00 | $2,280,000.00 | $12,281,000.00 |
| Construcciones Gimar, Inc. | $510,000.00 | $6,322,000.00 | $6,832,000.00 | $4,335,000.00 | $11,167,000.00 | $1,168,000.00 | $12,335,000.00 |
| Aireko Construcction, Corp. | $358,255.36 | $7,639,246.34 | $7,997,501.70 | $1,786,799.50 | $9,784,301.20 | $2,740,000.00 | $12,524,301.20 |
| Cidra Excavation, SE | $239,775.00 | $7,946,223.00 | $8,185,998.00 | $2,935,164.00 | $11,121,162.00 | $2,652,480.00 | $13,773,642.00 |
| DVG & DDHK Team | $669,843.43 | $9,239,156.57 | $9,909,000.00 | $2,834,840.03 | $12,743,840.03 | $1,932,753.70 | $14,676,593.73 |
| LPC & D, Inc. | $850,000.00 | $8,050,000.00 | $8,900,000.00 | $3,275,000.00 | $12,175,000.00 | $2,950,000.00 | $15,125,000.00 |
| F & R Construction Group, Inc. | $826,885.00 | $10,045,135.00 | $10,872,000.00 | $3,340,879.00 | $14,212,879.00 | $1,776,840.00 | $15,989,719.00 |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | $1,376,033.00 | $9,186,305.00 | $10,562,338.00 | $4,030,338.75 | $14,592,676.75 | $2,689,280.00 | $17,281,956.75 |
| School Modernization Action Group | $612,515.14 | $9,678,256.00 | $10,290,771.14 | $3,992,179.00 | $14,282,950.14 | $3,479,945.00 | $17,762,895.14 |
| Constructora I, Melendez, SE | $940,000.00 | $9,561,755.00 | $10,501,755.00 | $2,973,000.00 | $13,474,755.00 | $5,596,000.00 | $19,070,755.00 |
| CD Builders, Inc | $2,000,000.00 | $11,657,000.00 | $13,657,000.00 | $3,606,000.00 | $17,263,000.00 | $2,180,500.00 | $19,443,500.00 |

# ANEJO 5

## TABLA 4.0

Tabla 4.0 – Evaluación Ponderada de Propuestas Recibidas para las Escuelas Luis Federico Degetau II, Aibonito, Francisco Zayas Santana, Villalba, Parificación Rodríguez, Coamo, Manuel Martín Monserrate, Santa Isabel Juan

| | | | | Evaluation per Proponent Name | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | $23,773,568.53 | | | | | | | | $22,357,569.00 | | | | | | | | $20,690,774.62 | | | |
| RFP #: 014 | | | | DBM Group, LLC | | | | | | | | JR Ramos, Inc | | | | | | | | Ocega Engineering | | | |
| RFP Due date: 03/Nov/10 | | | | Esc. Federico Degetau II - Municipio de Aibonito | | Esc. Francisco Zayas Santana - Municipio de Villalba | | Esc. Purificación Rodríguez - Municipio de Coamo | | Esc. Manuel Martín Monserrate - Municipio de Santa Isabel | | Esc. Federico Degetau II - Municipio de Aibonito | | Esc. Francisco Zayas Santana - Municipio de Villalba | | Esc. Purificación Rodríguez - Municipio de Coamo | | Esc. Manuel Martín Monserrate - Municipio de Santa Isabel | | Esc. Federico Degetau II - Municipio de Aibonito | | Esc. Francisco Zayas Santana - Municipio de Villalba | | Esc. Purificación Rodríguez - Municipio de Coamo | | Esc. Manuel Martín Monserrate - Municipio de Santa Isabel | |
| | | | Guideline | $ 2,581,686.29 | | $ 4,195,140.00 | | $ 3,812,397.24 | | $ 5,151,970.00 | | $ 4,008,300.00 | | $ 5,009,935.00 | | $ 5,381,806.00 | | $ 5,664,026.00 | | $ 4,540,019.00 | | $ 5,356,159.62 | | $ 5,745,001.00 | | $ 6,869,999.00 | |
| Technical Evaluation Criteria | Maximum Quality Points | Multiplier | Total Possible Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score |
| 1 Enrollment Capacity Enhancement | 10 | 2 | 20 | 6.0 | 12.0 | 5.0 | 10.0 | 5.0 | 10.0 | 5.0 | 10.0 | 5.7 | 11.3 | 5.0 | 10.0 | 5.3 | 10.7 | 5.0 | 10.0 | 6.3 | 12.7 | 5.7 | 11.3 | 6.3 | 12.7 | 6.0 | 12.0 |
| 2 Structural Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5.7 | 11.3 | 5.0 | 10.0 | 5.0 | 10.0 | 5.3 | 10.7 | 5.3 | 10.7 | 5.0 | 10.0 | 5.0 | 10.0 | 5.0 | 10.0 | 6.0 | 12.0 | 5.7 | 11.3 | 5.3 | 10.7 | 5.7 | 11.3 |
| 3 Exterior Finish Enhancement & aesthetics | 10 | 3 | 30 | 5.3 | 16.0 | 5.7 | 17.0 | 5.3 | 16.0 | 5.7 | 17.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.7 | 17.0 | 6.3 | 19.0 | 6.0 | 18.0 | 5.7 | 17.0 |
| 4 Interior Finish Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.7 | 17.0 | 5.7 | 17.0 | 6.0 | 18.0 | 5.7 | 17.0 |
| 5 Mechanical System Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 |
| 6 Design Enhancement | 10 | 3 | 30 | 6.3 | 19.0 | 5.3 | 16.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.3 | 16.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 6.3 | 19.0 | 6.0 | 18.0 | 6.3 | 19.0 | 6.0 | 18.0 |
| 7 Layout Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5.7 | 11.3 | 5.7 | 11.3 | 5.0 | 10.0 | 5.3 | 10.7 | 5.7 | 11.3 | 5.0 | 10.0 | 6.0 | 12.0 | 5.7 | 11.3 | 6.3 | 12.7 | 6.7 | 13.3 | 6.3 | 12.7 | 6.0 | 12.0 |
| 8 Site Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5.7 | 11.3 | 5.3 | 10.7 | 5.0 | 10.0 | 6.0 | 12.0 | 5.0 | 10.0 | 5.0 | 10.0 | 5.3 | 10.7 | 5.0 | 10.0 | 6.0 | 12.0 | 5.7 | 11.3 | 6.7 | 13.3 | 6.3 | 12.7 |
| 9 Recreational Enhancement | 10 | 1 | 10 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.7 | 6.7 | 6.0 | 6.0 |
| 10 Consideration of O&M factors; mech & energy efficiency | 10 | 2 | 20 | 5.0 | 10.0 | 5.3 | 10.7 | 4.7 | 9.3 | 5.3 | 10.7 | 5.0 | 10.0 | 5.0 | 10.0 | 5.3 | 10.7 | 5.0 | 10.0 | 5.3 | 10.7 | 5.7 | 11.3 | 6.3 | 12.7 | 5.3 | 10.7 |
| 11 Welcoming appealing and Community integration | 10 | 3 | 30 | 5.3 | 16.0 | 5.0 | 15.0 | 4.7 | 14.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.7 | 17.0 | 5.3 | 16.0 | 5.7 | 17.0 | 5.3 | 16.0 |
| 12 New Construction Technology/Technics Consideration | 10 | 1 | 10 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.3 | 5.3 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.3 | 5.3 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 13 Conservation Program | 10 | 3 | 30 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.3 | 16.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 |
| 14 Design/Build Process Duration | 10 | 4 | 40 | 4.3 | 17.3 | 6.3 | 25.3 | 4.7 | 18.7 | 5.0 | 20.0 | 8.0 | 32.0 | 5.2 | 20.7 | 5.2 | 20.7 | 3.7 | 14.7 | 10.0 | 40.0 | 10.0 | 40.0 | 10.0 | 40.0 | 10.0 | 40.0 |
| 15 LEED Certification (give only for one LEED category) | 10 | 1 | 10 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| Bronze (up to 4) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Silver (up to 6) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gold (up to 8) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Platinum (up to 10) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grand Total Points | 150 | 35 | 350 | 74.3 | 179.3 | 73.7 | 181.0 | 69.3 | 163.0 | 73.0 | 176.3 | 75.0 | 185.3 | 70.2 | 170.7 | 72.2 | 174.7 | 69.333 | 165 | 84.7 | 211.3 | 84.0 | 210.7 | 86.7 | 215.7 | 83 | 207.67 |
| | | | | 704.2 | | | | | | | | 697.7 | | | | | | | | 845.3 | | | | | | | |
| Proposed Cost per Score points is: | | | | $ 16,626.59 | | $ 23,177.57 | | $ 22,092.83 | | $ 29,357.35 | | $ 21,511.45 | | $ 29,355.09 | | $ 30,811.86 | | $ 34,120.64 | | $ 21,452.74 | | $ 25,474.81 | | $ 26,638.34 | | $ 32,555.56 | |
| | | | | $93,854.27 | | | | | | | | $115,793.04 | | | | | | | | $106,531.43 | | | | | | | |
| SubTotal Additive | | | | $ 2,135,193.00 | | $ 1,737,130.00 | | $ 1,579,446.00 | | $ 2,149,650.00 | | $ 3,292,900.00 | | $ 1,695,500.00 | | $ 1,740,600.00 | | $ 1,566,500.00 | | $ 2,555,109.00 | | $ 2,555,109.00 | | $ 1,539,659.00 | | $ 1,539,659.00 | |
| Proposed Additive per Score points is: | | | | $ 11,911.61 | | $ 9,597.40 | | $ 9,601.46 | | $ 12,150.83 | | $ 17,691.36 | | $ 9,934.57 | | $ 9,565.27 | | $ 9,436.75 | | $ 12,090.42 | | $ 12,128.63 | | $ 7,139.21 | | $ 7,414.23 | |
| | | | | $43,101.31 | | | | | | | | $45,597.54 | | | | | | | | $38,772.54 | | | | | | | |
| Design/Construction Cost and Additive | | | | $ 5,117,835.29 | | $ 5,932,270.00 | | $ 5,391,843.24 | | $ 7,331,620.00 | | $ 7,299,200.00 | | $ 6,705,435.00 | | $ 7,122,405.00 | | $ 7,230,525.00 | | $ 7,095,128.00 | | $ 7,911,268.62 | | $ 7,284,690.00 | | $ 8,339,658.00 | |
| Proposed Cost and Additive per Score points is: | | | | 28538.12 | | 32774.97 | | 32094.31 | | 41578.19 | | 39172.81 | | 39289.66 | | 40777.13 | | 43557.39 | | 39573.36 | | 37553.48 | | 33777.54 | | 40859.78 | |
| Sub Total All School per Score | | | | $134,555.55 | | | | | | | | $162,795.98 | | | | | | | | $145,303.88 | | | | | | | |
| Schedule | | | | Apr-2012 | | Apr-2012 | | Apr-2012 | | Jun-2012 | | Nov-2011 | | Feb-2012 | | Feb-2012 | | May-2012 | | Nov-2011 | | Oct-2011 | | Aug-2011 | | Sep-2011 | |

Schools for the 21st Century

PUERTO RICO INFRASTRUCTURE FINANCING AUTHORITY

AVISO DE ADJUDICACIÓN

*Modernización de Escuelas de Puerto Rico;*
*Escuelas del Siglo 21*

*"Request for Proposal #13"*

*Escuela Isidro A. Sánchez*
*Luquillo, Puerto Rico &*
*Escuela Pedro Falú Orellana*
*Río Grande, Puerto Rico*

## *I. BASE LEGAL; ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS.-*

El 8 de junio de 2009 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 29, mejor conocida como "Ley de Alianzas Público Privadas", a los fines *inter alia* de establecer la política pública del Gobierno de Puerto Rico referente a las Alianzas Público Privadas.

El citado estatuto también autoriza a todos los departamentos, agencias, corporaciones públicas e instrumentalidades, Rama Legislativa y Judicial del Gobierno de Puerto Rico, a establecer Alianzas Público Privadas mediante contrato; crea la Autoridad para las Alianzas Público Privadas, y establece la composición de su Junta de Directores o Directoras y sus poderes; establece los Comités de Alianzas y define su rol dentro de la Autoridad; establece los criterios que deberán considerarse al establecer Alianzas Público Privadas y las disposiciones que se pueden o deben incluir en los Contratos de Alianzas Público Privadas, así como el término máximo de éstos; establece los requisitos y condiciones aplicables a los participantes, los criterios de evaluación y los procedimientos que se llevarán a cabo para la cualificación de potenciales proponentes, selección de proponentes y negociación de los contratos mediante los cuales se establecerán las Alianzas Público Privadas; dispone para las aprobaciones necesarias, incluyendo la del Gobernador o el funcionario ejecutivo en quien él puede delegar para el otorgamiento de los Contratos de Alianzas Público Privadas y los requisitos del informe que se presentará como parte del proceso de estas aprobaciones; establece los parámetros de confidencialidad de cierta información privilegiada o protegida que se produzca o recopile como parte de los procesos del establecimiento de Alianzas; entre otros.

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, el 19 de diciembre de 2009 la Junta de Directores de la Autoridad para las Alianzas Público Privadas (en adelante, la "AAPP") aprobó el "Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianzas Público Privadas bajo la Ley Núm. 29 del 8 de junio de 2009 de la Autoridad para las Alianzas Público-Privadas de Puerto Rico", Reglamento Núm. 7853 ("Reglamento de la AAPP").

Con esos precedentes, y con el fin de llevar a cabo el PROGRAMA de modernización de escuelas consistente en el diseño, construcción y conservación de noventa y cinco (95) escuelas públicas existentes

y la construcción de al menos cinco (5) nuevas escuelas, el 21 de junio de 2010 la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura ("AFI") y la AAPP otorgaron un Acuerdo de Entendimiento Interagencial, Núm. AFI: 2010-000563, mediante el cual la AFI se comprometía asistir a la AAPP en el apoyo técnico, administrativo y legal en las diferentes fases que comprende el PROGRAMA.

Posteriormente, el 29 de octubre de 2010 el Departamento de Educación ("DE"), el Departamento de Transportación y Obras Públicas ("DTOP"), la Autoridad de Edificios Públicos ("AEP"), la AFI, la AAPP y el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, otorgaron un "Acuerdo de Entendimiento y Cooperación Interagencial", con el propósito de delegar en la AFI los poderes necesarios en ley para actuar a nombre del DTOP y la AEP, según sea aplicable, para la realización del PROGRAMA, incluyendo el otorgamiento de los Contratos de Alianza con terceros para el desarrollo del referido proyecto programático.

## *II. SOLICITUD DE CUALIFICACIONES.-*

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, y su Reglamento, el 22 de junio de 2010 la AAPP hizo publicar un Aviso Público de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications" ó "RFQ", por sus siglas en inglés) en el periódico "Daily Sun" y el "Nuevo Día" el cual es de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como en los portales de Internet del Banco Gubernamental de Fomento, de la AAPP y de la AFI.

Mediante dicho aviso se solicitaban propuestas para pre-cualificar a proponentes que interesaran participar en contratos relacionados con la prestación de servicios para el diseño, construcción y conservación de infraestructura, asociados al proyecto de "Modernización de Escuelas de Puerto Rico," también conocido como "Escuelas del Siglo 21".

Como parte de este proceso, el 28 de junio de 2010 representantes de la AAPP y la AFI llevaron a cabo una reunión informativa dirigida al público interesado en el proceso de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications").

Así las cosas, el 30 de julio de 2010, la AFI le notificó a los proponentes que habían sido cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, entre los cuales estaban:

1. Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc.
2. ALPROEM Engineering Contractors Corp.
3. ARGA
4. Aziz & Sons, SE Inc.
5. Builders Associates, LLC
6. Cap Con, Corp.
7. CJ Builders, Corp.
8. CMS CM Services
9. Constructora JC, Inc.
10. DDD Group
11. Dennis Gonzalez & Asociados
12. Design Build, SE/Fernando Irizarry Architects-Join Venture
13. Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves

14. JM Caribbean Builders, Corp.
15. López Enterprise Group, Inc.
16. Lumas Construction Corp.
17. Newtec SE
18. PGM Ventures
19. Primeco Group
20. Tamrio, Inc.
21. Tec General Contractor
22. Torres & Colón, Inc. & Germán Torres Berrios & Associates, Joint Venture
23. Unique Builders, Inc.
24. V Square Group

## *III. SOLICITUD DE PROPUESTAS.-*

Así las cosas, el 24 de septiembre de 2010 la AAPP emitió, vía correo electrónico, el Aviso/Invitación de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") a los veinticuatro (24) proponentes que habían sido pre-cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, según su capacidad de fianza (entre 10 y 20 millones de dólares). Estos avisos/invitaciones se notificaron conforme a lo estipulado en la revisión del 17 de mayo 2010 del Reglamento de la AAPP.

La documentación pertinente al proceso de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") estuvo disponible por parte de AFI a partir del 30 de septiembre de 2010, mediante un portal cibernético cuyo acceso se le proveía a cada proponente invitado luego de que éstos solicitaran dicho acceso por correo electrónico, a una dirección predeterminada que se incluía en la carta de invitación.

## *IV. CELEBRACIÓN DE REUNIONES INFORMATIVAS Y VISITAS DE CAMPO.-*

El 4 de septiembre de 2010 AFI llevó acabo una reunión informativa con los proponentes para atender asuntos de índole administrativos y documentales referentes a las solicitudes de propuestas. Esta reunión se realizó en el Hotel Westin Río Mar en Río Grande como parte de las actividades de la Convención Anual de la Asociación de Contratistas Generales ("AGC" por sus siglas en inglés).

El 4 de octubre de 2010 AFI realizó otra reunión en conjunto con visitas de campo en los predios de las escuelas a modernizarse. Esta reunión era enfocada hacia el ámbito de trabajo de las escuelas a ser impactadas en esta Solicitud de Propuesta, para familiarizarse con los respectivos predios y atender dudas y preguntas pertinentes al RFP en curso. AFI estableció esta reunión y visita de campo con carácter compulsorio; los proponentes que no asistieron a la actividad no serían considerados en caso de que presentaran propuestas para estas escuelas en particular. A dicha reunión asistieron 12 de los 24 proponentes invitados.

El proceso de aclaración de dudas se extendió hasta el 22 de octubre de 2010. Los proponentes sometieron sus preguntas vía correspondencia electrónica a rfp13escuelas@afi.gobierno.pr.

## *V. CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE PROPUESTAS; ADENDA.-*

La Solicitud de Propuesta incluía como requerimiento mínimo, pero sin limitarse, a lo indicado en los documentos obtenidos por los proponentes a través del portal cibernético de la AFI.

Durante el proceso de la Solicitud de Propuestas que nos ocupa se generaron varios documentos cuya numeración, fecha de notificación y propósito se indican a continuación:

**Tabla 1.0 - Documentos Generados Durante el Proceso de Solicitud de Propuestas**

| Entrega de RFP al momento de publicación | Número Adenda | Publicación | Cambios |
|---|---|---|---|
| 27-Oct-10 | | 30-Sep-10 | Paquete Original |
| | 1 | 1-Oct-10 | Revisión de documentos |
| | 2 | 12-Oct-10 | Carta Fiadoras<br>e-mail de extensiondetiempofp@afi.gobierno.pr<br>"Notes to proponents"<br>Contactos en las escuelas |
| | 3 | 13-Oct-10 | Minutas y hojas de asistencia visita escuelas<br>FAQ<br>Preguntas |
| | 4 | 20-Oct-10 | Cambio hora apertura<br>Revisión contrato<br>Cost Breakdown, Proposal Form y Transmittal letter<br>SOW<br>Requisitos Salones Educación Especial<br>Información Remoción asbestos<br>FAQ 10/19/10 |
| 29-Oct-10 | 5 | 25-Oct-10 | Cambio fecha apertura - 29-Oct-10<br>Campanario<br>Cost Breakdown, Transmittal letter y proposal Form<br>Sección 01500<br>SOW<br>Supplemental Furniture Specs.<br>Requisitos salones Educación Especial<br>Logística modernización |

## *VI. PRESENTACION DE PROPUESTAS.-*

El 29 de octubre de 2010, a las 5:00 de la tarde, se cerró el proceso de entrega de propuestas en las oficinas de AFI, localizadas en el Edificio Capital Center 235 Ave. Arterial Hostos, Suite 1501 San Juan, Puerto Rico. Se recibieron un total de siete (7) propuestas.

En la Tabla 2.0 se muestran los consorcios previamente cualificados que formaron parte de este proceso:

## Tabla 2.0 - Proponentes Participando del Proceso de la Solicitud de Propuestas

| | | RFP #13 | | |
|---|---|---|---|---|
| QUALIFICATION # | SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | R/NR |
| 131 | Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc. | OK | OK | NR |
| 82 | ALPROEM Engineering Contractors Corp. | OK | NO | NR |
| 23 | ARGA | OK | NO | NR |
| 108 | Aziz & Sons, SE Inc. | OK | OK | R |
| 34 | Builders Associates, LLC | OK | NO | NR |
| 45 | Cap Con, Corp. | OK | OK | R |
| 66 | CJ Builders, Corp. | OK | OK | NR |
| 116 | CMS CM Services | OK | OK | NR |
| 1 | Constructora JC, Inc. | OK | NO | NR |
| 27 | DDD Group | OK | OK | R |
| 8 | Dennis Gonzalez & Asociados | OK | NO | NR |
| 112 | Design Build, SE/Fernando Irizarry Architects-Join Venture | OK | NO | NR |
| 74 | Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves | OK | OK | NR |
| 94 | JM Caribbean Builders, Corp. | OK | OK | R |
| 91 | López Enterprise Group, Inc. | OK | NO | NR |
| 98 | Lumas Construction Corp. | OK | OK | NR |
| 22 | Newtec SE | OK | NO | NR |
| 71 | PGM Ventures | OK | NO | NR |
| 6 | Primeco Group | OK | OK | R |
| 144 | Tamrio, Inc. | OK | NO | NR |
| 118 | Tec General Contractor | OK | NO | NR |
| 5 | Torres & Colón, Inc. & Germán Torres Berrios & Associates, Joint Venture | OK | NO | NR |
| 86 | Unique Builders, Inc. | OK | OK | R |
| 68 | V Square Group | OK | OK | R |

## *VII. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.-*

### A. Proceso de Evaluación:

En el proceso se promovió el que hubiese competencia adecuada y justa. Se recibieron siete (7) propuestas formales.

Como etapa inicial se preparó una lista por escuela impactada con los valores propuestos por cada consorcio para Diseño, Construcción, Aditivas y Conservación. En las Tablas 3.1 y 3.2 se detallan los costos propuestos por cada proponente para el Municipio de Luquillo (Tabla 3.1) y Río Grande (Tabla 3.2).

Para realizar una evaluación de calidad a las propuestas sometidas se utilizó un método recomendado en el libro "Design Build Essentials", de la autora Bárbara Jackson, PHD, publicado por Delmar Cengage Learning 2010. Dado a que las propuestas sobrepasan el presupuesto se consideraron las 2 propuestas más cercanas al mismo para evaluar y posteriormente negociar.

Además, se evaluó si el proponente cumplió con los requerimientos establecidos y/o propuso alternativas superiores a los requerimientos.

Para la evaluación de costos de diseño-construcción, se realizó una comparación de todas las propuestas recibidas para determinar un costo promedio de mercado. Se utilizó el "RS Means Square Foot Costs" del 2010 y el estimado de costo provisto por UNIPRO, creador de los criterios de diseño.

Para la evaluación de costos de mantenimiento se compararon los costos propuestos por los proponentes contra valores provistos en un documento preparado por "Advantage Business Consulting" para la Autoridad de Edificios Públicos en febrero de 2009, llamado Análisis de Costo de Mantenimiento y Reparación.

**Tabla 3.1 – Propuestas Recibidas para la Escuela Isidro A. Sánchez, Municipio de Luquillo (listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción y Aditivas)**

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construccion | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| JM Caribbean Builders, Corp. | $305,000.00 | $5,689,440.00 | $5,994,440.00 | $2,446,089.00 | $8,440,529.00 | $520,860.00 | $8,961,389.00 |
| Cap Con, Corp. | $732,600.00 | $6,755,000.00 | $7,487,600.00 | $2,254,204.00 | $9,741,804.00 | $273,680.00 | $10,015,484.00 |
| Primeco Group | $560,000.00 | $8,439,503.00 | $8,999,503.00 | $1,813,230.00 | $10,812,733.00 | $399,300.00 | $11,212,033.00 |
| Aziz & Sons, SE Inc. | $1,028,000.00 | $8,653,349.79 | $9,681,349.79 | $3,017,940.27 | $12,699,290.06 | $472,782.00 | $13,072,072.06 |
| V Square Group | $997,200.00 | $8,248,000.00 | $9,245,200.00 | $3,657,100.00 | $12,902,300.00 | $250,416.00 | $13,152,716.00 |
| DDD Group | $589,280.00 | $8,299,718.00 | $8,888,998.00 | $4,279,897.00 | $13,168,895.00 | $480,660.00 | $13,649,555.00 |
| Unique Builders, Inc. | $1,186,700.00 | $10,046,097.00 | $11,232,797.00 | $4,012,320.00 | $15,245,117.00 | $1,422,680.00 | $16,667,797.00 |

Tabla 3.2 - Propuestas Recibidas para la Escuela Pedro Falú Orellana, Municipio de Río Grande (listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción y Aditivas)

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construccion | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| JM Caribbean Builders, Corp. | $329,000.00 | $6,108,440.00 | $6,437,440.00 | $2,450,246.25 | $8,887,686.25 | $518,000.00 | $9,405,686.25 |
| CapCon,Corp. | $731,640.00 | $6,991,000.00 | $7,722,640.00 | $2,149,227.00 | $9,871,867.00 | $273,680.00 | $10,145,547.00 |
| DDD Group | $505,585.00 | $7,119,608.00 | $7,625,193.00 | $3,570,606.00 | $11,195,799.00 | $447,864.00 | $11,643,663.00 |
| Primeco Group | $587,000.00 | $8,499,610.00 | $9,086,610.00 | $2,307,710.00 | $11,394,320.00 | $405,900.00 | $11,800,220.00 |
| Aziz & Sons, SE Inc. | $883,950.00 | $8,539,987.43 | $9,423,937.43 | $2,490,274.52 | $11,914,211.95 | $357,090.00 | $12,271,301.95 |
| V Square Group | $998,100.00 | $8,416,000.00 | $9,414,100.00 | $3,358,100.00 | $12,772,200.00 | $283,824.00 | $13,056,024.00 |
| Unique Builders, Inc. | $1,129,200.00 | $12,099,890.00 | $13,229,090.00 | $3,571,870.00 | $16,800,960.00 | $1,144,140.00 | $17,945,100.00 |

B. <u>Proceso de Selección</u>.-

El método de selección fue basado en un proceso de evaluación de propuestas, competitivas en Diseño, Construcción y Conservación cuyo costo ofreciera mayor valor y calidad por la inversión propuesta ("Best Value").

El Sub-Comité utilizó la evaluación de calidad para confirmar cuál proponente ofreció mejor calidad de servicio, por cantidad de dinero propuesta.

Las propuestas tenían que ser responsivas y en cumplimiento con todos los requerimientos estipulados en los documentos obtenidos por los proponentes.

Se consideró que el proponente presentara alternativas superiores a los requerimientos, que impactaran positivamente el proyecto.

Se utilizó la evaluación de costos para confirmar que lo propuesto fuese justo, razonable y se adaptara a la realidad del mercado en Puerto Rico.

La selección se realizó de acuerdo a la calidad y costo de la propuesta. Además se consideró la calidad de ejecución basado en experiencias y trabajos previos, y la capacidad financiera indicada por el proponente en los documentos de cualificación.

En la Tabla 4.0 se incluye tabulación de evaluación y contenido de los valores propuestos. Véase, Anejo 1.

B. <u>Análisis de Costos</u>.-

El detalle de las mismas se incluye en las Tablas 3.1 y 3.2, que se incluyen a continuación.

El Sub-Comité Evaluador realizó un análisis de costo promedio de mercado para diseño-construcción considerando todas las propuestas entregadas. Además se utilizó como referencia el "RS Means Square Foot Costs" del 2010.

Dado a la necesidad de mantener los contratos dentro de presupuesto, se limitó la evaluación a los tres (3) proponentes más cercanos al presupuesto establecido. Estos proponentes fueron Primeco Group, Capcon Corp. Y JM Caribbean Builders. En la tabla 4.0, se incluye el pesaje ponderado realizado para estos tres consorcios.

Una vez efectuado el ponderado correspondiente, se determinó que Primeco Group presentó el mejor valor por calidad. Por lo tanto, se procedió a contactar a los mismos para negociar la cuantía propuesta.

El sub comité evaluador se reunió con la compañía Primeco Group, el día 23 de noviembre de 2010, para que se explicara en detalle el concepto propuesto y asegurar que sus consideraciones, expectativas y exclusiones están dentro de los parámetros de aceptación para las necesidades del programa.

En dicha reunión, AFI le solicitó a Primeco Group que re-evaluara su propuesta con alternativas, manteniendo en esencia los conceptos y objetivos del programa, pero con costos reducidos que resulten más cónsonos con el presupuesto disponible. Además AFI requirió una nueva revisión de la propuesta de Primeco Group en el área de Conservación de la escuela.

En una segunda reunión efectuada el 2 de diciembre de 2010, dicha compañía presentó las revisiones en los valores propuestos originalmente. Sin embargo, se solicitó una segunda revisión tanto a las partidas de costo y tiempo de diseño y construcción como a la propuesta de conservación de las escuelas.

En esa misma fecha se recibió la propuesta final revisada para completar una cantidad total de quince millones seiscientos ochenta y dos mil trescientos diez dólares ($15,682,310.00) (ver Tabla 5.0) Esto incluye, diseño, construcción, algunas aditivas y conservación de un año para modernizar las escuelas comprendidas en la propuesta No. 13. Además el proponente redujo el tiempo propuesto para ejecución de la modernización de ambas escuelas de 18 a 15 meses.

La propuesta presentada por Primeco Group resultó ser la mejor propuesta que cumple con los criterios establecidos bajo la Ley para las Alianzas Público Privadas, y según se desprende de la Solicitud de Propuestas de referencia. Basados en estos criterios y en la capacidad disponible de fianza, se determinó proceder con negociaciones ulteriores con dicho proponente, culminando con un ajuste al valor originalmente propuesto. La mejor y última oferta presentada por Primeco Group contempla el diseño, construcción y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

| Proponente | Diseño y Construcción | Aditivas | Conservación (Primer año) | Total Negociado |
|---|---|---|---|---|
| Primeco Group | $12,827,185.00 | $2,372,725.00 | $ 482,400.00 | $ 15,682,310.00 |

D. Recomendación.-

El 2 de diciembre de 2010, el Sub-Comité Evaluador emitió su recomendación al Comité de Alianzas a favor de otorgar el Contrato de Alianza a la firma Primeco Group por tratarse de la propuesta que mejor representaba los mejores intereses de la AAPP por la cantidad total negociada. En ese sentido, se concluyó que Primeco Group ofrece mayor valor y calidad por la inversión propuesta de acuerdo a los términos y condiciones de la Solicitud de Propuestas.

En la misma fecha, el Comité de Alianzas acoge la recomendación del Sub-Comité, la cual fue referida al Presidente de la Junta de Directores de la AAPP.

## *VII. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ALIANZA.-*

Luego de analizadas y evaluadas todas las propuestas completas y con todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, y tomando en consideración los aspectos de presentación, calidad de diseño, ingeniería y tiempo estimado de construcción, experiencia previa y viabilidad económica y financiera del proyecto, así como las recomendaciones de tanto del Sub-Comité Evaluador como del Comité de Alianzas, el Gobernador de Puerto Rico, por conducto del Secretario de Estado, Hon. Kenneth McClintock, aprobó la adjudicación del Contrato de Alianza a favor de PRIMECO GROUP, por la cantidad de **QUINCE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS DIEZ DÓLARES ($15,682,310.00)**, para llevar a cabo el diseño, construcción y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

La AFI se reserva el derecho de adjudicar parcial o totalmente cualquier parte del Contrato de Diseño-Construcción- Conservación a otro proponente en caso que Primeco Group no entregue todos los documentos, certificaciones de seguros y fianzas para el 14 de enero de 2011, según el Artículo 7, incisos 4 y 5 del Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianza Público-Privada bajo la Ley Número 29 del 8 de junio 2009. La AFI también se reserva el derecho de eliminar parcial o totalmente la parte de conservación de este contrato si es en el mejor interés la Autoridad.

Primeco Group debe someter los documentos requeridos con relación a la contribución sobre ingresos y los sellos del Colegio de Ingenieros y Agrimensores, así como otros documentos requeridos para la ejecución de este Contrato en un máximo de cinco (5) días laborables.

El representante autorizado de Primeco Group deberá comunicarse con la Srta. Nayadeth Pérez, Coordinadora de Contratos de la AFI, al teléfono 787-763-5757 extensión 1625, para hacer los arreglos necesarios, someter los documentos y certificación requerida previa a la ejecución del Contrato de Alianza.

## *VIII. SOLICITUD DE REVISIÓN JUDICIAL.-*

A. Derecho de Revisión Judicial:

Sólo aquellos proponentes que hayan sido cualificados para participar en el proceso de selección de propuestas, que hayan sometido ante el Comité de Alianzas propuestas completas y todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, pero que no hayan sido seleccionados para la adjudicación de un Contrato de Alianza, podrán solicitar revisión judicial de la aprobación del Gobernador o la persona en quien éste delegue de un Contrato de Alianza. En este caso, la revisión podrá ser solicitada luego de la determinación final de otorgar el Contrato de Alianza con otro proponente, cuya determinación de otorgar el Contrato de Alianza, será final luego de haberse

completado el procedimiento de aprobaciones que dispone el Artículo 9 (g)(ii)-(v) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009.

B. Solicitud de Revisión Judicial:

**Cualquier proponente no seleccionado para la adjudicación del Contrato de Alianza, tendrá un término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del envío por correo certificado de la presente notificación de Aviso de Adjudicación o determinación final, para presentar un recurso de revisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones, utilizando el mecanismo de Auxilio de Jurisdicción de dicho Tribunal.**

El mecanismo de reconsideración no será aplicable ante el Comité de Alianzas ni ante la Autoridad para las Alianzas Público Privadas.

Si la fecha de la notificación del Comité de Alianza o la Autoridad es distinta a la fecha del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

El recurso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones y el recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo serán considerados como el alegato del peticionario, a menos que el Tribunal revisor disponga lo contrario. En la eventualidad de que el Tribunal de Apelaciones expida el auto de revisión, la parte adversamente afectada por la determinación de dicho Tribunal podrá recurrir ante el Tribunal Supremo mediante recurso de *certiorari* dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días, a partir del archivo en autos de la determinación final del Tribunal de Apelaciones.

La parte recurrente ante el Tribunal de Apelaciones o el Tribunal Supremo de Puerto Rico notificará copia del recurso a la Autoridad, a la Entidad Gubernamental Participante, al Proponente seleccionado (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a los Proponentes no seleccionados (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a las Personas que fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), y a las Personas que no fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), dentro del término de veinte (20) días, establecido en el Artículo 20(b) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009, disponiéndose que el cumplimiento con dicha notificación será un requisito de carácter jurisdiccional.

Toda notificación bajo el Artículo 20(c) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009 se hará mediante correo certificado. Disponiéndose, que si la fecha de las notificaciones a la Autoridad y demás partes son distintas a las del depósito en el correo de dichas notificaciones, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

La Autoridad y cualquier otra parte interesada podrá, dentro de diez (10) días de serle notificada el recurso de revisión, certiorari, o dentro del término adicional que el Tribunal de Apelaciones o Tribunal Supremo le conceda, presentar su oposición a que se expida el auto.

C. Limitación del Daño:

La parte recurrente no podrá, bajo ninguna circunstancia, como parte de sus remedios, reclamar el derecho a recibir resarcimiento por daños indirectos, especiales o previsibles, incluyendo ganancias dejadas de percibir.

D. <u>Exclusividad del Recurso</u>:

No procederá ningún otro tipo de demanda, acción, procedimiento o recurso en ningún tribunal que no sea según dispuesto en este Artículo 20. Cualquier revisión judicial que se efectuare de la determinación de cualificación del Proponente hecha por el Comité de Alianzas o de la aprobación de un Contrato de Alianza por el Gobernador o Gobernadora o la funcionaria ejecutiva o el funcionario ejecutivo en quien él o ella delegue, se realizará mediante el procedimiento dispuesto en este Artículo 20 y la Autoridad actuará como representante de todas las partes antes mencionadas que participan en el proceso de aprobación de un Contrato de Alianza, de conformidad con esta Ley. No se podrán llevar procedimientos de solicitud de revisión judicial concurrentes o posteriores que no sean por conducto de la Autoridad y siguiendo lo dispuesto en este Artículo 20.

En San Juan, Ciudad Capital, Puerto Rico, hoy 5 de enero de 2011.

LCDO. MARC ROUMAIN PRIETO, C.P.A.
Sub-Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura

**CERTIFICO:** Haber archivado en autos el original de este Aviso de Adjudicación, y enviado copia fiel y exacta del mismo, mediante facsímil y correo certificado con acuse de recibo, hoy 5 de enero de 2011, a los siguientes proponentes:

Lisett Villavicencio
V Square Group
PMB 183, 405 Ave.
Esmeralda STE 102,
Guaynabo, PR 00969

Umberto Donato
DDD Group
PO Box 11976
San Juan, PR 00922

Domingo A. Polanco
Unique Builders, Inc.
PO Box 29348
San Juan PR 00929-0348

Shwan Aziz
Aziz & Sons, SE Inc.
PMB 133, 405
Esmeralda Ave. Ste. 102
Guaynabo, PR 00969

Javier H. Morales López
JM Caribbean Builders, Corp.
PMB 958 PO Box 2500
Toa Baja PR00951

Santiago Domenech
Cap Con, Corp.
Ave. Félix Andarondo
Santiago #1338
Isabela, PR 00662

Eng. Armando Chirino
Primeco Group
Chirino Office Plaza, 1802
Carr. 8838 Suite 204
San Juan, PR 00922

LCDO. MARC ROUMAIN PRIETO, C.P.A.
Sub-Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura

ANEJO 1

Tabla 4.0 – Evaluación Ponderada de Propuestas Recibidas para las Escuelas Isidro A. Sánchez, Municipio de Luquillo y Pedro Falú Orellana, Municipio de Río Grande.

| | Evaluation per Proponent Name | | |
|---|---|---|---|
| | Primeco Group | Cap Con, Corp. | JM Caribbean Builders |
| Base Proposed Cost (Design & Build): | $ 18,086,113.00 | $ 15,210,240.00 | $ 12,431,880.00 |
| Additives: | $ 4,120,940.00 | $ 4,506,638.00 | $ 4,896,335.25 |
| Design/Build and Additive: | $ 22,207,053.00 | $ 19,716,878.00 | $ 17,328,215.25 |

| | | Guideline | | | Esc. Isidro A. Sánchez - Municipio de Luquillo | | Esc. Pedro Falú Orellana - Municipio de Río Grande | | Esc. Isidro A. Sánchez - Municipio de Luquillo | | Esc. Pedro Falú Orellana - Municipio de Río Grande | | Esc. Isidro A. Sánchez - Municipio de Luquillo | | Esc. Pedro Falú Orellana - Municipio de Río Grande | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Technical Evaluation Criteria | Maximum Quality Points | Multiplier | Total Possible Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score |
| 1 | Enrollment Capacity Enhancement | 10 | 4 | 40 | 6 | 24 | 6 | 24 | 5 | 20 | 5 | 20 | 5 | 20 | 5 | 20 |
| 2 | Structural Enhancement | 10 | 2 | 20 | 7.5 | 15 | 7 | 14 | 6 | 12 | 6 | 12 | 5.5 | 11 | 5 | 10 |
| 3 | Exterior Finish Enhancement & aesthetics | 10 | 3 | 30 | 7.5 | 22.5 | 7.5 | 22.5 | 6 | 18 | 6 | 18 | 5 | 15 | 5.5 | 16.5 |
| 4 | Interior Finish Enhancement | 10 | 3 | 30 | 8 | 24 | 7.5 | 22.5 | 5.5 | 16.5 | 6 | 18 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 5 | Mechanical System Enhancement | 10 | 3 | 30 | 6.5 | 19.5 | 6.5 | 19.5 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 6 | Design Enhancement | 10 | 3 | 30 | 7.5 | 22.5 | 7.5 | 22.5 | 5.5 | 16.5 | 6 | 18 | 5.5 | 16.5 | 5.5 | 16.5 |
| 7 | Layout Enhancement | 10 | 2 | 20 | 7 | 14 | 7 | 14 | 6 | 12 | 5.5 | 11 | 6 | 12 | 6 | 12 |
| 8 | Site Enhacement | 10 | 2 | 20 | 7.5 | 15 | 7.5 | 15 | 6.5 | 13 | 6.5 | 13 | 6 | 12 | 6 | 12 |
| 9 | Recreational Enhancement | 10 | 1 | 10 | 6.5 | 6.5 | 6.5 | 6.5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5.5 | 5.5 | 5 | 5 |
| 10 | Consideration of O&M factors; mech & energy efficiency | 10 | 2 | 20 | 7.5 | 15 | 7.5 | 15 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 |
| 11 | Welcoming appealing and Community integration | 10 | 3 | 30 | 8 | 24 | 7.5 | 22.5 | 6 | 18 | 5 | 15 | 6 | 18 | 5 | 15 |
| 12 | New Construction Technology/Technics Consideration | 10 | 1 | 10 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 13 | Conservation Program | 10 | 3 | 30 | 7 | 21 | 7 | 21 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 14 | Design/Build Process Duration | 10 | 2 | 20 | 4 | 8 | 4 | 8 | 3 | 6 | 3 | 6 | 6 | 12 | 6 | 12 |
| 15 | LEED Certification (give only for one LEED category) | 10 | 1 | 10 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | Grand Total Points | 150 | | 350 | 95.5 | 236 | 94 | 232 | 74.5 | 182 | 74 | 181 | 75.5 | 182 | 74 | 179 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Proposed Design & Build Cost per Score points is: | $ 77,299.91 | | $ 83,807.18 | | $ 68,899.84 | |
| Proposed Additive per Score points is: | $ 17,630.20 | | $ 24,826.99 | | $ 27,128.58 | |
| Proposed Design/Build and Additive Costs per Score points is: | $ 94,930.11 | | $ 108,634.17 | | $ 96,028.41 | |
| Schedule Final Completion: | Jun-2012 | Jun-2012 | Jul-2012 | Jul-2012 | Jan-2012 | Jan-2012 |

Schools for the 21st Century

PUERTO RICO INFRASTRUCTURE FINANCING AUTHORITY

AVISO DE ADJUDICACIÓN

*Modernización de Escuelas de Puerto Rico;*
*Escuelas del Siglo 21*

*"Request for Proposal #12"*

*Escuela Blanca Malarot*
*Sabana Grande, Puerto Rico*

## *I. BASE LEGAL; ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS.-*

El 8 de junio de 2009 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 29, mejor conocida como "Ley de Alianzas Público Privadas", a los fines *Inter alia* de establecer la política pública del Gobierno de Puerto Rico referente a las Alianzas Público Privadas.

El citado estatuto también autoriza a todos los departamentos, agencias, corporaciones públicas e instrumentalidades, Rama Legislativa y Judicial del Gobierno de Puerto Rico, a establecer Alianzas Público Privadas mediante contrato; crea la Autoridad para las Alianzas Público Privadas, y establece la composición de su Junta de Directores o Directoras y sus poderes; establece los Comités de Alianzas y define su rol dentro de la Autoridad; establece los criterios que deberán considerarse al establecer Alianzas Público Privadas y las disposiciones que se pueden o deben incluir en los Contratos de Alianzas Público Privadas, así como el término máximo de éstos; establece los requisitos y condiciones aplicables a los participantes, los criterios de evaluación y los procedimientos que se llevarán a cabo para la cualificación de potenciales proponentes, selección de proponentes y negociación de los contratos mediante los cuales se establecerán las Alianzas Público Privadas; dispone para las aprobaciones necesarias, incluyendo la del Gobernador o el funcionario ejecutivo en quien él puede delegar para el otorgamiento de los Contratos de Alianzas Público Privadas y los requisitos del informe que se presentará como parte del proceso de estas aprobaciones; establece los parámetros de confidencialidad de cierta información privilegiada o protegida que se produzca o recopile como parte de los procesos del establecimiento de Alianzas; entre otros.

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, el 19 de diciembre de 2009 la Junta de Directores de la Autoridad para las Alianzas Público Privadas (en adelante, la "AAPP") aprobó el "Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianzas Público Privadas bajo la Ley Núm. 29 del 8 de junio de 2009 de la Autoridad para las Alianzas Público-Privadas de Puerto Rico", Reglamento Núm. 7853 ("Reglamento de la AAPP").

Con esos precedentes, y con el fin de llevar a cabo el PROGRAMA de modernización de escuelas consistente en el diseño, construcción y conservación de noventa y cinco (95) escuelas públicas existentes y la construcción de al menos cinco (5) nuevas escuelas, el 21 de junio de 2010 la Autoridad para el

Financiamiento de la Infraestructura ("AFI") y la AAPP otorgaron un Acuerdo de Entendimiento Interagencial, Núm. AFI: 2010-000563, mediante el cual la AFI se comprometía asistir a la AAPP en el apoyo técnico, administrativo y legal en las diferentes fases que comprende el PROGRAMA.

Posteriormente, el 29 de octubre de 2010 el Departamento de Educación ("DE"), el Departamento de Transportación y Obras Públicas ("DTOP"), la Autoridad de Edificios Públicos ("AEP"), la AFI, la AAPP y el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, otorgaron un "Acuerdo de Entendimiento y Cooperación Interagencial", con el propósito de delegar en la AFI los poderes necesarios en ley para actuar a nombre del DTOP y la AEP, según sea aplicable, para la realización del PROGRAMA, incluyendo el otorgamiento de los Contratos de Alianza con terceros para el desarrollo del referido proyecto programático.

## *II. SOLICITUD DE CUALIFICACIONES.-*

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, y su Reglamento, el 22 de junio de 2010 la AAPP hizo publicar un Aviso Público de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications" ó "RFQ", por sus siglas en inglés) en el periódico "Daily Sun" y el "Nuevo Día" el cual es de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como en los portales de Internet del Banco Gubernamental de Fomento, de la AAPP y de la AFI.

Mediante dicho aviso se solicitaban propuestas para pre-cualificar a proponentes que interesaran participar en contratos relacionados con la prestación de servicios para el diseño, construcción y conservación de infraestructura, asociados al proyecto de "Modernización de Escuelas de Puerto Rico," también conocido como "Escuelas del Siglo 21".

Como parte de este proceso, el 28 de junio de 2010 representantes de la AAPP y la AFI llevaron a cabo una reunión informativa dirigida al público interesado en el proceso de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications").

Así las cosas, el 30 de julio de 2010 la AFI le notificó a los proponentes que habían sido cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, entre los cuales estaban:

1. ABC Group Contractors
2. AG Interior Design, Inc.
3. ATG Contractor's Inc.
4. Big Rock General Services
5. Caribbean Construction Technologic
6. Caribbean North Contractors Corp
7. Central Eng. & Contractors, Corp.
8. Cesar Diaz Interior Construction
9. CMC Construction
10. Construcciones Roalca, SE
11. Constructora Campo Rico
12. Construction Zone, Corp.
13. CP & Associates
14. Crane Construction Corp
15. CRU, LLC
16. Derek Construction, Inc.
17. Desarrolladora Covar, Inc.

18. Ebay Contractors, Corp.
19. ECA General Contractor, Inc.
20. Empresas León Méndez
21. Empresas Ortiz Díaz
22. ERA & R&R Construction, Inc.
23. F & M Contractors, Inc.
24. G&F Engineering Group
25. GMA Electrical & General Contractors
26. Hilton Engineering, Corp.
27. Idaive Contractors, Inc.
28. JAR Best Contractors
29. JJ & G Construction, Inc.
30. Jovan, Inc.
31. L & R Development & Investment, Corp.
32. Lego Building Company
33. MH Builders, Corp.
34. Montepio Construction
35. Motsons, Corp.
36. MPQ Engineering
37. Ortega- Espinel, Torres-Rosa, Ramírez-Buxeda Joint Venture
38. Ortiz Group
39. PR Green Contractors
40. Pyramids Architects Corp.
41. Target Development, Corp.
42. TCG The Cornerstone Group
43. UNICON Properties Management Group
44. Up Construction, Corp.
45. VML & Asociados, SE

## *III. SOLICITUD DE PROPUESTAS.-*

Así las cosas, el 24 de septiembre de 2010 la AAPP emitió, vía facsimil, el Aviso/Invitación de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") a los cuarenta y cinco (45) proponentes que habían sido pre-cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, según su capacidad de fianza (entre 4 y 10 millones de dólares). Estos avisos/invitaciones se notificaron conforme a lo estipulado en la revisión del 17 de mayo 2010 del Reglamento de la AAPP.

La documentación pertinente al proceso de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") estuvo disponible por parte de la AFI a partir del 30 de septiembre de 2010, mediante un portal cibernético cuyo acceso se le proveía a cada proponente invitado luego de que éstos solicitaran dicho acceso por correo electrónico, a una dirección predeterminada que se incluía en la carta de invitación.

## *IV. CELEBRACIÓN DE REUNIONES INFORMATIVAS Y VISITAS DE CAMPO.-*

El 4 de septiembre de 2010 la AFI llevó a cabo una reunión informativa con los proponentes para atender asuntos de índole administrativos y documentales referente a las solicitudes de propuestas. Esta

reunión se realizó en el Hotel Westin Río Mar en Río Grande como parte de las actividades de la Convención Anual de la Asociación de Contratistas Generales ("AGC" por sus siglas en inglés).

El 1 de octubre de 2010, AFI realizó otra reunión en conjunto con visitas de campo en los predios de las escuelas a modernizarse. Esta reunión era enfocada hacia el ámbito de trabajo de las escuelas a ser impactadas en esta Solicitud de Propuesta, para familiarizarse con los respectivos predios y atender dudas y preguntas pertinentes al RFP en curso. La AFI estableció esta reunión y visita de campo con carácter compulsorio; los proponentes que no asistieron a la actividad no serían considerados en caso de que presentaran propuestas para estas escuelas en particular. A dicha reunión asistieron 19 de los 45 proponentes invitados.

El proceso de aclaración de dudas se extendió hasta el 22 de octubre de 2010. Los proponentes sometieron sus preguntas vía correspondencia electrónica a rfp12escuelas@afi.gobierno.pr.

## V. *CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE PROPUESTAS; ADENDA.-*

La Solicitud de Propuesta incluía como requerimiento mínimo, pero sin limitarse, a lo indicado en los documentos obtenidos por los proponentes a través del portal cibernético de la AFI.

Durante el proceso de la Solicitud de Propuestas que nos ocupa se generaron varios documentos cuya numeración, fecha de notificación y propósito se indican a continuación:

**Tabla 1.0 - Documentos Generados Durante el Proceso de Solicitud de Propuestas**

| Entrega de RFP al momento de publicación | Número Adenda | Publicación | Cambios |
|---|---|---|---|
| 27-Oct-10 | | 30-Sep-10 | Paquete Original |
| | 1 | 1-Oct-10 | Revision documentos |
| | 2 | 12-Oct-10 | Carta Fiadoras<br>Minutas y asistencia visita escuelas<br>e-mail de extensiondetiemporfp@afi.gobierno.pr<br>Notes to proponents |
| | 3 | 12-Oct-10 | FAQ<br>Planos Esquemáticos<br>Preguntas<br>Contactos en las escuelas |
| | 4 | 19-Oct-10 | Cambio de hora de apertura<br>FAQ del 10/19/10<br>Borrador contrato revisado<br>Proposal Form, Carta de Trámite, Cost Breakdown y SOW revisados<br>Requisitos Salones de Educación Especial |
| | 5 | 22-Oct-10 | Sección 01500<br>Supplemental Furniture Specs. |
| 29-Oct-10 | 6 | 25-Oct-10 | Cambio fecha apertura - 29-Oct-10<br>Incluir acceso Centro Comunal |

## VI. *PRESENTACION DE PROPUESTAS.-*

El 29 de octubre de 2010, a las 5:00 de la tarde, se cerró el proceso de entrega de propuestas en las oficinas de AFI, localizadas en el Edificio Capital Center 235 Ave. Arterial Hostos, Suite 1501 San Juan, Puerto Rico. Se recibieron un total de seis (6) propuestas.

En la Tabla 2.0 se muestran los consorcios previamente cualificados que formaron parte de este proceso:

**Tabla 2.0 - Proponentes Participando del Proceso de la Solicitud de Propuestas**

| Shortlisted Proponent | Invited | Site Visit | Responsive ("R")/ Non Responsive ("NR") |
|---|---|---|---|
| ABC Group Contractors | OK | NO | NR |
| AG Interior Design, Inc. | OK | OK | NR |
| ATG Contractor's Inc. | OK | NO | NR |
| Big Rock General Services | OK | NO | NR |
| Caribbean Construction Technologic | OK | NO | NR |
| Caribbean North Contractors Corp | OK | OK | NR |
| Central Eng. & Contractors, Corp. | OK | OK | NR |
| Cesar Diaz Interior Construction | OK | NO | NR |
| CMC Construction | OK | NO | NR |
| Construcciones Roalca, SE | OK | NO | NR |
| Constructora Campo Rico | OK | NO | NR |
| Construction Zone, Corp. | OK | NO | NR |
| CP & Associates | OK | NO | NR |
| Crane Construction Corp | OK | NO | NR |
| CRU, LLC | OK | OK | NR |
| Derek Construction, Inc. | OK | OK | NR |
| Desarrolladora Covar, Inc. | OK | OK | NR |
| Ebay Contractors, Corp. | OK | NO | NR |
| ECA General Contractor, Inc. | OK | OK | R |
| Empresas León Méndez | OK | NO | NR |
| Empresas Ortiz Diaz | OK | NO | NR |
| ERA & R&R Construction, Inc. | OK | NO | NR |
| F & M Contractors, Inc. | OK | OK | NR |
| G&F Engineering Group | OK | OK | NR |
| GMA Electrical & General Contractors | OK | NO | NR |
| Hilton Engineering, Corp. | OK | OK | NR |
| Idalve Contractors, Inc. | OK | OK | R |
| JAR Best Contractors | OK | NO | NR |
| JJ & G Construction, Inc. | OK | OK | NR |
| Jovan, Inc. | OK | OK | R |

| Shortlisted Proponent | Invited | Site Visit | Responsive ("R")/ Non Responsive ("NR") |
|---|---|---|---|
| L & R Development & Investment, Corp. | OK | NO | NR |
| Lego Building Company | OK | NO | NR |
| MH Builders, Corp. | OK | OK | NR |
| Montepio Construction | OK | NO | NR |
| Motsons, Corp. | OK | OK | NR |
| MPQ Engineering | OK | OK | R |
| Ortega- Espinel, Torres-Rosa, Ramirez-Buxeda Joint Venture | OK | OK | NR |
| Ortiz Group | OK | NO | NR |
| PR Green Contractors | OK | OK | R |
| Pyramids Architects Corp. | OK | NO | NR |
| Target Development, Corp. | OK | NO | NR |
| TCG The Cornerstone Group | OK | NO | NR |
| UNICON Properties Management Group | OK | OK | R |
| Up Construction, Corp. | OK | NO | NR |
| VML & Asociados, SE | OK | NO | NR |

## *VII. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.-*

### A. <u>Proceso de Evaluación</u>:

En el proceso se promovió el que hubiese competencia adecuada y justa. Se recibieron seis (6) propuestas formales.

Como etapa inicial se preparó la Tabla 3.0 para mostrar los valores propuestos por cada consorcio para Diseño, Construcción, Aditivas y Conservación. **Ver Anejo 1.**

Para realizar una evaluación de calidad a las propuestas sometidas se utilizó un método recomendado en el libro "Design Build Essentials", de la autora Bárbara Jackson, PHD, publicado por Delmar Cengage Learning 2010. Dado que la necesidad de mantener los contratos dentro de presupuesto se limitó la evaluación a los dos (2) proponentes que más cercanos estuvieron del presupuesto establecido.

Además, se evaluó si el proponente cumplió con los requerimientos establecidos y/o propuso alternativas superiores a los requerimientos.

Para la evaluación de costos de diseño-construcción, se realizó una comparación de todas las propuestas recibidas para determinar un costo promedio de mercado. Se utilizó el "RS Means Square Foot Costs" del 2010 y el estimado de costo provisto por UNIPRO, creador de los criterios de diseño.

Para la evaluación de costos de mantenimiento se compararon los costos propuestos por los proponentes contra valores provistos en un documento preparado por "Advantage Business Consulting" para la Autoridad de Edificios Públicos en febrero de 2009, llamado Análisis de Costo de Mantenimiento y Reparación.

B. Proceso de Selección.-

El método de selección fue basado en un proceso de evaluación de propuestas, competitivas en Diseño, Construcción y Conservación cuyo costo ofreciera mayor valor y calidad por la inversión propuesta (Best Value).

El Sub Comité utilizó la evaluación de calidad para confirmar cual proponente ofreció mejor calidad de servicio, por cantidad de dinero propuesta.

Las propuestas tenían que ser responsivas y en cumplimiento con todos los requerimientos estipulados en los documentos obtenidos por los proponentes.

Se consideró que el proponente presentara alternativas superiores a los requerimientos, que impactaran positivamente el proyecto.

Se utilizó la evaluación de costos para confirmar que lo propuesto fuese justo, razonable y se adaptara a la realidad del mercado en Puerto Rico.

La selección se realizó de acuerdo a la calidad y costo de la propuesta. Además se consideró la calidad de ejecución basado en experiencias y trabajos previos, y la capacidad financiera indicada por el proponente en los documentos de cualificación.

En la Tabla 4.0 se incluye tabulación de evaluación y contenido de los valores propuestos. Ver Anejo 2.

B. Análisis de Costos.-

Los seis (6) proponentes sometieron sus propuestas según se detalla en las Tablas de Propuestas 3.0, Ver Anejo 1.

**Tabla 3.0 - Resumen de Propuestas Recibidas para la Escuela Blanca Malaret de Sabana Grande (listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción y Aditivas)**

| Proponentes | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|
| Idalve Contractors, Inc. | $3,586,967.00 | $1,265,000.00 | $ 138,516.00 | $ 4,990,483.00 |
| Jovan, Inc. | $3,420,350.00 | $2,247,200.00 | $ 268,800.00 | $ 5,936,350.00 |
| MPQ Engineering | $3,830,500.00 | $1,912,560.00 | $ 732,200.00 | $ 6,475,260.00 |
| UNICON Properties Management Group | $4,920,750.00 | $2,284,000.00 | $ 247,900.00 | $ 7,452,650.00 |
| ECA General Contractor, Inc. | $6,181,947.60 | $1,686,258.88 | $ 353,672.52 | $ 8,221,879.00 |
| PR Green Contractors | $9,596,967.96 | $2,389,300.00 | $1,622,520.00 | $13,608,787.96 |

El Sub-Comité Evaluador realizó un análisis de costo promedio de mercado para diseño-construcción considerando todas las propuestas entregadas. Además se utilizó como referencia el "RS Means Square Foot Costs" del 2010.

Dado que la necesidad de mantener los contratos dentro de presupuesto se limitó la evaluación a los dos (2) proponentes que más cercanos estuvieron del presupuesto establecido. Estos proponentes fueron Jovan, Inc. e Idalve Contractors, Inc. Ver Anejo 2.

Una vez efectuado el ponderado correspondiente se determinó que Jovan, Inc. presentaba un mayor valor por calidad. Por lo tanto, se procedió a llamar a Jovan, Inc. para negociar la cuantía propuesta.

El sub comité evaluador se reunió con la compañía Jovan, Inc., el día 19 de noviembre de 2010, para que explicara en detalle el concepto propuesto y asegurar que sus consideraciones, expectativas y exclusiones están dentro de los parámetros de aceptación para las necesidades del programa.

En dicha reunión, AFI le solicitó a ser Jovan, Inc. que re-evaluara su propuesta proponiendo alternativas a su propuesta original, manteniendo en esencia los conceptos y objetivos del programa, pero con costos reducidos que resulten más cónsonos con el presupuesto disponible. Además AFI requirió una nueva revisión de la propuesta de Jovan, Inc. en el área de Conservación de la escuela.

En una segunda reunión efectuada el 24 de noviembre de 2010, Jovan, Inc brindo información adicional referente a su propuesta original y presentó revisiones en valores propuestos como en la partida de conservación de la escuela, para completar una cantidad total de cinco millones ciento cuarenta y nueve mil trescientos cincuenta dólares ($5,149,350.00). Esto incluye, diseño, construcción, algunas aditivas y conservación de un año para modernizar la escuela comprendida en la propuesta No. 12, incluyendo espacios para salones de educación especial y vida independiente que originalmente no se habían requerido en la propuesta. Los trabajos incluyen todos los muebles, gabinetes de cocina, sistemas de aire acondicionado para áreas identificadas con dicha necesidad, lámparas, ventanas, puertas y baños. Se incluye la instalación del generador de emergencia, landscape, instalación y equipos del sistema de comunicación e información, etc (Aditivas 2, 3 y de la 5 a la 14 de esta propuesta).

La propuesta presentada por Jovan, Inc. resultó ser la mejor propuesta que cumple con los criterios establecidos bajo la Ley para las Alianzas Público Privadas, y según se desprende de la Solicitud de Propuestas de referencia. Basados en estos criterios y en la capacidad disponible de fianza, se determinó proceder con negociaciones ulteriores con dicho proponente, culminando con un ajuste al valor originalmente propuesto. La mejor y última oferta presentada por Jovan Inc. contempla el diseño, construcción y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

| Proponente | Diseño y Construcción | Aditivas | Conservación (Primer año) | Total Negociado |
|---|---|---|---|---|
| Jovan Inc. | $3,382,850.00 | $1,617,700.00 | $148,800.00 | $5,149,350.00 |

D. Recomendación.-

El 24 de noviembre de 2010 el Sub-Comité Evaluador emitió su recomendación al Comité de Alianzas a favor de otorgar el Contrato de Alianza a la firma Jovan Inc., por tratarse de la propuesta que mejor representaba los mejores intereses de la AAPP por la cantidad total negociada. En ese sentido, se concluyó que Jovan Inc., ofrece mayor valor y calidad por la inversión propuesta de acuerdo a los términos y condiciones de la Solicitud de Propuestas.

En la misma fecha, el Comité de Alianzas acogió la recomendación del Sub-Comité, la cual fue referida al Presidente de la Junta de Directores de la AAPP.

## *VII. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ALIANZA.-*

Luego de analizadas y evaluadas todas las propuestas completas y con todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, y tomando en consideración los aspectos de presentación, calidad de diseño, ingeniería y tiempo estimado de construcción, experiencia previa y viabilidad económica y financiera del proyecto, así como las recomendaciones de tanto del Sub-Comité Evaluador como del Comité de Alianzas, el 22 de diciembre de 2010 el Gobernador de Puerto Rico, por conducto del Secretario de Estado, Hon. Kenneth McClintock, aprobó la adjudicación del Contrato de Alianza a favor de **JOVAN INC.**, por la cantidad de **CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL TRECIENTOS CINCUENTA DÓLARES ($5,149,350.00)**, para llevar a cabo el diseño, construcción y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

La AFI se reserva el derecho de adjudicar parcial o totalmente cualquier parte del Contrato de Diseño-Construcción- Conservación a otro proponente en caso que Jovan Inc. no entregue todos los documentos, certificaciones de seguros y fianzas para el <u>14 de enero de 2011</u>, según el Artículo 7, Incisos 4 y 5 del Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianza Público-Privada bajo la Ley Número 29 del 8 de junio 2009. La AFI también se reserva el derecho de eliminar parcial o totalmente la parte de conservación de este contrato si es en el mejor interés la Autoridad.

Jovan Inc., debe someter los documentos requeridos con relación a la contribución sobre ingresos y los sellos del Colegio de Ingenieros y Agrimensores, así cómo otros documentos requeridos para la ejecución de este Contrato en un máximo de cinco (5) días laborables.

El representante autorizado de Jovan Inc., deberá comunicarse con la Srta. Nayadeth Pérez, Coordinadora de Contratos de la AFI, al teléfono 787-763-5757 extensión 1625, para hacer los arreglos necesarios, someter los documentos y certificación requerida previa a la ejecución del Contrato de Alianza.

## *VIII. SOLICITUD DE REVISIÓN JUDICIAL.-*

### A. <u>Derecho de Revisión Judicial</u>:

Sólo aquellos proponentes que hayan sido cualificados para participar en el proceso de selección de propuestas, que hayan sometido ante el Comité de Alianzas propuestas completas y todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, pero que no hayan sido seleccionados para la adjudicación de un Contrato de Alianza, podrán solicitar revisión judicial de la aprobación del Gobernador o la persona en quien éste delegue de un Contrato de Alianza. En este caso, la revisión podrá ser solicitada luego de la determinación final de otorgar el Contrato de Alianza con otro proponente, cuya determinación de otorgar el Contrato de Alianza, será final luego de haberse completado el procedimiento de aprobaciones que dispone el Artículo 9(g)(ii)-(v) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009.

### B. <u>Solicitud de Revisión Judicial</u>:

Cualquier proponente no seleccionado para la adjudicación del Contrato de Alianza, tendrá un término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del envío por correo

certificado de la presente notificación de Aviso de Adjudicación o determinación final, para presentar un recurso de revisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones, utilizando el mecanismo de Auxilio de Jurisdicción de dicho Tribunal.

El mecanismo de reconsideración no será aplicable ante el Comité de Alianzas ni ante la Autoridad para las Alianzas Público Privadas.

Si la fecha de la notificación del Comité de Alianza o la Autoridad es distinta a la fecha del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

El recurso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones y el recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo serán considerados como el alegato del peticionario, a menos que el Tribunal revisor disponga lo contrario. En la eventualidad de que el Tribunal de Apelaciones expida el auto de revisión, la parte adversamente afectada por la determinación de dicho Tribunal podrá recurrir ante el Tribunal Supremo mediante recurso de *certiorari* dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días, a partir del archivo en autos de la determinación final del Tribunal de Apelaciones.

La parte recurrente ante el Tribunal de Apelaciones o el Tribunal Supremo de Puerto Rico notificará copia del recurso a la Autoridad, a la Entidad Gubernamental Participante, al Proponente seleccionado (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a los Proponentes no seleccionados (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a las Personas que fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), y a las Personas que no fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), dentro del término de veinte (20) días, establecido en el Artículo 20(b) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009, disponiéndose que el cumplimiento con dicha notificación será un requisito de carácter jurisdiccional.

Toda notificación bajo el Artículo 20(c) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009 se hará mediante correo certificado. Disponiéndose, que si la fecha de las notificaciones a la Autoridad y demás partes son distintas a las del depósito en el correo de dichas notificaciones, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

La Autoridad y cualquier otra parte interesada podrá, dentro de diez (10) días de serle notificada el recurso de revisión, certiorari, o dentro del término adicional que el Tribunal de Apelaciones o Tribunal Supremo le conceda, presentar su oposición a que se expida el auto.

C. Limitación del Daño:

La parte recurrente no podrá, bajo ninguna circunstancia, como parte de sus remedios, reclamar el derecho a recibir resarcimiento por daños indirectos, especiales o previsibles, incluyendo ganancias dejadas de percibir.

D. Exclusividad del Recurso:

No procederá ningún otro tipo de demanda, acción, procedimiento o recurso en ningún tribunal que no sea según dispuesto en este Artículo 20. Cualquier revisión judicial que se efectuare de la determinación de cualificación del Proponente hecha por el Comité de Alianzas o de la aprobación de un Contrato de Alianza por el Gobernador o Gobernadora o la funcionaria ejecutiva o el funcionario ejecutivo en quien él o ella delegue, se realizará mediante el procedimiento dispuesto en este Artículo 20 y la

Autoridad actuará como representante de todas las partes antes mencionadas que participan en el proceso de aprobación de un Contrato de Alianza, de conformidad con esta Ley. No se podrán llevar procedimientos de solicitud de revisión judicial concurrentes o posteriores que no sean por conducto de la Autoridad y siguiendo lo dispuesto en este Artículo 20.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 5 de enero de 2011.

LCDO. MARC ROUMAIN PRIETO, C.P.A.
Sub-Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura

**CERTIFICO:** Haber archivado en autos el original de este Aviso de Adjudicación, y enviado copia fiel y exacta del mismo, mediante facsímil y correo certificado con acuse de recibo, hoy 5 de enero de 2011, a los siguientes proponentes:

Hector Sanchez
Idalve Contrators
HC 02 Box 6859
Clales, PR 00638

Luis Raul Lassalle
Jovan, Inc.
120 Buenos Aires
Añasco, PR 00610

Edwin Cardona Adames
ECA General Contractor, Inc.
3977 Ave. Militar
Isabela, PR 00662

José J. Hernández
UNICON PMG
PO Box 360521
San Juan, PR 00936-0521

Luis A. Padua Fuentes
PR Green Contractors
Calle Bori 1534
Urb. Belisa
Rio Piedras 00927

Yajaira Ríos
MPQ Engineering
HC 8 Box 2269
Sabana Grande, PR 00637

LCDO. MARC ROUMAIN PRIETO, C.P.A.
Sub-Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura

ANEJO 1

TABLA 3.0

Tabla 3.0 – Propuestas Recibidas para la Escuela Blanca Malaret de Sabana Grande (listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción y Aditivas)

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construccion | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Idaive Contractors, Inc. | $ 237,597.00 | $ 3,349,370.00 | $ 3,586,967.00 | $ 1,265,000.00 | $ 4,851,967.00 | $ 138,516.00 | $ 4,990,483.00 |
| Jovan, Inc. | $ 215,000.00 | $ 3,205,350.00 | $ 3,420,350.00 | $ 2,247,200.00 | $ 5,667,550.00 | $ 268,800.00 | $ 5,936,350.00 |
| MPQ Engineering | $ 320,000.00 | $ 3,510,500.00 | $ 3,830,500.00 | $ 1,912,560.00 | $ 5,743,060.00 | $ 732,200.00 | $ 6,475,260.00 |
| UNICON Properties Management Group | $ 240,000.00 | $ 4,680,750.00 | $ 4,920,750.00 | $ 2,284,000.00 | $ 7,204,750.00 | $ 247,900.00 | $ 7,452,650.00 |
| ECA General Contractor, Inc. | $ 577,800.00 | $ 5,604,147.60 | $ 6,181,947.60 | $ 1,686,258.88 | $ 7,868,206.48 | $ 353,672.52 | $ 8,221,879.00 |
| PR Green Contractors | $ 850,000.00 | $ 8,746,967.96 | $ 9,596,967.96 | $ 2,389,300.00 | $ 11,986,267.96 | $ 1,622,520.00 | $ 13,608,787.96 |

ANEJO 2

TABLA 4.0

Tabla 4.0 – Evaluación Ponderada de Propuestas Recibidas para la Escuela Blanca Malaret de Sabana Grande

| | | | | | Evaluation per Proponent Name | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Idaive Contractors | | Jovan Inc. | |
| | | | | Base Proposed Cost (Design & Build): | $ 3,586,967.00 | | $ 3,420,350.00 | |
| | | | | Additives: | $ 1,265,000.00 | | $ 2,247,200.00 | |
| | | | | Design/Build and Additive: | $ 4,851,967.00 | | $ 5,667,550.00 | |
| | | Guideline | | | | | | |
| | Technical Evaluation Criteria | Maximum Quality Points | Multiplier | Total Possible Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score |
| 1 | Enrollment Capacity Enhancement | 10 | 4 | 40 | 5.0 | 20.0 | 5.0 | 20.0 |
| 2 | Structural Enhancement | 10 | 2 | 20 | 4.0 | 8.0 | 5.0 | 10.0 |
| 3 | Exterior Finish Enhancement & aesthetics | 10 | 3 | 30 | 5.0 | 15.0 | 5.5 | 16.5 |
| 4 | Interior Finish Enhancement | 10 | 3 | 30 | 3.0 | 9.0 | 5.0 | 15.0 |
| 5 | Mechanical System Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 |
| 6 | Design Enhancement | 10 | 3 | 30 | 3.5 | 10.5 | 5.5 | 16.5 |
| 7 | Layout Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5.0 | 10.0 | 5.5 | 11.0 |
| 8 | Site Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5.0 | 10.0 | 6.5 | 13.0 |
| 9 | Recreational Enhancement | 10 | 1 | 10 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 10 | Consideration of O&M factors; mech & energy efficiency | 10 | 2 | 20 | 5.0 | 10.0 | 5.5 | 11.0 |
| 11 | Welcoming appealing and Community integration | 10 | 3 | 30 | 4.5 | 13.5 | 5.5 | 16.5 |
| 12 | New Construction Technology/Technics Consideration | 10 | 1 | 10 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 13 | Conservation Program | 10 | 3 | 30 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 |
| 14 | Design/Build Process Duration | 10 | 2 | 20 | 4.0 | 8.0 | 4.0 | 8.0 |
| 15 | LEED Certification (give only for one LEED category) | 10 | 1 | 10 | | | | |
| | Bronze (up to 4) | | | | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| | Silver (up to 6) | | | | | | | |
| | Gold (up to 8) | | | | | | | |
| | Platinum (up to 10) | | | | | | | |
| | Grand Total Points | 150 | | 350 | 64 | 174 | 73 | 177.5 |
| | | | | Proposed Design & Build Cost per Score points is: | $ 23,291.99 | | $ 19,269.58 | |
| | | | | Proposed Additive per Score points is: | $ 8,214.29 | | $ 12,660.28 | |
| | | | | Proposed Design/Build and Additive Costs per Score points is: | $ 31,506.28 | | $ 31,929.86 | |
| | | | | Schedule: | May-2012 | | Dec-2011 | |

Schools for the 21st CENTURY

PUERTO RICO INFRASTRUCTURE FINANCING AUTHORITY

AVISO DE ADJUDICACIÓN

*Modernización de Escuelas de Puerto Rico;*
*Escuelas del Siglo 21*

*"Request for Proposal #11"*

*Escuela Vocacional Santiago Rivera García*
*Yauco, Puerto Rico*

## *I. BASE LEGAL; ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS.-*

El 8 de junio de 2009 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 29, mejor conocida como "Ley de Alianzas Público Privadas", a los fines *inter alia* de establecer la política pública del Gobierno de Puerto Rico referente a las Alianzas Público Privadas.

El citado estatuto también autoriza a todos los departamentos, agencias, corporaciones públicas e instrumentalidades, Rama Legislativa y Judicial del Gobierno de Puerto Rico, a establecer Alianzas Público Privadas mediante contrato; crea la Autoridad para las Alianzas Público Privadas, y establece la composición de su Junta de Directores o Directoras y sus poderes; establece los Comités de Alianzas y define su rol dentro de la Autoridad; establece los criterios que deberán considerarse al establecer Alianzas Público Privadas y las disposiciones que se pueden o deben incluir en los Contratos de Alianzas Público Privadas, así como el término máximo de éstos; establece los requisitos y condiciones aplicables a los participantes, los criterios de evaluación y los procedimientos que se llevarán a cabo para la cualificación de potenciales proponentes, selección de proponentes y negociación de los contratos mediante los cuales se establecerán las Alianzas Público Privadas; dispone para las aprobaciones necesarias, incluyendo la del Gobernador o el funcionario ejecutivo en quien él puede delegar para el otorgamiento de los Contratos de Alianzas Público Privadas y los requisitos del informe que se presentará como parte del proceso de estas aprobaciones; establece los parámetros de confidencialidad de cierta información privilegiada o protegida que se produzca o recopile como parte de los procesos del establecimiento de Alianzas; entre otros.

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, el 19 de diciembre de 2009 la Junta de Directores de la Autoridad para las Alianzas Público Privadas (en adelante, la "AAPP") aprobó el "Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianzas Público Privadas bajo la Ley Núm. 29 del 8 de junio de 2009 de la Autoridad para las Alianzas Público-Privadas de Puerto Rico", Reglamento Núm. 7853 ("Reglamento de la AAPP").

Con esos precedentes, y con el fin de llevar a cabo el PROGRAMA de modernización de escuelas consistente en el diseño, construcción y conservación de noventa y cinco (95) escuelas públicas existentes y la construcción de al menos cinco (5) nuevas escuelas, el 21 de junio de 2010 la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura ("AFI") y la AAPP otorgaron un Acuerdo de Entendimiento Interagencial, Núm. AFI: 2010-000563, mediante el cual la AFI se comprometía asistir a la AAPP en el apoyo técnico, administrativo y legal en las diferentes fases que comprende el PROGRAMA.

Posteriormente, el 29 de octubre de 2010 el Departamento de Educación ("DE"), el Departamento de Transportación y Obras Públicas ("DTOP"), la Autoridad de Edificios Públicos ("AEP"), la AFI, la AAPP y el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, otorgaron un "Acuerdo de Entendimiento y Cooperación Interagencial", con el propósito de delegar en la AFI los poderes necesarios en ley para actuar a nombre del DTOP y la AEP, según sea aplicable, para la realización del PROGRAMA, incluyendo el otorgamiento de los Contratos de Alianza con terceros para el desarrollo del referido proyecto programático.

## *II. SOLICITUD DE CUALIFICACIONES.-*

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, y su Reglamento, el 22 de junio de 2010 la AAPP hizo publicar un Aviso Público de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications" ó "RFQ", por sus siglas en inglés) en el periódico "Daily Sun" y el "Nuevo Día" el cual es de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como en los portales de Internet del Banco Gubernamental de Fomento, de la AAPP y de la AFI.

Mediante dicho aviso se solicitaban propuestas para pre-cualificar a proponentes que interesaran participar en contratos relacionados con la prestación de servicios para el diseño, construcción y conservación de infraestructura, asociados al proyecto de "Modernización de Escuelas de Puerto Rico," también conocido como "Escuelas del Siglo 21".

Como parte de este proceso, el 28 de junio de 2010 representantes de la AAPP y la AFI llevaron a cabo una reunión informativa dirigida al público interesado en el proceso de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications").

Así las cosas, el 30 de julio de 2010, la AFI le notificó a los proponentes que habían sido cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, entre los cuales estaban:

1. ABC Group Contractors
2. AG Interior Design, Inc.
3. ATG Contractor's Inc.
4. Big Rock General Services
5. Caribbean Construction Tecnologies
6. Caribbean North Contractors Corp
7. Central Eng. & Contractors, Corp.
8. Cesar Díaz Interior Construction
9. CMC Construction
10. Construcciones Roalca, SE
11. Constructora Campo Rico
12. Contruction Zone, Corp.
13. CP & Associates
14. Crane Construction Corp
15. CRU, LLC
16. Derek Construction, Inc.
17. Desarrolladora Covar, Inc.
18. Ebay Contractors, Corp.
19. ECA General Contrctor, Inc.
20. Empresas León Mendez

21. Empresas Ortiz Díaz
22. ERA & R&R Construction, Inc.
23. F & M Contractors, Inc.
24. G&F Engineering Group
25. GMA Electrical & General Contractors
26. Hilton Erngineering, Corp.
27. Idalve Colntractors, Inc.
28. JAR Best Contractors
29. JJ & G Construction, Inc.
30. Jovan, Inc.
31. L & R Development & Investment, Corp.
32. Lego Building Company
33. MH Builders, Corp.
34. Montepio Construction
35. Motsons, Corp.
36. MPQ Engineering
37. Ortega- Espinel, Torres-Rosa, Ramírez-Buxeda Joint Venture
38. Ortiz Group
39. PR Green Contractors
40. Pyramids Architects Corp.
41. Target Development, Corp.
42. TCG The Cornerstone Group
43. UNICON Properties Management Group
44. Up Construction, Corp.
45. VML & Asociados, SE

## *III. SOLICITUD DE PROPUESTAS.-*

Así las cosas, el 24 de septiembre de 2010 la AAPP emitió, vía email, el Aviso/Invitación de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") a los cuarenta y cinco (45) proponentes que habían sido pre-cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, según su capacidad de fianza (entre 4 y 10 millones de dólares). Estos avisos/invitaciones se notificaron conforme a lo estipulado en la revisión del 17 de mayo 2010 del Reglamento de la AAPP.

La documentación pertinente al proceso de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") estuvo disponible por parte de AFI a partir del 10 de septiembre de 2010, mediante un portal cibernético cuyo acceso se le proveía a cada proponente invitado luego de que éstos solicitaran dicho acceso por correo electrónico, a una dirección predeterminada que se incluía en la carta de invitación.

## *IV. CELEBRACIÓN DE REUNIONES INFORMATIVAS Y VISITAS DE CAMPO.-*

El 4 de septiembre de 2010 AFI llevó acabo una reunión informativa con los proponentes para atender asuntos de índole administrativos y documentales, referente a las solicitudes de propuestas. Esta reunión se realizó en el Hotel Westin Río Mar en Río Grande como parte de las actividades de la Convención Anual de la Asociación de Contratistas Generales ("AGC" por sus siglas en inglés).

El 4 de octubre de 2010 AFI realizó otra reunión en conjunto con visitas de campo en los predios de las escuelas a modernizarse. Esta reunión era enfocada hacia el ámbito de trabajo de las escuelas a ser impactadas en esta Solicitud de Propuesta, para familiarizarse con los respectivos predios y atender dudas y preguntas pertinentes al RFP en curso. AFI estableció esta reunión y visita de campo con carácter compulsorio; los proponentes que no asistieron a la actividad no serían considerados en caso de que presentaran propuestas para estas escuelas en particular. A dicha reunión asistieron 17 de los 45 proponentes invitados.

El proceso de aclaración de dudas se extendió hasta el 22 de octubre de 2010. Los proponentes sometieron sus preguntas vía correspondencia electrónica a rfp11escuelas@afi.gobierno.pr.

## V. *CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE PROPUESTAS; ADENDA.-*

La Solicitud de Propuesta incluía como requerimiento mínimo, pero sin limitarse, a lo indicado en los documentos obtenidos por los proponentes a través del portal cibernético de la AFI.

Durante el proceso de la Solicitud de Propuestas que nos ocupa se generaron varios documentos cuya numeración, fecha de notificación y propósito se indican a continuación:

**Tabla 1.0 - Documentos Generados Durante el Proceso de Solicitud de Propuestas**

| Entrega de RFP al momento de publicación | Número Adenda | Publicación | Cambios |
|---|---|---|---|
| 27-Oct-10 | | 10-Sep-10 | Paquete Original (Solicitud de Propuesta o RFP, Borrador de contrato, Proposal Form, Requerimientos Generales, Outline Specifications, Master Tech. Specs., Scope of Servies, Permits Information, Lead Paint Study, Planimetric Study, Other Documents) |
| | 1 | 1-Oct-10 | Revisión de documentos |
| | 2 | 4-Oct-10 | Schematic Drawings in PDF/ACAD Drawings |
| | 3 | 12-Oct-10 | Carta Fiadoras; Minutas y asistencia visita escuelas; e-mail de extensiondetiempofp@afi.gobierno.pr; Notes to proponents |
| | 4 | 19-Oct-10 | Cambio de hora de apertura; FAQ del 10/19/10; Borrador contrato revisado; Proposal Form, Carta de Trámite, Cost Breakdown y SOW revisados; Carta SHPO; Información remoción de asbesto; Requisitos salones educación especial; Logística de la modernización escuela vocacional; Preguntas |
| | 5 | 22-Oct-10 | Sección 01500 - Supplemental Furniture Specs |
| | 6 | 25-Oct-10 | Cambio fecha entrega 29-Oct-10 |

## VI. *PRESENTACION DE PROPUESTAS.-*

El 29 de octubre de 2010, a las 5:00 de la tarde, se cerró el proceso de entrega de propuestas en las oficinas de AFI, localizadas en el Edificio Capital Center 235 Ave. Arterial Hostos, Suite 1501 San Juan, Puerto Rico. Se recibieron un total de cuatro (4) propuestas.

En la Tabla 2.0 se muestran los consorcios previamente cualificados que formaron parte de este proceso:

## Tabla 2.0 - Proponentes Participando del Proceso de la Solicitud de Propuestas

| Shortlisted Proponent | Invited | Site Visit | Responsive /Non Responsive |
|---|---|---|---|
| ABC Group Contractors | OK | NO | NR |
| AG Interior Desing, Inc. | OK | NO | NR |
| ATG Contractor's Inc. | OK | NO | NR |
| Big Rock General Services | OK | NO | NR |
| Caribbean Construction Tecnologies | OK | NO | NR |
| JJ & G Construction, Inc. | OK | OK | R |
| Central Eng. & Contractors, Corp. | OK | OK | NR |
| Cesar Diaz Interior Construction | OK | NO | NR |
| CMC Construction | OK | NO | NR |
| Construcciones Roalca, SE | OK | NO | NR |
| Constructora Campo Rico | OK | NO | NR |
| Contruction Zone, Corp. | OK | NO | NR |
| CP & Associates | OK | NO | NR |
| Crane Construction Corp | OK | NO | NR |
| CRU, LLC | OK | OK | NR |
| Derek Construction, Inc. | OK | OK | NR |
| Desarrolladora Covar, Inc. | OK | OK | NR |
| Ebay Contractors, Corp. | OK | NO | NR |
| ECA General Contractor, Inc. | OK | OK | R |
| Empresas León Mendez | OK | NO | NR |
| Empresas Ortiz Diaz | OK | NO | NR |
| ERA & R&R Construction, Inc. | OK | NO | NR |
| F & M Contractors, Inc. | OK | OK | NR |
| G&F Engineering Group | OK | OK | NR |
| GMA Electrical & General Contractors | OK | NO | NR |
| Hilton Erngineering, Corp. | OK | OK | NR |
| Idaive Colntractors, Inc. | OK | OK | NR |
| JAR Best Contractors | OK | NO | NR |
| Caribbean North Contractors Corp | OK | OK | R |
| Jovan, Inc. | OK | OK | NR |
| L & R Development & Investment, Corp. | OK | NO | NR |
| Lego Building Company | OK | NO | NR |
| MH Builders, Corp. | OK | NO | NR |
| Monteplo Construction | OK | NO | NR |
| Molsons, Corp. | OK | OK | R |
| MPQ Engineering | OK | OK | NR |
| Ortega- Espinel, Tores-Rosa, Ramirez-Buxeda Joint Venture | OK | OK | NR |
| Ortiz Group | OK | NO | NR |
| PR Green Contractors | OK | OK | NR |
| Pyramids Architects Corp. | OK | NO | NR |

| Shortlisted Proponent | Invited | Site Visit | Responsive /Non Responsive |
|---|---|---|---|
| Target Development, Corp. | OK | NO | NR |
| TCG The Cornerstone Group | OK | NO | NR |
| UNICON Properties Management Group | OK | OK | NR |
| Up Construction, Corp. | OK | NO | NR |
| VML & Asociados, SE | OK | NO | NR |
| TOTAL | 45 | 17 | 4 |

## *VII. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.-*

### A. Proceso de Evaluación:

En el proceso se promovió el que hubiese competencia adecuada y justa. Se recibieron cuatro (4) propuestas formales.

Como etapa inicial se preparó una lista por escuela impactada con los valores propuestos por cada consorcio para Diseño, Construcción, Aditivas y Conservación. En la Tabla 3.0 se detallan los costos propuestos por cada proponente para la Escuela Santiago Rivera García en el Municipio de Yauco.

**Tabla 3.0 – Propuestas Recibidas (listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción y Aditivas)**

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construccion | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (5 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| JJ & G Construction, Inc. | $279,380.00 | $4,643,305.00 | $4,922,685.00 | $1,075,531.00 | $5,998,216.00 | $1,408,500.00 | $7,406,716.00 |
| ECA General Contractor, Inc. | $547,000.00 | $5,306,200.98 | $5,853,200.98 | $1,528,148.48 | $7,381,349.46 | $1,677,795.60 | $9,059,145.06 |
| Caribbean North Contractors Corp | $240,000.00 | $5,945,725.00 | $6,185,725.00 | $2,122,000.00 | $8,307,725.00 | $1,202,500.00 | $9,510,225.00 |
| Motsons, Corp. | $471,000.00 | $5,670,825.00 | $6,141,825.00 | $2,195,500.00 | $8,337,325.00 | $1,047,000.00 | $9,384,325.00 |

Para realizar una evaluación de calidad a las propuestas sometidas se utilizó un método recomendado en el libro "Design Build Essentials", de la autora Bárbara Jackson, PHD, publicado por Delmar Cengage Learning 2010. Dado a que las propuestas sobrepasan el presupuesto se consideraron las 2 propuestas más cercanas al mismo para evaluar y posteriormente negociar.

Además, se evaluó si el proponente cumplió con los requerimientos establecidos y/o propuso alternativas superiores a los requerimientos.

Para la evaluación de costos de diseño-construcción, se realizó una comparación de todas las propuestas recibidas para determinar un costo promedio de mercado. Se utilizó el "RS Means Square Foot Costs" del 2010 y el estimado de costo provisto por UNIPRO, creador de los criterios de diseño.

Para la evaluación de costos de mantenimiento se compararon los costos propuestos por los proponentes contra valores provistos en un documento preparado por "Advantage Business Consulting"

para la Autoridad de Edificios Públicos en febrero de 2009, llamado Análisis de Costo de Mantenimiento y Reparación.

B. Proceso de Selección.-

El método de selección fue basado en un proceso de evaluación de propuestas, competitivas en Diseño, Construcción y Conservación cuyo costo ofreciera mayor valor y calidad por la inversión propuesta ("Best Value").

El Sub-Comité utilizó la evaluación de calidad para confirmar cuál proponente ofreció mejor calidad de servicio, por cantidad de dinero propuesta.

Las propuestas tenían que ser responsivas y en cumplimiento con todos los requerimientos estipulados en los documentos obtenidos por los proponentes.

Se consideró que el proponente presentara alternativas superiores a los requerimientos, que impactaran positivamente el proyecto.

Se utilizó la evaluación de costos para confirmar que lo propuesto fuese justo, razonable y se adaptara a la realidad del mercado en Puerto Rico.

La selección se realizó de acuerdo a la calidad y costo de la propuesta. Además se consideró la calidad de ejecución basado en experiencias y trabajos previos, y la capacidad financiera indicada por el proponente en los documentos de cualificación.

En la Tabla 4.0, presentada más adelante, se incluye tabulación de evaluación y contenido de los valores propuestos.

C. Análisis de Costos.-

Las cuatro (4) propuestas recibidas se detallan en la Tabla 3.0, previamente presentada.

El Sub-Comité Evaluador realizó un análisis de costo promedio de mercado para diseño-construcción considerando todas las propuestas entregadas. Además se utilizó como referencia el "RS Means Square Foot Costs" del 2010.

Las propuestas recibidas están dentro de un margen aceptable al presupuesto estimado para comparación equivalente a $9.4 millones. Las propuestas de Caribbean North Contractors Corp. y Motsons Corp tienen costos más altos que las de ECA General Contractor, Inc. y JJ& G Construction, Inc. Por cuanto, se optó por reunirse con los dos proponentes de menor cuantía, que pudieran bajo un proceso de negociación, llevarse a costo menor y balancear así el presupuesto general del programa. En la Tabla 4.0, se incluye el ponderado realizado entre estos dos consorcios.

## Tabla 4.0 – Evaluación Ponderada de Propuestas Recibidas para la Escuela Santiago Rivera García en el Municipio de Yauco

| | | | Evaluation per Proponent Name | |
|---|---|---|---|---|
| | | | JJ & G Const. Inc | ECA General Contractors |
| RFP #: | 011 | Construction Cost Only | $ 4,643,305.00 | $ 5,306,200.98 |
| RFP Due date: | 29/Oct/10 | Design, Construction, & Additive Costs | $ 5,998,216.00 | $ 7,381,349.46 |

| Technical Evaluation Criteria | Guideline Maximum Quality Points | Multiplier | Total Possible Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Enrollment Capacity Enhancement | 10 | 4 | 40 | 5 | 21 | 5 | 21 |
| 2 Structural Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5 | 11 | 5 | 10 |
| 3 Exterior Finish Enhancement & aesthetics | 10 | 3 | 30 | 6 | 18 | 5 | 15 |
| 4 Interior Finish Enhancement | 10 | 3 | 30 | 6 | 17 | 5 | 15 |
| 5 Mechanical System Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5 | 16 | 5 | 15 |
| 6 Design Enhancement | 10 | 3 | 30 | 6 | 19 | 5 | 16 |
| 7 Layout Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5 | 11 | 5 | 10 |
| 8 Site Enhacement | 10 | 2 | 20 | 6 | 13 | 5 | 11 |
| 9 Recreational Enhancement | 10 | 1 | 10 | 5 | 5 | 4 | 4 |
| 10 Consideration of O&M factors; mech & energy efficiency | 10 | 2 | 20 | 7 | 13 | 5 | 11 |
| 11 Welcoming appealing and Community Integration | 10 | 3 | 30 | 6 | 18 | 6 | 18 |
| 12 New Construction Technology/Technics Consideration | 10 | 1 | 10 | 6 | 6 | 5 | 5 |
| 13 Conservation Program | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 14 Design/Build Process Duration | 10 | 2 | 20 | 4 | 7 | 4 | 7 |
| 15 LEED Certification (give only for one LEED category) | 10 | 1 | 10 | | | | |
| Bronze (up to 4) | | | | 2 | 2 | 1 | 1 |
| Silver (up to 6) | | | | | | | |
| Gold (up to 8) | | | | | | | |
| Platinum (up to 10) | | | | | | | |
| Grand Total Points | 150 | | 350 | 79 | 191 | 71 | 174 |
| Proposed Cost per Score points is: | | | | $ 31,349.56 | | $ 42,340.44 | |

Una vez efectuado el ejercicio de reunirse con ambos consorcios y realizar el ponderado correspondiente la propuesta presentada por JJ & G Construction, Inc. resultó ser la de mayor valor ponderado, por lo que se determinó que esta propuesta representa los mejores intereses de la AAPP dentro de este proceso; a un costo propuesto para diseño, construcción y aditivas equivalente a $5,998,216.00 y de $7,406,716.00 al incluirse la cantidad correspondiente a la conservación de infraestructura por los cinco (5) años.

El sub comité evaluador se reunió tanto con la compañía JJ & G Construction, Inc., el día 19 de noviembre de 2010, y con ECA General Contractor, el 29 de noviembre de 2010, para que explicaran en detalle el concepto propuesto y asegurar que sus consideraciones, expectativas y exclusiones están dentro de los parámetros de aceptación para las necesidades del programa.

En dichas reuniones, AFI le solicitó tanto a JJ & G Construction, Inc. y ECA General Contractor que re-evaluaran sus propuestas proponiendo alternativas a su propuesta original, manteniendo en esencia los conceptos y objetivos del programa, pero con costos reducidos que resulten más cónsonos con el presupuesto disponible. AFI le requirió la revisión de propuestas a JJ & G Construction, Inc. para el 24 de noviembre de 2011, y a ECA General Contractors para el 1ro de diciembre de 2010.

El 24 de noviembre de 2010, se recibió de parte de JJ & G Construction, Inc. la revisión correspondiente por la cantidad total de **CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL, QUINIENTOS CUARENTA Y TRES DÓLARES ($5,600,543.00)**. Esto incluye, diseño y construcción para modernizar todas las estructuras, incluyendo espacios para salones de educación especial y vida independiente. Los trabajos incluyen todos los muebles, gabinetes de cocina, sistemas de aire acondicionados para áreas identificadas con dicha necesidad; los trabajos de "drop off" en frente a la escuela, siembra de ruella y vetiver en el canal para control de erosión; y trabajos solicitados por la Directora de plantel para reparar los hornos existentes de ebanistería y hojalatería, pérgolas de entrada y "frame de invernadero. En adición, se presentó un costo propuesto para conservación de infraestructura por el término de un año equivalente a **CIENTO OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA DÓLARES ($108,960.00)**. Lo que nos da un valor propuesto revisado de **CINCO MILLONES SETECIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS TRES DÓLARES ($5,709,503.00)**.

En la segunda reunión con ECA General Contractor, efectuada el 1 de diciembre de 2010, el proponente brindó información adicional escrita referente a su propuesta original, mas no presentó revisiones en valores propuestos.

D. Recomendación.-

El 6 de diciembre de 2010 el Sub-Comité Evaluador emitió su recomendación al Comité de Alianzas a favor de otorgar el Contrato de Alianza al consorcio JJ & G Construction, Inc. por tratarse de la propuesta que mejor representaba los mejores intereses de la AAPP por la cantidad total negociada. En ese sentido, se concluye que JJ & G Construction, Inc ofrece mayor valor y calidad por la inversión propuesta de acuerdo a los términos y condiciones de la Solicitud de Propuestas.

En la misma fecha, el Comité de Alianzas acogía la recomendación del Sub-Comité, la cual fue referida al Presidente de la Junta de Directores de la AAPP.

## *VII. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ALIANZA.-*

Luego de analizadas y evaluadas todas las propuestas completas y con todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, y tomando en consideración los aspectos de presentación, calidad de diseño, ingeniería y tiempo estimado de construcción, experiencia previa y viabilidad económica y financiera del proyecto, así como las recomendaciones de tanto del Sub-Comité Evaluador como del Comité de Alianzas, el 22 de diciembre de 2010 el Gobernador de Puerto Rico, por conducto del Secretario de Estado, Hon. Kenneth McClintock, aprobó la adjudicación del Contrato de Alianza a favor de JJ & G Construction, Inc., por la cantidad de **CINCO MILLONES SETECIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS TRES DÓLARES ($5,709,503.00)**, para llevar a cabo el diseño, construcción y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

La AFI se reserva el derecho de adjudicar parcial o totalmente cualquier parte del Contrato de Diseño-Construcción- Conservación a otro proponente en caso que **JJ & G Construction, Inc.** no entregue todos los documentos, certificaciones de seguros y fianzas para el 14 de enero de 2011, según el Artículo 7, incisos 4 y 5 del Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianza Público-Privada bajo la Ley Número 29 del 8 de junio 2009. La AFI también se reserva el derecho de eliminar parcial o totalmente la parte de conservación de este contrato si es en el mejor interés la Autoridad.

**JJ & G Construction, Inc.** debe someter los documentos requeridos con relación a la contribución sobre ingresos y los sellos del Colegio de Ingenieros y Agrimensores, así cómo otros documentos requeridos para la ejecución de este Contrato en un máximo de cinco (5) días laborables.

El representante autorizado de **JJ & G Construction, Inc.** deberá comunicarse con la Srta. Nayadeth Pérez, Coordinadora de Contratos de la AFI, al teléfono 787-763-5757 extensión 1625, para hacer los arreglos necesarios, someter los documentos y certificación requerida previa a la ejecución del Contrato de Alianza.

## *VIII. SOLICITUD DE REVISIÓN JUDICIAL.-*

### A. Derecho de Revisión Judicial:

Sólo aquellos proponentes que hayan sido cualificados para participar en el proceso de selección de propuestas, que hayan sometido ante el Comité de Alianzas propuestas completas y todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, pero que no hayan sido seleccionados para la adjudicación de un Contrato de Alianza, podrán solicitar revisión judicial de la aprobación del Gobernador o la persona en quien éste delegue de un Contrato de Alianza. En este caso, la revisión podrá ser solicitada luego de la determinación final de otorgar el Contrato de Alianza con otro proponente, cuya determinación de otorgar el Contrato de Alianza, será final luego de haberse completado el procedimiento de aprobaciones que dispone el Artículo 9 (g)(ii)-(v) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009.

### B. Solicitud de Revisión Judicial:

**Cualquier proponente no seleccionado para la adjudicación del Contrato de Alianza, tendrá un término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del envío por correo certificado de la presente notificación de Aviso de Adjudicación o determinación final, para presentar un recurso de revisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones, utilizando el mecanismo de Auxilio de Jurisdicción de dicho Tribunal.**

El mecanismo de reconsideración no será aplicable ante el Comité de Alianzas ni ante la Autoridad para las Alianzas Público Privadas.

Si la fecha de la notificación del Comité de Alianza o la Autoridad es distinta a la fecha del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

El recurso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones y el recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo serán considerados como el alegato del peticionario, a menos que el Tribunal revisor disponga lo contrario. En la eventualidad de que el Tribunal de Apelaciones expida el auto de revisión, la parte adversamente afectada por la determinación de dicho Tribunal podrá recurrir ante el Tribunal Supremo

mediante recurso de *certiorari* dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días, a partir del archivo en autos de la determinación final del Tribunal de Apelaciones.

La parte recurrente ante el Tribunal de Apelaciones o el Tribunal Supremo de Puerto Rico notificará copia del recurso a la Autoridad, a la Entidad Gubernamental Participante, al Proponente seleccionado (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a los Proponentes no seleccionados (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a las Personas que fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), y a las Personas que no fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), dentro del término de veinte (20) días, establecido en el Artículo 20(b) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009, disponiéndose que el cumplimiento con dicha notificación será un requisito de carácter jurisdiccional.

Toda notificación bajo el Artículo 20(c) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009 se hará mediante correo certificado. Disponiéndose, que si la fecha de las notificaciones a la Autoridad y demás partes son distintas a las del depósito en el correo de dichas notificaciones, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

La Autoridad y cualquier otra parte interesada podrá, dentro de diez (10) días de serle notificada el recurso de revisión, certiorari, o dentro del término adicional que el Tribunal de Apelaciones o Tribunal Supremo le conceda, presentar su oposición a que se expida el auto.

C. <u>Limitación del Daño</u>:

La parte recurrente no podrá, bajo ninguna circunstancia, como parte de sus remedios, reclamar el derecho a recibir resarcimiento por daños indirectos, especiales o previsibles, incluyendo ganancias dejadas de percibir.

D. <u>Exclusividad del Recurso</u>:

No procederá ningún otro tipo de demanda, acción, procedimiento o recurso en ningún tribunal que no sea según dispuesto en este Artículo 20. Cualquier revisión judicial que se efectuare de la determinación de cualificación del Proponente hecha por el Comité de Alianzas o de la aprobación de un Contrato de Alianza por el Gobernador o Gobernadora o la funcionaria ejecutiva o el funcionario ejecutivo en quien él o ella delegue, se realizará mediante el procedimiento dispuesto en este Artículo 20 y la Autoridad actuará como representante de todas las partes antes mencionadas que participan en el proceso de aprobación de un Contrato de Alianza, de conformidad con esta Ley. No se podrán llevar procedimientos de solicitud de revisión judicial concurrentes o posteriores que no sean por conducto de la Autoridad y siguiendo lo dispuesto en este Artículo 20.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 5 de enero de 2011.

LCDO. MARC ROUMAIN PRIETO, C.P.A.
Sub-Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura

CERTIFICO: Haber archivado en autos el original de este Aviso de Adjudicación, y enviado copia fiel y exacta del mismo, mediante facsimil y correo certificado con acuse de recibo, hoy 5 de enero de 2011, a los siguientes proponentes:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Miguel A. Robledo<br>Caribbean North<br>Contractors Corp.<br>Ave. Andalucía 771<br>Puerto Nuevo,<br>San Juan, PR 00920 | Edwin Cardona Adames<br>ECA General<br>Contractor, Inc.<br>3977 Ave. Militar,<br>Isabela, PR 00662 | Julio B. Camacho<br>JJ & G Construction, Inc.<br><br>PO Box 1702<br>Yauco, PR 00698 | Omar Orama<br>Motsons, Corp.<br><br>HC-01 Box 2795<br>Sabana Hoyos, PR<br>00688 |

LCDO. MARC ROUMAIN PRIETO, C.P.A.
Sub-Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura

AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO
DE LA INFRAESTRUCTURA
Gobierno de Puerto Rico

## CERTIFICACIÓN

Yo, Wilberto Torres Irizarry, en calidad de Director de Finanzas y Administración de la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura de Puerto Rico (AFI), certifico lo siguiente respecto al Acuerdo Interagencial que la AFI que interesa otorgar a la Autoridad de Desperdicios Sólidos para las Mini estaciones del Municipio de Culebras.

Que la AFI tiene disponible la totalidad de los fondos para el pago del Acuerdo, a saber, mediante transferencia de Línea de Crédito con el Banco Gubernamental de Fomento (BGF), la cantidad de $3,089,660.05.

Los fondos aportados por la AFI provienen de la cuenta presupuestaria _____.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, certifico hoy 2 de junio de 2011, en San Juan, Puerto Rico.

Wilberto Torres Irizarry
Director de Finanzas y Administración

AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO
DE LA INFRAESTRUCTURA
Gobierno de Puerto Rico

Edificio Capital Center
235 Ave. Arterial Hostos, Suite 1601
San Juan PR 00918-1433
(787) 763-5757 Teléfono
(787) 765-5712 Fax
www.afi.gobierno.pr

3 de junio de 2011

Lcda. Tania Vázquez Rivera
Directora de la División Legal

Ing. Manuel Bermúdez Pagán
Subdirector Ejecutivo

CPA Wilberto Torres
Director de Administración y Finanzas

Ing. Memphis Cabán
Director Área de Ingeniería

Ing. Carlos Gonzalez
Ingeniero Consultor del Proyecto

**SOLICITUD ACUERDO INTERAGENCIAL / AUTORIDAD DE DESPERDICIOS SÓLIDOS / CONSTRUCCIÓN DE MINI ESTACIONES DE TRASBORDO / MUNICIPIO DE CULEBRA**

La Autoridad de Desperdicios Sólidos (ADS), desarrolló el Plan Estratégico para el Manejo de los Residuos Sólidos (PEMRS). Con este Plan, la ADS pretende brindar alternativas a corto, mediano y largo plazo, dirigidas a aumentar la tasa de recuperación de materiales reciclables, mediante la evaluación ponderada, la planificación e implantación de estrategias para el manejo de los residuos sólidos en Puerto Rico. El PEMRS, fue adoptado como política pública el 21 de julio de 2004, mediante Orden ejecutiva OE-2004-41.

Posteriormente se crea el Itinerario Dinámico para Proyectos de Infraestructura para Puerto Rico, con el propósito de evaluar e implementar nuevas tecnologías dirigidas a disminuir el uso de los Sistemas de Relleno Sanitarios del País, aumentando así el tiempo de vida útil de los mismos. El Itinerario Dinámico además, pretende proveer estrategias para que la ADS desarrolle la infraestructura adecuada y necesaria para el manejo de los residuos sólidos por los próximos 25 años, estableciendo de forma oficial la política pública sobre el desarrollo de los proyectos de infraestructura. Entre los proyectos incluidos en el Itinerario Dinámico, se encuentran pero no se limitan a: Expansiones a los SRS, Construcción de Estaciones de Trasbordo, Centros de Recuperación de Materiales Reciclables, Plantas de Composta, entre otros.

Como parte del Itinerario Dinámico, la ADS tiene programada la construcción de la Mini Estación de Trasbordo (MET) del Municipio de Culebra. El desarrollo de este proyecto, es de suma importancia, debido a la cercanía del Cierre Permanente del Sistema de Relleno Sanitario (SRS) Municipal de Culebra. Sin embargo, la ADS no tiene la experiencia técnica ni la estructura necesaria para el desarrollo del mismo, por lo que interesa contratar los servicios de la Autoridad para el Financiamiento de Infraestructura (AFI) para el desarrollo del proyecto mediante un Acuerdo Interagencial. La ADS interesa además, que el proyecto se realice a través del método de Diseño y Construcción, por entender que es la forma más eficiente y rápida de desarrollar el mismo.

La ADS, mediante Línea de Crédito con el Banco Gubernamental de Fomento (BGF), tiene asignada la cantidad de $3,089,660.00 para la construcción de la MET. El presupuesto asignado debe cubrir, los costos para adquisición de terrenos, diseño, permisos, gerencia e inspección y la construcción de la MET. El término de vigencia es desde la fecha de su otorgación al 30 de junio de 2012.

De requerir algún tipo de información adicional puede comunicarse a la extensión 1568.

/les

# REFERIDO A:

## COMISIONES PERMANENTES

- ☐ Hacienda
- ☐ Gobierno
- ☐ Seguridad Pública y Judicatura
- ☐ Salud
- ☐ Educación y Asuntos de la Familia
- ☐ Desarrollo Eonómico y Planificación
- ☐ Urbanismo e Infraestructura
- ☐ Jurídico Penal
- ☐ Jurídico Civil
- ☐ Agricultura
- ☐ Recursos Naturales y Ambientales
- ☐ Comercio y Cooperativismo
- ☐ Turismo y Cultura
- ☐ Trabajo, Asuntos del Veterano y Recursos Humanos
- ☐ Bienestar Social
- ☐ Asuntos Municipales
- ☐ Recreación y Deportes
- ☐ Banca, Asuntos del Consumidor y Corporaciones Públicas
- ☐ Desarrollo de la Región del Oeste
- ☐ Asuntos de la Mujer
- ☐ Asuntos Internos
- ☐ Reglas y Calendario
- ☐ Asuntos Federales
- ☐ De la Montaña
- ☐ Ética

## COMISIONES ESPECIALES

- ☐ Puerto de las Américas
- ☐ Derecho de Autodeterminación del Pueblo de Puerto Rico
- ☐ Sobre Reforma Gubernamental

## COMISIONES CONJUNTAS

- ☐ Informes Especiales del Contralor
- ☐ Donativos Legislativos de Puerto Rico
- ☐ Internado Córdova-Fernós
- ☐ Internado Pilar Barbosa
- ☐ Internado Ramos Comas
- ☐ Código Penal
- ☐ Revisión y Reforma del Código Civil
- ☐ Alianzas Público Privadas
- ☐ Auditoría Fiscal y Manejo Fondos Públicos
- ☐ Revisión Continua Código Penal y Reforma de las Leyes

15325 Copy

AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA

Escuelas para el SIGLO 21

AUTORIDAD PARA LAS ALIANZAS PÚBLICO-PRIVADAS DE PUERTO RICO

2012 FEB -2 AM 11:40

2 de febrero de 2012

Manuel A. Torres Nieves
Secretario
Senado de Puerto Rico
El Capitolio
San Juan, PR 00902-3431

**Re: Radicación de informe correspondiente a las solicitudes de propuestas ("RFPs") números 11 al 19 bajo el proyecto 'Escuelas para el Siglo 21'.**

Estimado Secretario:

La Ley de Alianzas Público Privadas, Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009 (la "Ley de Alianzas Público Privadas"), designa a la Autoridad para las Alianzas Público Privadas (la "Autoridad") como la única Entidad Gubernamental autorizada y responsable de implantar la política pública sobre Alianzas Público Privadas ("Alianzas") en Puerto Rico. La Ley de Alianzas Público Privadas requiere que se constituya un Comité de Alianza para cada Proyecto de Alianza, el cual, entre otras, tiene la función de preparar un informe sobre todo el proceso conducente al establecimiento de un proyecto de Alianza (el "Informe"). La referida Ley establece que el Informe se debe presentar ante la Secretaría de ambos Cuerpos de la Asamblea Legislativa.

La Autoridad llevó a cabo un proceso de licitación para adjudicar un Contrato de Alianza para el diseño, construcción y conservación de las escuelas incluidas en el **Anejo 1**. Ello, conforme al proceso de licitación y adjudicación establecido en la Ley de Alianzas Público Privadas y el Reglamento para Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianza Público-Privadas, Reglamento 7853.

Según lo exige el Artículo 9 de la Ley de Alianzas Público Privadas, presentamos para la acción correspondiente y ante la Comisión Conjunta para las Alianzas Público Privadas, el Informe sobre el establecimiento de los Contratos de Alianza para las solicitudes de propuestas #11 al #19, los cuales fueron debidamente aprobados y que hacemos formar parte de ésta mediante los **Anejos 2 al 10**. De acuerdo a lo establecido por la referida Ley, cada Anejo contiene información referente a las razones para llevar a cabo la Alianza, las

razones para la selección del Proponente escogido, una descripción del proceso efectuado que incluye comparaciones entre los proponentes, y otra información relacionada al proceso de evaluación.

De tener alguna duda o pregunta no dude en comunicarse al 787-722-2525, ext. 5912.

Cordialmente,

David Álvarez
***Director Ejecutivo***

# Programa de Modernización de Escuelas para el Siglo XXI

# Segundo Informe

# ANEJOS

# Programa de Modernización de Escuelas
## "ESCUELAS PARA EL SIGLO XXI"

| RFP # | ESCUELA | ANEJO |
|---|---|---|
| 11 | Escuela Vocacional Santiago Rivera García (Yauco) | 2 |
| 12 | Escuela Blanca Malaret (Sabana Grande) | 3 |
| 13 | Escuela Isidro A. Sánchez (Luquillo)<br>Escuela Pedro Falú Orellana (Sabana Grande) | 4 |
| 14 | Escuela Luis Federico Degetau II (Aibonito)<br>Escuela Francisco Zayas Santana (Villalba)<br>Escuela Purificación Rodríguez (Coamo)<br>Escuela Manuel Martin Monserrate (Santa Isabel) | 5 |
| 15 | Escuela Josefina Muñoz De Bernier (Patillas)<br>Escuela José Oracio Cora (Arroyo)<br>Escuela Rafael López Landrón (Guayama) | 6 |
| 16 | Escuela Nueva Urbana (Ciales) | 7 |
| 17 | Escuela Dr. Cayetano Coll y Toste (Arecibo) | 8 |
| 18 | Escuela Domingo Aponte Collazo (Lares)<br>Escuela Ralph W. Emerson (Camuy) | 9 |
| 19 | Escuela Luis Muñoz Rivera (Quebradilla) | 12 |

Schools for the

PUERTO RICO INFRASTRUCTURE FINANCING AUTHORITY

## AVISO DE ADJUDICACIÓN

***Modernización de Escuelas de Puerto Rico;***
***Escuelas del Siglo 21***

***"Request for Proposal #11"***

***Escuela Vocacional Santiago Rivera García***
***Yauco, Puerto Rico***

### *I. BASE LEGAL; ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS.-*

El 8 de junio de 2009 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 29, mejor conocida como "Ley de Alianzas Público Privadas", a los fines *inter alia* de establecer la política pública del Gobierno de Puerto Rico referente a las Alianzas Público Privadas.

El citado estatuto también autoriza a todos los departamentos, agencias, corporaciones públicas e instrumentalidades, Rama Legislativa y Judicial del Gobierno de Puerto Rico, a establecer Alianzas Público Privadas mediante contrato; crea la Autoridad para las Alianzas Público Privadas, y establece la composición de su Junta de Directores o Directoras y sus poderes; establece los Comités de Alianzas y define su rol dentro de la Autoridad; establece los criterios que deberán considerarse al establecer Alianzas Público Privadas y las disposiciones que se pueden o deben incluir en los Contratos de Alianzas Público Privadas, así como el término máximo de éstos; establece los requisitos y condiciones aplicables a los participantes, los criterios de evaluación y los procedimientos que se llevarán a cabo para la cualificación de potenciales proponentes, selección de proponentes y negociación de los contratos mediante los cuales se establecerán las Alianzas Público Privadas; dispone para las aprobaciones necesarias, incluyendo la del Gobernador o el funcionario ejecutivo en quien él puede delegar para el otorgamiento de los Contratos de Alianzas Público Privadas y los requisitos del informe que se presentará como parte del proceso de estas aprobaciones; establece los parámetros de confidencialidad de cierta información privilegiada o protegida que se produzca o recopile como parte de los procesos del establecimiento de Alianzas; entre otros.

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, el 19 de diciembre de 2009 la Junta de Directores de la Autoridad para las Alianzas Público Privadas (en adelante, la "AAPP") aprobó el "Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianzas Público Privadas bajo la Ley Núm. 29 del 8 de junio de 2009 de la Autoridad para las Alianzas Público-Privadas de Puerto Rico", Reglamento Núm. 7853 ("Reglamento de la AAPP").

Con esos precedentes, y con el fin de llevar a cabo el PROGRAMA de modernización de escuelas consistente en el diseño, construcción y conservación de noventa y cinco (95) escuelas públicas existentes y la construcción de al menos cinco (5) nuevas escuelas, el 21 de junio de 2010 la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura ("AFI") y la AAPP otorgaron un Acuerdo de Entendimiento Interagencial, Núm. AFI: 2010-000563, mediante el cual la AFI se comprometía asistir a la AAPP en el apoyo técnico, administrativo y legal en las diferentes fases que comprende el PROGRAMA.

Posteriormente, el 29 de octubre de 2010 el Departamento de Educación ("DE"), el Departamento de Transportación y Obras Públicas ("DTOP"), la Autoridad de Edificios Públicos ("AEP"), la AFI, la AAPP y el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, otorgaron un "Acuerdo de Entendimiento y Cooperación Interagencial", con el propósito de delegar en la AFI los poderes necesarios en ley para actuar a nombre del DTOP y la AEP, según sea aplicable, para la realización del PROGRAMA, incluyendo el otorgamiento de los Contratos de Alianza con terceros para el desarrollo del referido proyecto programático.

## *II. SOLICITUD DE CUALIFICACIONES.-*

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, y su Reglamento, el 22 de junio de 2010 la AAPP hizo publicar un Aviso Público de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications" ó "RFQ", por sus siglas en inglés) en el periódico "Daily Sun" y el "Nuevo Día" el cual es de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como en los portales de Internet del Banco Gubernamental de Fomento, de la AAPP y de la AFI.

Mediante dicho aviso se solicitaban propuestas para pre-cualificar a proponentes que interesaran participar en contratos relacionados con la prestación de servicios para el diseño, construcción y conservación de infraestructura, asociados al proyecto de "Modernización de Escuelas de Puerto Rico," también conocido como "Escuelas del Siglo 21".

Como parte de este proceso, el 28 de junio de 2010 representantes de la AAPP y la AFI llevaron a cabo una reunión informativa dirigida al público interesado en el proceso de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications").

Así las cosas, el 30 de julio de 2010, la AFI le notificó a los proponentes que habían sido cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, entre los cuales estaban:

1. ABC Group Contractors
2. AG Interior Design, Inc.
3. ATG Contractor's Inc.
4. Big Rock General Services
5. Caribbean Construction Tecnologics
6. Caribbean North Contractors Corp
7. Central Eng. & Contractors, Corp.
8. Cesar Díaz Interior Construction
9. CMC Construction
10. Construcciones Roalca, SE
11. Constructora Campo Rico
12. Contruction Zone, Corp.
13. CP & Associates
14. Crane Construction Corp
15. CRU, LLC
16. Derek Construction, Inc.
17. Desarrolladora Covar, Inc.
18. Ebay Contractors, Corp.
19. ECA General Contrctor, Inc.
20. Empresas León Mendez

21. Empresas Ortiz Díaz
22. ERA & R&R Construction, Inc.
23. F & M Contractors, Inc.
24. G&F Engineering Group
25. GMA Electrical & General Contractors
26. Hilton Erngineering, Corp.
27. Idaive Colntractors, Inc.
28. JAR Best Contractors
29. JJ & G Construction, Inc.
30. Jovan, Inc.
31. L & R Development & Investment, Corp.
32. Lego Building Company
33. MH Builders, Corp.
34. Montepio Construction
35. Motsons, Corp.
36. MPQ Engineering
37. Ortega- Espinel, Tores-Rosa, Ramírez-Buxeda Joint Venture
38. Ortiz Group
39. PR Green Contractors
40. Pyramids Architects Corp.
41. Target Development, Corp.
42. TCG The Cornerstone Group
43. UNICON Properties Management Group
44. Up Construction, Corp.
45. VML & Asociados, SE

## *III. SOLICITUD DE PROPUESTAS.-*

Así las cosas, el 24 de septiembre de 2010 la AAPP emitió, vía email, el Aviso/Invitación de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") a los cuarenta y cinco (45) proponentes que habían sido pre-cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, según su capacidad de fianza (entre 4 y 10 millones de dólares). Estos avisos/invitaciones se notificaron conforme a lo estipulado en la revisión del 17 de mayo 2010 del Reglamento de la AAPP.

La documentación pertinente al proceso de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") estuvo disponible por parte de AFI a partir del 10 de septiembre de 2010, mediante un portal cibernético cuyo acceso se le provela a cada proponente invitado luego de que éstos solicitaran dicho acceso por correo electrónico, a una dirección predeterminada que se incluía en la carta de invitación.

## *IV. CELEBRACIÓN DE REUNIONES INFORMATIVAS Y VISITAS DE CAMPO.-*

El 4 de septiembre de 2010 AFI llevó acabo una reunión informativa con los proponentes para atender asuntos de índole administrativos y documentales, referente a las solicitudes de propuestas. Esta reunión se realizó en el Hotel Westin Río Mar en Río Grande como parte de las actividades de la Convención Anual de la Asociación de Contratistas Generales ("AGC" por sus siglas en inglés).

El 4 de octubre de 2010 AFI realizó otra reunión en conjunto con visitas de campo en los predios de las escuelas a modernizarse. Esta reunión era enfocada hacia el ámbito de trabajo de las escuelas a ser impacladas en esta Solicitud de Propuesta, para familiarizarse con los respectivos predios y atender dudas y preguntas pertinentes al RFP en curso. AFI estableció esta reunión y visita de campo con carácter compulsorio; los proponentes que no asistieron a la actividad no serían considerados en caso de que presentaran propuestas para estas escuelas en particular. A dicha reunión asistieron 17 de los 45 proponentes invitados.

El proceso de aclaración de dudas se extendió hasta el 22 de octubre de 2010. Los proponentes sometieron sus preguntas vía correspondencia electrónica a rfp11escuelas@afi.gobiemo.pr.

## *V. CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE PROPUESTAS; ADENDA.-*

La Solicitud de Propuesta incluía como requerimiento mínimo, pero sin limitarse, a lo indicado en los documentos obtenidos por los proponentes a través del portal cibernético de la AFI.

Durante el proceso de la Solicitud de Propuestas que nos ocupa se generaron varios documentos cuya numeración, fecha de notificación y propósito se indican a continuación:

**Tabla 1.0 - Documentos Generados Durante el Proceso de Solicitud de Propuestas**

| Entrega de RFP al momento de publicación | Número Adenda | Publicación | Cambios |
|---|---|---|---|
| 27-Oct-10 | | 10-Sep-10 | Paquete Original (Solicitud de Propuesta o RFP, Borrador de contrato, Proposal Form, Requerimientos Generales, Outline Specifications, Master Tech. Specs., Scope of Servies, Permits Information, Lead Paint Study, Planimetric Study, Other Documents) |
| | 1 | 1-Oct-10 | Revisión de documentos |
| | 2 | 4-Oct-10 | Schematic Drawings in PDF/ACAD Drawings |
| | 3 | 12-Oct-10 | Carta Fiadoras; Minutas y asistencia visita escuelas; e-mail de extensiondetiempofp@afi.gobiemo.pr; Notes to proponents |
| | 4 | 19-Oct-10 | Cambio de hora de apertura; FAQ del 10/19/10; Borrador contrato revisado; Proposal Form, Carta de Trámite, Cost Breakdown y SOW revisados; Carta SHPO; Información remoción de asbesto; Requisitos salones educación especial; Logística de la modernización escuela vocacional; Preguntas |
| | 5 | 22-Oct-10 | Sección 01500 - Supplemental Furniture Specs |
| | 6 | 25-Oct-10 | Cambio fecha entrega 29-Oct-10 |

## *VI. PRESENTACION DE PROPUESTAS.-*

El 29 de octubre de 2010, a las 5:00 de la tarde, se cerró el proceso de entrega de propuestas en las oficinas de AFI, localizadas en el Edificio Capital Center 235 Ave. Arterial Hostos, Suite 1501 San Juan, Puerto Rico. Se recibieron un total de cuatro (4) propuestas.

En la **Tabla 2.0** se muestran los consorcios previamente cualificados que formaron parte de este proceso:

## Tabla 2.0 - Proponentes Participando del Proceso de la Solicitud de Propuestas

| Shortlisted Proponent | Invited | Site Visit | Responsive /Non Responsive |
|---|---|---|---|
| ABC Group Contractors | OK | NO | NR |
| AG Interior Desing, Inc. | OK | NO | NR |
| ATG Contractor's Inc. | OK | NO | NR |
| Big Rock General Services | OK | NO | NR |
| Caribbean Construction Tecnologics | OK | NO | NR |
| JJ & G Construction, Inc. | OK | OK | R |
| Central Eng. & Contractors, Corp. | OK | OK | NR |
| Cesar Díaz Interior Construction | OK | NO | NR |
| CMC Construction | OK | NO | NR |
| Construcciones Roalca, SE | OK | NO | NR |
| Constructora Campo Rico | OK | NO | NR |
| Contruction Zone, Corp. | OK | NO | NR |
| CP & Associates | OK | NO | NR |
| Crane Construction Corp | OK | NO | NR |
| CRU, LLC | OK | OK | NR |
| Derek Construction, Inc. | OK | OK | NR |
| Desarrolladora Covar, Inc. | OK | OK | NR |
| Ebay Contractors, Corp. | OK | NO | NR |
| ECA General Contractor, Inc. | OK | OK | R |
| Empresas León Mendez | OK | NO | NR |
| Empresas Ortiz Díaz | OK | NO | NR |
| ERA & R&R Construction, Inc. | OK | NO | NR |
| F & M Contractors, Inc. | OK | OK | NR |
| G&F Engineering Group | OK | OK | NR |
| GMA Electrical & General Contractors | OK | NO | NR |
| Hilton Erngineering, Corp. | OK | OK | NR |
| Idaive Colntractors, Inc. | OK | OK | NR |
| JAR Best Contractors | OK | NO | NR |
| Caribbean North Contractors Corp | OK | OK | R |
| Jovan, Inc. | OK | OK | NR |
| L & R Development & Investment, Corp. | OK | NO | NR |
| Lego Building Company | OK | NO | NR |
| MH Builders, Corp. | OK | NO | NR |
| Montepio Construction | OK | NO | NR |
| Motsons, Corp. | OK | OK | R |
| MPQ Engineering | OK | OK | NR |
| Ortega- Espinel, Tores-Rosa, Ramírez-Buxeda Joint Venture | OK | OK | NR |
| Ortiz Group | OK | NO | NR |
| PR Green Contractors | OK | OK | NR |
| Pyramids Architects Corp. | OK | NO | NR |

| Shortlisted Proponent | Invited | Site Visit | Responsive /Non Responsive |
|---|---|---|---|
| Target Development, Corp. | OK | NO | NR |
| TCG The Cornerstone Group | OK | NO | NR |
| UNICON Properties Management Group | OK | OK | NR |
| Up Construction, Corp. | OK | NO | NR |
| VML & Asociados, SE | OK | NO | NR |
| TOTAL | 45 | 17 | 4 |

## *VII. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.-*

### A. Proceso de Evaluación:

En el proceso se promovió el que hubiese competencia adecuada y justa. Se recibieron cuatro (4) propuestas formales.

Como etapa inicial se preparó una lista por escuela impactada con los valores propuestos por cada consorcio para Diseño, Construcción, Aditivas y Conservación. En la **Tabla 3.0** se detallan los costos propuestos por cada proponente para la Escuela Santiago Rivera García en el Municipio de Yauco.

**Tabla 3.0 – Propuestas Recibidas (listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción y Aditivas)**

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construccion | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (5 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| JJ & G Construction, Inc. | $279,380.00 | $4,643,305.00 | $4,922,685.00 | $1,075,531.00 | $5,998,216.00 | $1,408,500.00 | $7,406,716.00 |
| ECA General Contractor, Inc. | $547,000.00 | $5,306,200.98 | $5,853,200.98 | $1,528,148.48 | $7,381,349.46 | $1,677,795.60 | $9,059,145.06 |
| Caribbean North Contractors Corp | $240,000.00 | $5,945,725.00 | $6,185,725.00 | $2,122,000.00 | $8,307,725.00 | $1,202,500.00 | $9,510,225.00 |
| Motsons, Corp. | $471,000.00 | $5,670,825.00 | $6,141,825.00 | $2,195,500.00 | $8,337,325.00 | $1,047,000.00 | $9,384,325.00 |

Para realizar una evaluación de calidad a las propuestas sometidas se utilizó un método recomendado en el libro "Design Build Essentials", de la autora Bárbara Jackson, PHD, publicado por Delmar Cengage Learning 2010. Dado a que las propuestas sobrepasan el presupuesto se consideraron las 2 propuestas más cercanas al mismo para evaluar y posteriormente negociar.

Además, se evaluó si el proponente cumplió con los requerimientos establecidos y/o propuso alternativas superiores a los requerimientos.

Para la evaluación de costos de diseño-construcción, se realizó una comparación de todas las propuestas recibidas para determinar un costo promedio de mercado. Se utilizó el "RS Means Square Foot Costs" del 2010 y el estimado de costo provisto por UNIPRO, creador de los criterios de diseño.

Para la evaluación de costos de mantenimiento se compararon los costos propuestos por los proponentes contra valores provistos en un documento preparado por "Advantage Business Consulting"

para la Autoridad de Edificios Públicos en febrero de 2009, llamado Análisis de Costo de Mantenimiento y Reparación.

**B. Proceso de Selección.-**

El método de selección fue basado en un proceso de evaluación de propuestas, competitivas en Diseño, Construcción y Conservación cuyo costo ofreciera mayor valor y calidad por la inversión propuesta ("Best Value").

El Sub-Comité utilizó la evaluación de calidad para confirmar cuál proponente ofreció mejor calidad de servicio, por cantidad de dinero propuesta.

Las propuestas tenían que ser responsivas y en cumplimiento con todos los requerimientos estipulados en los documentos obtenidos por los proponentes.

Se consideró que el proponente presentara alternativas superiores a los requerimientos, que impactaran positivamente el proyecto.

Se utilizó la evaluación de costos para confirmar que lo propuesto fuese justo, razonable y se adaptara a la realidad del mercado en Puerto Rico.

La selección se realizó de acuerdo a la calidad y costo de la propuesta. Además se consideró la calidad de ejecución basado en experiencias y trabajos previos, y la capacidad financiera indicada por el proponente en los documentos de cualificación.

En la **Tabla 4.0**, presentada más adelante, se incluye tabulación de evaluación y contenido de los valores propuestos.

**C. Análisis de Costos.-**

Las cuatro (4) propuestas recibidas se detallan en la **Tabla 3.0,** previamente presentada.

El Sub-Comité Evaluador realizó un análisis de costo promedio de mercado para diseño-construcción considerando todas las propuestas entregadas. Además se utilizó como referencia el "RS Means Square Foot Costs" del 2010.

Las propuestas recibidas están dentro de un margen aceptable al presupuesto estimado para comparación equivalente a $9.4 millones. Las propuestas de Caribbean North Contractors Corp. y Motsons Corp tienen costos más altos que las de ECA General Contractor, Inc. y JJ& G Construction, Inc. Por cuanto, se optó por reunirse con los dos proponentes de menor cuantía, que pudieran bajo un proceso de negociación, llevarse a costo menor y balancear así el presupuesto general del programa. En la **Tabla 4.0**, se incluye el ponderado realizado entre estos dos consorcios.

**Tabla 4.0 -- Evaluación Ponderada de Propuestas Recibidas para la Escuela Santiago Rivera García en el Municipio de Yauco**

| | | | Evaluation per Proponent Name | |
|---|---|---|---|---|
| | | | JJ & G Const. Inc | ECA General Contractors |
| RFP #: | 011 | Construction Cost Only | $ 4,643,305.00 | $ 5,306,200.98 |
| RFP Due date: | 29/Oct/10 | Design, Construction, & Additive Costs | $ 5,998,216.00 | $ 7,381,349.46 |

| Technical Evaluation Criteria | Guideline Maximum Quality Points | Multiplier | Total Possible Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Enrollment Capacity Enhancement | 10 | 4 | 40 | 5 | 21 | 5 | 21 |
| 2 Structural Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5 | 11 | 5 | 10 |
| 3 Exterior Finish Enhancement & aesthetics | 10 | 3 | 30 | 6 | 18 | 5 | 15 |
| 4 Interior Finish Enhancement | 10 | 3 | 30 | 6 | 17 | 5 | 15 |
| 5 Mechanical System Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5 | 16 | 5 | 15 |
| 6 Design Enhancement | 10 | 3 | 30 | 6 | 19 | 5 | 16 |
| 7 Layout Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5 | 11 | 5 | 10 |
| 8 Site Enhacement | 10 | 2 | 20 | 6 | 13 | 5 | 11 |
| 9 Recreational Enhancement | 10 | 1 | 10 | 5 | 5 | 4 | 4 |
| 10 Consideration of O&M factors; mech & energy efficiency | 10 | 2 | 20 | 7 | 13 | 5 | 11 |
| 11 Welcoming appealing and Community Integration | 10 | 3 | 30 | 6 | 18 | 6 | 18 |
| 12 New Construction Technology/Technics Consideration | 10 | 1 | 10 | 6 | 6 | 5 | 5 |
| 13 Conservation Program | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 14 Design/Builld Process Duration | 10 | 2 | 20 | 4 | 7 | 4 | 7 |
| 15 LEED Certification (give only for one LEED category) | 10 | 1 | 10 | | | | |
| Bronze (up to 4) | | | | 2 | 2 | 1 | 1 |
| Silver (up to 6) | | | | | | | |
| Gold (up to 8) | | | | | | | |
| Platinum (up to 10) | | | | | | | |
| Grand Total Points | 150 | | 350 | 79 | 191 | 71 | 174 |
| Proposed Cost per Score points is: | | | | $ 31,349.56 | | $ 42,340.44 | |

Una vez efectuado el ejercicio de reunirse con ambos consorcios y realizar el ponderado correspondiente la propuesta presentada por **JJ & G Construction, Inc.** resultó ser la de mayor valor ponderado, por lo que se determinó que esta propuesta representa los mejores intereses de la AAPP dentro de este proceso; a un costo propuesto para diseño, construcción y aditivas equivalente a $5,998,216.00 y de $7,406,716.00 al incluirse la cantidad correspondiente a la conservación de infraestructura por los cinco (5) años.

El sub comité evaluador se reunió tanto con la compañía **JJ & G Construction, Inc.**, el día 19 de noviembre de 2010, y con **ECA General Contractor**, el 29 de noviembre de 2010, para que explicaran en detalle el concepto propuesto y asegurar que sus consideraciones, expectativas y exclusiones están dentro de los parámetros de aceptación para las necesidades del programa.

En dichas reuniones, AFI le solicitó tanto a **JJ & G Construction, Inc.** y **ECA General Contractor** que re-evaluaran sus propuestas proponiendo alternativas a su propuesta original, manteniendo en esencia los conceptos y objetivos del programa, pero con costos reducidos que resulten más cónsonos con el presupuesto disponible. AFI le requirió la revisión de propuestas a JJ & G Construction, Inc. para el 24 de noviembre de 2011, y a ECA General Contractors para el 1ro de diciembre de 2010.

El 24 de noviembre de 2010, se recibió de parte de **JJ & G Construction, Inc.** la revisión correspondiente por la cantidad total de **CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL, QUINIENTOS CUARENTA Y TRES DÓLARES ($5,600,543.00)**. Esto incluye, diseño y construcción para modernizar todas las estructuras, incluyendo espacios para salones de educación especial y vida independiente. Los trabajos incluyen todos los muebles, gabinetes de cocina, sistemas de aire acondicionados para áreas identificadas con dicha necesidad; los trabajos de "drop off" en frente a la escuela, siembra de ruelia y vetiver en el canal para control de erosión; y trabajos solicitados por la Directora de plantel para reparar los hornos existentes de ebanistería y hojalatería, pérgolas de entrada y "frame de invernadero. En adición, se presentó un costo propuesto para conservación de infraestructura por el término de un año equivalente a **CIENTO OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA DÓLARES ($108,960.00)**. Lo que nos da un valor propuesto revisado de **CINCO MILLONES SETECIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS TRES DÓLARES ($5,709,503.00)**.

En la segunda reunión con **ECA General Contractor**, efectuada el 1 de diciembre de 2010, el proponente brindó información adicional escrita referente a su propuesta original, mas no presentó revisiones en valores propuestos.

**D. Recomendación.-**

El 6 de diciembre de 2010 el Sub-Comité Evaluador emitió su recomendación al Comité de Alianzas a favor de otorgar el Contrato de Alianza al consorcio **JJ & G Construction, Inc.** por tratarse de la propuesta que mejor representaba los mejores intereses de la AAPP por la cantidad total negociada. En ese sentido, se concluye que **JJ & G Construction, Inc** ofrece mayor valor y calidad por la inversión propuesta de acuerdo a los términos y condiciones de la Solicitud de Propuestas.

En la misma fecha, el Comité de Alianzas acogía la recomendación del Sub-Comité, la cual fue referida al Presidente de la Junta de Directores de la AAPP.

## *VII. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ALIANZA.-*

Luego de analizadas y evaluadas todas las propuestas completas y con todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, y tomando en consideración los aspectos de presentación, calidad de diseño, ingeniería y tiempo estimado de construcción, experiencia previa y viabilidad económica y financiera del proyecto, así como las recomendaciones de tanto del Sub-Comité Evaluador como del Comité de Alianzas, el 22 de diciembre de 2010 el Gobernador de Puerto Rico, por conducto del Secretario de Estado, Hon. Kenneth McClintock, aprobó la adjudicación del Contrato de Alianza a favor de **JJ & G Construction, Inc.**, por la cantidad de **CINCO MILLONES SETECIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS TRES DÓLARES ($5,709,503.00)**, para llevar a cabo el diseño, construcción y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

La AFI se reserva el derecho de adjudicar parcial o totalmente cualquier parte del Contrato de Diseño-Construcción- Conservación a otro proponente en caso que **JJ & G Construction, Inc.** no entregue todos los documentos, certificaciones de seguros y fianzas para el **14 de enero de 2011**, según el Artículo 7, incisos 4 y 5 del Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianza Público-Privada bajo la Ley Número 29 del 8 de junio 2009. La AFI también se reserva el derecho de eliminar parcial o totalmente la parte de conservación de este contrato si es en el mejor interés la Autoridad.

**JJ & G Construction, Inc.** debe someter los documentos requeridos con relación a la contribución sobre ingresos y los sellos del Colegio de Ingenieros y Agrimensores, así cómo otros documentos requeridos para la ejecución de este Contrato en un máximo de cinco (5) días laborables.

El representante autorizado de **JJ & G Construction, Inc.** deberá comunicarse con la Srta. Nayadeth Pérez, Coordinadora de Contratos de la AFI, al teléfono 787-763-5757 extensión 1625, para hacer los arreglos necesarios, someter los documentos y certificación requerida previa a la ejecución del Contrato de Alianza.

## *VIII. SOLICITUD DE REVISIÓN JUDICIAL.-*

### A. Derecho de Revisión Judicial:

Sólo aquellos proponentes que hayan sido cualificados para participar en el proceso de selección de propuestas, que hayan sometido ante el Comité de Alianzas propuestas completas y todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, pero que no hayan sido seleccionados para la adjudicación de un Contrato de Alianza, podrán solicitar revisión judicial de la aprobación del Gobernador o la persona en quien éste delegue de un Contrato de Alianza. En este caso, la revisión podrá ser solicitada luego de la determinación final de otorgar el Contrato de Alianza con otro proponente, cuya determinación de otorgar el Contrato de Alianza, será final luego de haberse completado el procedimiento de aprobaciones que dispone el Artículo 9 (g)(ii)-(v) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009.

### B. Solicitud de Revisión Judicial:

**Cualquier proponente no seleccionado para la adjudicación del Contrato de Alianza, tendrá un término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del envío por correo certificado de la presente notificación de Aviso de Adjudicación o determinación final, para presentar un recurso de revisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones, utilizando el mecanismo de Auxilio de Jurisdicción de dicho Tribunal.**

El mecanismo de reconsideración no será aplicable ante el Comité de Alianzas ni ante la Autoridad para las Alianzas Público Privadas.

Si la fecha de la notificación del Comité de Alianza o la Autoridad es distinta a la fecha del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

El recurso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones y el recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo serán considerados como el alegato del peticionario, a menos que el Tribunal revisor disponga lo contrario. En la eventualidad de que el Tribunal de Apelaciones expida el auto de revisión, la parte adversamente afectada por la determinación de dicho Tribunal podrá recurrir ante el Tribunal Supremo

mediante recurso de *certiorari* dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días, a partir del archivo en autos de la determinación final del Tribunal de Apelaciones.

La parte recurrente ante el Tribunal de Apelaciones o el Tribunal Supremo de Puerto Rico notificará copia del recurso a la Autoridad, a la Entidad Gubernamental Participante, al Proponente seleccionado (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a los Proponentes no seleccionados (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a las Personas que fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), y a las Personas que no fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), dentro del término de veinte (20) días, establecido en el Artículo 20(b) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009, disponiéndose que el cumplimiento con dicha notificación será un requisito de carácter jurisdiccional.

Toda notificación bajo el Artículo 20(c) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009 se hará mediante correo certificado. Disponiéndose, que si la fecha de las notificaciones a la Autoridad y demás partes son distintas a las del depósito en el correo de dichas notificaciones, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

La Autoridad y cualquier otra parte interesada podrá, dentro de diez (10) días de serle notificada el recurso de revisión, certiorari, o dentro del término adicional que el Tribunal de Apelaciones o Tribunal Supremo le conceda, presentar su oposición a que se expida el auto.

C. **Limitación del Daño:**

La parte recurrente no podrá, bajo ninguna circunstancia, como parte de sus remedios, reclamar el derecho a recibir resarcimiento por daños indirectos, especiales o previsibles, incluyendo ganancias dejadas de percibir.

D. **Exclusividad del Recurso:**

No procederá ningún otro tipo de demanda, acción, procedimiento o recurso en ningún tribunal que no sea según dispuesto en este Artículo 20. Cualquier revisión judicial que se efectuare de la determinación de cualificación del Proponente hecha por el Comité de Alianzas o de la aprobación de un Contrato de Alianza por el Gobernador o Gobernadora o la funcionaria ejecutiva o el funcionario ejecutivo en quien él o ella delegue, se realizará mediante el procedimiento dispuesto en este Artículo 20 y la Autoridad actuará como representante de todas las partes antes mencionadas que participan en el proceso de aprobación de un Contrato de Alianza, de conformidad con esta Ley. No se podrán llevar procedimientos de solicitud de revisión judicial concurrentes o posteriores que no sean por conducto de la Autoridad y siguiendo lo dispuesto en este Artículo 20.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 5 de enero de 2011.

**LCDO. MARC ROUMAIN PRIETO, C.P.A.**
Sub-Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura

**CERTIFICO:** Haber archivado en autos el original de este Aviso de Adjudicación, y enviado copia fiel y exacta del mismo, mediante facsímil y correo certificado con acuse de recibo, hoy 5 de enero de 2011, a los siguientes proponentes:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Miguel A. Robledo<br>Caribbean North<br>Contractors Corp.<br>Ave. Andalucia 771<br>Puerto Nuevo,<br>San Juan, PR 00920 | Edwin Cardona Adames<br>ECA General<br>Contractor, Inc.<br>3977 Ave. Militar,<br>Isabela, PR 00662 | Julio B. Camacho<br>JJ & G Construction, Inc.<br><br>PO Box 1702<br>Yauco, PR 00698 | Omar Orama<br>Motsons, Corp.<br><br>HC-01 Box 2795<br>Sabana Hoyos, PR<br>00688 |

**LCDO. MARC ROUMAIN PRIETO, C.P.A.**
Sub-Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura

AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO
DE LA INFRAESTRUCTURA
Gobierno de Puerto Rico

## CERTIFICACIÓN

Yo, Wilberto Torres Irizarry, en calidad de Director de Finanzas y Administración de la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura de Puerto Rico (AFI), certifico lo siguiente respecto al Acuerdo Interagencial que la AFI que interesa otorgar a la Autoridad de Desperdicios Sólidos para las Mini estaciones del Municipio de Culebras.

Que la AFI tiene disponible la totalidad de los fondos para el pago del Acuerdo, a saber, mediante transferencia de Línea de Crédito con el Banco Gubernamental de Fomento (BGF), la cantidad de $3,089,660.05.

Los fondos aportados por la AFI provienen de la cuenta presupuestaria _____.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, certifico hoy 2 de junio de 2011, en San Juan, Puerto Rico.

Wilberto Torres Irizarry
Director de Finanzas y Administración

AUTORIDAD PARA EL FINANCIAMIENTO
DE LA INFRAESTRUCTURA
Gobierno de Puerto Rico

3 de junio de 2011

Lcda. Tania Vázquez Rivera
Directora de la División Legal

Ing. Manuel Bermúdez Pagán
Subdirector Ejecutivo

CPA Wilberto Torres
Director de Administración y Finanzas

Ing. Memphis Cabán
Director Área de Ingeniería

Ing. Carlos Gonzalez
Ingeniero Consultor del Proyecto

**SOLICITUD ACUERDO INTERAGENCIAL / AUTORIDAD DE DESPERDICIOS SÓLIDOS / CONSTRUCCIÓN DE MINI ESTACIONES DE TRASBORDO / MUNICIPIO DE CULEBRA**

La Autoridad de Desperdicios Sólidos (ADS), desarrolló el Plan Estratégico para el Manejo de los Residuos Sólidos (PEMRS). Con este Plan, la ADS pretende brindar alternativas a corto, mediano y largo plazo, dirigidas a aumentar la tasa de recuperación de materiales reciclables, mediante la evaluación ponderada, la planificación e implantación de estrategias para el manejo de los residuos sólidos en Puerto Rico. El PEMRS, fue adoptado como política pública el 21 de julio de 2004, mediante Orden ejecutiva OE-2004-41.

Posteriormente se crea el Itinerario Dinámico para Proyectos de Infraestructura para Puerto Rico, con el propósito de evaluar e implementar nuevas tecnologías dirigidas a disminuir el uso de los Sistemas de Relleno Sanitarios del País, aumentando así el tiempo de vida útil de los mismos. El Itinerario Dinámico además, pretende proveer estrategias para que la ADS desarrolle la infraestructura adecuada y necesaria para el manejo de los residuos sólidos por los próximos 25 años, estableciendo de forma oficial la política pública sobre el desarrollo de los proyectos de infraestructura. Entre los proyectos incluidos en el Itinerario Dinámico, se encuentran pero no se limitan a: Expansiones a los SRS, Construcción de Estaciones de Trasbordo, Centros de Recuperación de Materiales Reciclables, Plantas de Composta, entre otros.

Como parte del Itinerario Dinámico, la ADS tiene programada la construcción de la Mini Estación de Trasbordo (MET) del Municipio de Culebra. El desarrollo de este proyecto, es de suma importancia, debido a la cercanía del Cierre Permanente del Sistema de Relleno Sanitario (SRS) Municipal de Culebra. Sin embargo, la ADS no tiene la experiencia técnica ni la estructura necesaria para el desarrollo del mismo, por lo que interesa contratar los servicios de la Autoridad para el Financiamiento de Infraestructura (AFI) para el desarrollo del proyecto mediante un Acuerdo Interagencial. La ADS interesa además, que el proyecto se realice a través del método de Diseño y Construcción, por entender que es la forma más eficiente y rápida de desarrollar el mismo.

La ADS, mediante Línea de Crédito con el Banco Gubernamental de Fomento (BGF), tiene asignada la cantidad de $3,089,660.00 para la construcción de la MET. El presupuesto asignado debe cubrir, los costos para adquisición de terrenos, diseño, permisos, gerencia e inspección y la construcción de la MET. El término de vigencia es desde la fecha de su otorgación al 30 de junio de 2012.

De requerir algún tipo de información adicional puede comunicarse a la extensión 1568.

/les

Schools for the

PUERTO RICO INFRASTRUCTURE FINANCING AUTHORITY

## AVISO DE ADJUDICACIÓN

***Modernización de Escuelas de Puerto Rico;***
***Escuelas del Siglo 21***

***"Request for Proposal #12"***

***Escuela Blanca Malaret***
***Sabana Grande, Puerto Rico***

### *I. BASE LEGAL; ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS.-*

El 8 de junio de 2009 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 29, mejor conocida como "Ley de Alianzas Público Privadas", a los fines *inter alia* de establecer la política pública del Gobierno de Puerto Rico referente a las Alianzas Público Privadas.

El citado estatuto también autoriza a todos los departamentos, agencias, corporaciones públicas e instrumentalidades, Rama Legislativa y Judicial del Gobierno de Puerto Rico, a establecer Alianzas Público Privadas mediante contrato; crea la Autoridad para las Alianzas Público Privadas, y establece la composición de su Junta de Directores o Directoras y sus poderes; establece los Comités de Alianzas y define su rol dentro de la Autoridad; establece los criterios que deberán considerarse al establecer Alianzas Público Privadas y las disposiciones que se pueden o deben incluir en los Contratos de Alianzas Público Privadas, así como el término máximo de éstos; establece los requisitos y condiciones aplicables a los participantes, los criterios de evaluación y los procedimientos que se llevarán a cabo para la cualificación de potenciales proponentes, selección de proponentes y negociación de los contratos mediante los cuales se establecerán las Alianzas Público Privadas; dispone para las aprobaciones necesarias, incluyendo la del Gobernador o el funcionario ejecutivo en quien él puede delegar para el otorgamiento de los Contratos de Alianzas Público Privadas y los requisitos del informe que se presentará como parte del proceso de estas aprobaciones; establece los parámetros de confidencialidad de cierta información privilegiada o protegida que se produzca o recopile como parte de los procesos del establecimiento de Alianzas; entre otros.

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, el 19 de diciembre de 2009 la Junta de Directores de la Autoridad para las Alianzas Público Privadas (en adelante, la "AAPP") aprobó el "Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianzas Público Privadas bajo la Ley Núm. 29 del 8 de junio de 2009 de la Autoridad para las Alianzas Público-Privadas de Puerto Rico", Reglamento Núm. 7853 ("Reglamento de la AAPP").

Con esos precedentes, y con el fin de llevar a cabo el PROGRAMA de modernización de escuelas consistente en el diseño, construcción y conservación de noventa y cinco (95) escuelas públicas existentes y la construcción de al menos cinco (5) nuevas escuelas, el 21 de junio de 2010 la Autoridad para el

Financiamiento de la Infraestructura ("AFI") y la AAPP otorgaron un Acuerdo de Entendimiento Interagencial, Núm. AFI: 2010-000563, mediante el cual la AFI se comprometía asistir a la AAPP en el apoyo técnico, administrativo y legal en las diferentes fases que comprende el PROGRAMA.

Posteriormente, el 29 de octubre de 2010 el Departamento de Educación ("DE"), el Departamento de Transportación y Obras Públicas ("DTOP"), la Autoridad de Edificios Públicos ("AEP"), la AFI, la AAPP y el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, otorgaron un "Acuerdo de Entendimiento y Cooperación Interagencial", con el propósito de delegar en la AFI los poderes necesarios en ley para actuar a nombre del DTOP y la AEP, según sea aplicable, para la realización del PROGRAMA, incluyendo el otorgamiento de los Contratos de Alianza con terceros para el desarrollo del referido proyecto programático.

## *II. SOLICITUD DE CUALIFICACIONES.-*

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, y su Reglamento, el 22 de junio de 2010 la AAPP hizo publicar un Aviso Público de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications" ó "RFQ", por sus siglas en inglés) en el periódico "Daily Sun" y el "Nuevo Día" el cual es de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como en los portales de Internet del Banco Gubernamental de Fomento, de la AAPP y de la AFI.

Mediante dicho aviso se solicitaban propuestas para pre-cualificar a proponentes que interesaran participar en contratos relacionados con la prestación de servicios para el diseño, construcción y conservación de infraestructura, asociados al proyecto de "Modernización de Escuelas de Puerto Rico," también conocido como "Escuelas del Siglo 21".

Como parte de este proceso, el 28 de junio de 2010 representantes de la AAPP y la AFI llevaron a cabo una reunión informativa dirigida al público interesado en el proceso de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications").

Así las cosas, el 30 de julio de 2010 la AFI le notificó a los proponentes que habían sido cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, entre los cuales estaban:

1. ABC Group Contractors
2. AG Interior Design, Inc.
3. ATG Contractor's Inc.
4. Big Rock General Services
5. Caribbean Construction Technologic
6. Caribbean North Contractors Corp
7. Central Eng. & Contractors, Corp.
8. Cesar Díaz Interior Construction
9. CMC Construction
10. Construcciones Roalca, SE
11. Constructora Campo Rico
12. Construction Zone, Corp.
13. CP & Associates
14. Crane Construction Corp
15. CRU, LLC
16. Derek Construction, Inc.
17. Desarrolladora Covar, Inc.

18. Ebay Contractors, Corp.
19. ECA General Contractor, Inc.
20. Empresas León Méndez
21. Empresas Ortiz Díaz
22. ERA & R&R Construction, Inc.
23. F & M Contractors, Inc.
24. G&F Engineering Group
25. GMA Electrical & General Contractors
26. Hilton Engineering, Corp.
27. Idaive Contractors, Inc.
28. JAR Best Contractors
29. JJ & G Construction, Inc.
30. Jovan, Inc.
31. L & R Development & Investment, Corp.
32. Lego Building Company
33. MH Builders, Corp.
34. Montepio Construction
35. Motsons, Corp.
36. MPQ Engineering
37. Ortega- Espinel, Torres-Rosa, Ramírez-Buxeda Joint Venture
38. Ortiz Group
39. PR Green Contractors
40. Pyramids Architects Corp.
41. Target Development, Corp.
42. TCG The Cornerstone Group
43. UNICON Properties Management Group
44. Up Construction, Corp.
45. VML & Asociados, SE

## *III. SOLICITUD DE PROPUESTAS.-*

Así las cosas, el 24 de septiembre de 2010 la AAPP emitió, vía facsímil, el Aviso/Invitación de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") a los cuarenta y cinco (45) proponentes que habían sido pre-cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, según su capacidad de fianza (entre 4 y 10 millones de dólares). Estos avisos/invitaciones se notificaron conforme a lo estipulado en la revisión del 17 de mayo 2010 del Reglamento de la AAPP.

La documentación pertinente al proceso de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") estuvo disponible por parte de la AFI a partir del 30 de septiembre de 2010, mediante un portal cibernético cuyo acceso se le proveía a cada proponente invitado luego de que éstos solicitaran dicho acceso por correo electrónico, a una dirección predeterminada que se incluía en la carta de invitación.

## *IV. CELEBRACIÓN DE REUNIONES INFORMATIVAS Y VISITAS DE CAMPO.-*

El 4 de septiembre de 2010 la AFI llevó a cabo una reunión informativa con los proponentes para atender asuntos de índole administrativos y documentales referente a las solicitudes de propuestas. Esta

reunión se realizó en el Hotel Westin Río Mar en Río Grande como parte de las actividades de la Convención Anual de la Asociación de Contratistas Generales ("AGC" por sus siglas en inglés).

El 1 de octubre de 2010, AFI realizó otra reunión en conjunto con visitas de campo en los predios de las escuelas a modernizarse. Esta reunión era enfocada hacia el ámbito de trabajo de las escuelas a ser impactadas en esta Solicitud de Propuesta, para familiarizarse con los respectivos predios y atender dudas y preguntas pertinentes al RFP en curso. La AFI estableció esta reunión y visita de campo con carácter compulsorio; los proponentes que no asistieron a la actividad no serían considerados en caso de que presentaran propuestas para estas escuelas en particular. A dicha reunión asistieron 19 de los 45 proponentes invitados.

El proceso de aclaración de dudas se extendió hasta el 22 de octubre de 2010. Los proponentes sometieron sus preguntas vía correspondencia electrónica a rfp12escuelas@afi.gobiemo.pr.

## V. *CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE PROPUESTAS; ADENDA.-*

La Solicitud de Propuesta incluía como requerimiento mínimo, pero sin limitarse, a lo indicado en los documentos obtenidos por los proponentes a través del portal cibernético de la AFI.

Durante el proceso de la Solicitud de Propuestas que nos ocupa se generaron varios documentos cuya numeración, fecha de notificación y propósito se indican a continuación:

**Tabla 1.0 - Documentos Generados Durante el Proceso de Solicitud de Propuestas**

| Entrega de RFP al momento de publicación | Número Adenda | Publicación | Cambios |
|---|---|---|---|
| 27-Oct-10 | | 30-Sep-10 | Paquete Original |
| | 1 | 1-Oct-10 | Revision documentos |
| | 2 | 12-Oct-10 | Carta Fiadoras<br>Minutas y asistencia visita escuelas<br>e-mail de extensiondetiemporfp@afi.gobierno.pr<br>Notes to proponents |
| | 3 | 12-Oct-10 | FAQ<br>Planos Esquemáticos<br>Preguntas<br>Contactos en las escuelas |
| | 4 | 19-Oct-10 | Cambio de hora de apertura<br>FAQ del 10/19/10<br>Borrador contrato revisado<br>Proposal Form, Carta de Trámite, Cost Breakdown y SOW revisados<br>Requisitos Salones de Educación Especial |
| | 5 | 22-Oct-10 | Sección 01500<br>Supplemental Furniture Specs. |
| 29-Oct-10 | 6 | 25-Oct-10 | Cambio fecha apertura - 29-Oct-10<br>Incluir acceso Centro Comunal |

## *VI. PRESENTACION DE PROPUESTAS.-*

El 29 de octubre de 2010, a las 5:00 de la tarde, se cerró el proceso de entrega de propuestas en las oficinas de AFI, localizadas en el Edificio Capital Center 235 Ave. Arterial Hostos, Suite 1501 San Juan, Puerto Rico. Se recibieron un total de seis (6) propuestas.

En la **Tabla 2.0** se muestran los consorcios previamente cualificados que formaron parte de este proceso:

**Tabla 2.0 - Proponentes Participando del Proceso de la Solicitud de Propuestas**

| Shortlisted Proponent | Invited | Site Visit | Responsive ("R")/ Non Responsive ("NR") |
|---|---|---|---|
| ABC Group Contractors | OK | NO | NR |
| AG Interior Design, Inc. | OK | OK | NR |
| ATG Contractor's Inc. | OK | NO | NR |
| Big Rock General Services | OK | NO | NR |
| Caribbean Construction Technologic | OK | NO | NR |
| Caribbean North Contractors Corp | OK | OK | NR |
| Central Eng. & Contractors, Corp. | OK | OK | NR |
| Cesar Díaz Interior Construction | OK | NO | NR |
| CMC Construction | OK | NO | NR |
| Construcciones Roalca, SE | OK | NO | NR |
| Constructora Campo Rico | OK | NO | NR |
| Construction Zone, Corp. | OK | NO | NR |
| CP & Associates | OK | NO | NR |
| Crane Construction Corp | OK | NO | NR |
| CRU, LLC | OK | OK | NR |
| Derek Construction, Inc. | OK | OK | NR |
| Desarrolladora Covar, Inc. | OK | OK | NR |
| Ebay Contractors, Corp. | OK | NO | NR |
| ECA General Contractor, Inc. | OK | OK | R |
| Empresas León Méndez | OK | NO | NR |
| Empresas Ortiz Díaz | OK | NO | NR |
| ERA & R&R Construction, Inc. | OK | NO | NR |
| F & M Contractors, Inc. | OK | OK | NR |
| G&F Engineering Group | OK | OK | NR |
| GMA Electrical & General Contractors | OK | NO | NR |
| Hilton Engineering, Corp. | OK | OK | NR |
| Idaive Contractors, Inc. | OK | OK | R |
| JAR Best Contractors | OK | NO | NR |
| JJ & G Construction, Inc. | OK | OK | NR |
| Jovan, Inc. | OK | OK | R |

| Shortlisted Proponent | Invited | Site Visit | Responsive ("R")/ Non Responsive ("NR") |
|---|---|---|---|
| L & R Development & Investment, Corp. | OK | NO | NR |
| Lego Building Company | OK | NO | NR |
| MH Builders, Corp. | OK | OK | NR |
| Montepio Construction | OK | NO | NR |
| Motsons, Corp. | OK | OK | NR |
| MPQ Engineering | OK | OK | R |
| Ortega- Espinel, Torres-Rosa, Ramírez-Buxeda Joint Venture | OK | OK | NR |
| Ortiz Group | OK | NO | NR |
| PR Green Contractors | OK | OK | R |
| Pyramids Architects Corp. | OK | NO | NR |
| Target Development, Corp. | OK | NO | NR |
| TCG The Cornerstone Group | OK | NO | NR |
| UNICON Properties Management Group | OK | OK | R |
| Up Construction, Corp. | OK | NO | NR |
| VML & Asociados, SE | OK | NO | NR |

## *VII. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.-*

### A. <u>Proceso de Evaluación</u>:

En el proceso se promovió el que hubiese competencia adecuada y justa. Se recibieron seis (6) propuestas formales.

Como etapa inicial se preparó la Tabla 3.0 para mostrar los valores propuestos por cada consorcio para Diseño, Construcción, Aditivas y Conservación. **Ver Anejo 1**.

Para realizar una evaluación de calidad a las propuestas sometidas se utilizó un método recomendado en el libro "Design Build Essentials", de la autora Bárbara Jackson, PHD, publicado por Delmar Cengage Learning 2010. Dado que la necesidad de mantener los contratos dentro de presupuesto se limitó la evaluación a los dos (2) proponentes que más cercanos estuvieron del presupuesto establecido.

Además, se evaluó si el proponente cumplió con los requerimientos establecidos y/o propuso alternativas superiores a los requerimientos.

Para la evaluación de costos de diseño-construcción, se realizó una comparación de todas las propuestas recibidas para determinar un costo promedio de mercado. Se utilizó el "RS Means Square Foot Costs" del 2010 y el estimado de costo provisto por UNIPRO, creador de los criterios de diseño.

Para la evaluación de costos de mantenimiento se compararon los costos propuestos por los proponentes contra valores provistos en un documento preparado por "Advantage Business Consulting" para la Autoridad de Edificios Públicos en febrero de 2009, llamado Análisis de Costo de Mantenimiento y Reparación.

B. Proceso de Selección.-

El método de selección fue basado en un proceso de evaluación de propuestas, competitivas en Diseño, Construcción y Conservación cuyo costo ofreciera mayor valor y calidad por la inversión propuesta (Best Value).

El Sub Comité utilizó la evaluación de calidad para confirmar cual proponente ofreció mejor calidad de servicio, por cantidad de dinero propuesta.

Las propuestas tenían que ser responsivas y en cumplimiento con todos los requerimientos estipulados en los documentos obtenidos por los proponentes.

Se consideró que el proponente presentara alternativas superiores a los requerimientos, que impactaran positivamente el proyecto.

Se utilizó la evaluación de costos para confirmar que lo propuesto fuese justo, razonable y se adaptara a la realidad del mercado en Puerto Rico.

La selección se realizó de acuerdo a la calidad y costo de la propuesta. Además se consideró la calidad de ejecución basado en experiencias y trabajos previos, y la capacidad financiera indicada por el proponente en los documentos de cualificación.

En la Tabla 4.0 se incluye tabulación de evaluación y contenido de los valores propuestos. **Ver Anejo 2.**

B. Análisis de Costos.-

Los seis (6) proponentes sometieron sus propuestas según se detalla en las Tablas de Propuestas 3.0, **Ver Anejo 1.**

**Tabla 3.0 - Resumen de Propuestas Recibidas para la Escuela Blanca Malaret de Sabana Grande (listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción y Aditivas)**

| Proponentes | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|
| Idaive Contractors, Inc. | $3,586,967.00 | $1,265,000.00 | $ 138,516.00 | $ 4,990,483.00 |
| Jovan, Inc. | $3,420,350.00 | $2,247,200.00 | $ 268,800.00 | $ 5,936,350.00 |
| MPQ Engineering | $3,830,500.00 | $1,912,560.00 | $ 732,200.00 | $ 6,475,260.00 |
| UNICON Properties Management Group | $4,920,750.00 | $2,284,000.00 | $ 247,900.00 | $ 7,452,650.00 |
| ECA General Contractor, Inc. | $6,181,947.60 | $1,686,258.88 | $ 353,672.52 | $ 8,221,879.00 |
| PR Green Contractors | $9,596,967.96 | $2,389,300.00 | $1,622,520.00 | $13,608,787.96 |

El Sub-Comité Evaluador realizó un análisis de costo promedio de mercado para diseño-construcción considerando todas las propuestas entregadas. Además se utilizó como referencia el "RS Means Square Foot Costs" del 2010.

Dado que la necesidad de mantener los contratos dentro de presupuesto se limitó la evaluación a los dos (2) proponentes que más cercanos estuvieron del presupuesto establecido. Estos proponentes fueron Jovan, Inc. e Idaive Contractors, Inc. **Ver Anejo 2.**

Una vez efectuado el ponderado correspondiente se determinó que Jovan, Inc. presentaba un mayor valor por calidad. Por lo tanto, se procedió a llamar a **Jovan, Inc.** para negociar la cuantía propuesta.

El sub comité evaluador se reunió con la compañía **Jovan, Inc.**, el día 19 de noviembre de 2010, para que explicara en detalle el concepto propuesto y asegurar que sus consideraciones, expectativas y exclusiones están dentro de los parámetros de aceptación para las necesidades del programa.

En dicha reunión, AFI le solicitó a ser **Jovan, Inc.** que re-evaluara su propuesta proponiendo alternativas a su propuesta original, manteniendo en esencia los conceptos y objetivos del programa, pero con costos reducidos que resulten más cónsonos con el presupuesto disponible. Además AFI requirió una nueva revisión de la propuesta de **Jovan, Inc.** en el área de Conservación de la escuela.

En una segunda reunión efectuada el 24 de noviembre de 2010, **Jovan, Inc** brindo información adicional referente a su propuesta original y presentó revisiones en valores propuestos como en la partida de conservación de la escuela, para completar una cantidad total de **cinco millones ciento cuarenta y nueve mil trescientos cincuenta dólares ($5,149,350.00)**. Esto incluye, diseño, construcción, algunas aditivas y conservación de un año para modernizar la escuela comprendida en la propuesta No. 12, incluyendo espacios para salones de educación especial y vida independiente que originalmente no se habían requerido en la propuesta. Los trabajos incluyen todos los muebles, gabinetes de cocina, sistemas de aire acondicionado para áreas identificadas con dicha necesidad, lámparas, ventanas, puertas y baños. Se incluye la instalación del generador de emergencia, landscape, instalación y equipos del sistema de comunicación e información, etc (Aditivas 2, 3 y de la 5 a la 14 de esta propuesta).

La propuesta presentada por Jovan, Inc. resultó ser la mejor propuesta que cumple con los criterios establecidos bajo la Ley para las Alianzas Público Privadas, y según se desprende de la Solicitud de Propuestas de referencia. Basados en estos criterios y en la capacidad disponible de fianza, se determinó proceder con negociaciones ulteriores con dicho proponente, culminando con un ajuste al valor originalmente propuesto. La mejor y última oferta presentada por Jovan Inc. contempla el diseño, construcción y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

| Proponente | Diseño y Construcción | Aditivas | Conservación (Primer año) | Total Negociado |
|---|---|---|---|---|
| Jovan Inc. | $3,382,850.00 | $1,617,700.00 | $148,800.00 | $5,149,350.00 |

**D. Recomendación.-**

El 24 de noviembre de 2010 el Sub-Comité Evaluador emitió su recomendación al Comité de Alianzas a favor de otorgar el Contrato de Alianza a la firma Jovan Inc., por tratarse de la propuesta que mejor representaba los mejores intereses de la AAPP por la cantidad total negociada. En ese sentido, se concluyó que Jovan Inc., ofrece mayor valor y calidad por la inversión propuesta de acuerdo a los términos y condiciones de la Solicitud de Propuestas.

En la misma fecha, el Comité de Alianzas acogió la recomendación del Sub-Comité, la cual fue referida al Presidente de la Junta de Directores de la AAPP.

## *VII. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ALIANZA.-*

Luego de analizadas y evaluadas todas las propuestas completas y con todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, y tomando en consideración los aspectos de presentación, calidad de diseño, ingeniería y tiempo estimado de construcción, experiencia previa y viabilidad económica y financiera del proyecto, así como las recomendaciones de tanto del Sub-Comité Evaluador como del Comité de Alianzas, el 22 de diciembre de 2010 el Gobernador de Puerto Rico, por conducto del Secretario de Estado, Hon. Kenneth McClintock, aprobó la adjudicación del Contrato de Alianza a favor de **JOVAN INC.**, por la cantidad de **CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL TRECIENTOS CINCUENTA DÓLARES ($5,149,350.00)**, para llevar a cabo el diseño, construcción y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

La AFI se reserva el derecho de adjudicar parcial o totalmente cualquier parte del Contrato de Diseño-Construcción- Conservación a otro proponente en caso que Jovan Inc. no entregue todos los documentos, certificaciones de seguros y fianzas para el **14 de enero de 2011**, según el Artículo 7, incisos 4 y 5 del Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianza Público-Privada bajo la Ley Número 29 del 8 de junio 2009. La AFI también se reserva el derecho de eliminar parcial o totalmente la parte de conservación de este contrato si es en el mejor interés la Autoridad.

Jovan Inc., debe someter los documentos requeridos con relación a la contribución sobre ingresos y los sellos del Colegio de Ingenieros y Agrimensores, así cómo otros documentos requeridos para la ejecución de este Contrato en un máximo de cinco (5) días laborables.

El representante autorizado de Jovan Inc., deberá comunicarse con la Srta. Nayadeth Pérez, Coordinadora de Contratos de la AFI, al teléfono 787-763-5757 extensión 1625, para hacer los arreglos necesarios, someter los documentos y certificación requerida previa a la ejecución del Contrato de Alianza.

## *VIII. SOLICITUD DE REVISIÓN JUDICIAL.-*

### A. Derecho de Revisión Judicial:

Sólo aquellos proponentes que hayan sido cualificados para participar en el proceso de selección de propuestas, que hayan sometido ante el Comité de Alianzas propuestas completas y todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, pero que no hayan sido seleccionados para la adjudicación de un Contrato de Alianza, podrán solicitar revisión judicial de la aprobación del Gobernador o la persona en quien éste delegue de un Contrato de Alianza. En este caso, la revisión podrá ser solicitada luego de la determinación final de otorgar el Contrato de Alianza con otro proponente, cuya determinación de otorgar el Contrato de Alianza, será final luego de haberse completado el procedimiento de aprobaciones que dispone el Artículo 9(g)(ii)-(v) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009.

### B. Solicitud de Revisión Judicial:

**Cualquier proponente no seleccionado para la adjudicación del Contrato de Alianza, tendrá un término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del envío por correo**

**certificado de la presente notificación de Aviso de Adjudicación o determinación final, para presentar un recurso de revisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones, utilizando el mecanismo de Auxilio de Jurisdicción de dicho Tribunal.**

El mecanismo de reconsideración no será aplicable ante el Comité de Alianzas ni ante la Autoridad para las Alianzas Público Privadas.

Si la fecha de la notificación del Comité de Alianza o la Autoridad es distinta a la fecha del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

El recurso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones y el recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo serán considerados como el alegato del peticionario, a menos que el Tribunal revisor disponga lo contrario. En la eventualidad de que el Tribunal de Apelaciones expida el auto de revisión, la parte adversamente afectada por la determinación de dicho Tribunal podrá recurrir ante el Tribunal Supremo mediante recurso de *certiorari* dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días, a partir del archivo en autos de la determinación final del Tribunal de Apelaciones.

La parte recurrente ante el Tribunal de Apelaciones o el Tribunal Supremo de Puerto Rico notificará copia del recurso a la Autoridad, a la Entidad Gubernamental Participante, al Proponente seleccionado (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a los Proponentes no seleccionados (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a las Personas que fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), y a las Personas que no fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), dentro del término de veinte (20) días, establecido en el Artículo 20(b) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009, disponiéndose que el cumplimiento con dicha notificación será un requisito de carácter jurisdiccional.

Toda notificación bajo el Artículo 20(c) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009 se hará mediante correo certificado. Disponiéndose, que si la fecha de las notificaciones a la Autoridad y demás partes son distintas a las del depósito en el correo de dichas notificaciones, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

La Autoridad y cualquier otra parte interesada podrá, dentro de diez (10) días de serle notificada el recurso de revisión, certiorari, o dentro del término adicional que el Tribunal de Apelaciones o Tribunal Supremo le conceda, presentar su oposición a que se expida el auto.

C. **Limitación del Daño:**

La parte recurrente no podrá, bajo ninguna circunstancia, como parte de sus remedios, reclamar el derecho a recibir resarcimiento por daños indirectos, especiales o previsibles, incluyendo ganancias dejadas de percibir.

D. **Exclusividad del Recurso:**

No procederá ningún otro tipo de demanda, acción, procedimiento o recurso en ningún tribunal que no sea según dispuesto en este Artículo 20. Cualquier revisión judicial que se efectuare de la determinación de cualificación del Proponente hecha por el Comité de Alianzas o de la aprobación de un Contrato de Alianza por el Gobernador o Gobernadora o la funcionaria ejecutiva o el funcionario ejecutivo en quien él o ella delegue, se realizará mediante el procedimiento dispuesto en este Artículo 20 y la

Autoridad actuará como representante de todas las partes antes mencionadas que participan en el proceso de aprobación de un Contrato de Alianza, de conformidad con esta Ley. No se podrán llevar procedimientos de solicitud de revisión judicial concurrentes o posteriores que no sean por conducto de la Autoridad y siguiendo lo dispuesto en este Artículo 20.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 5 de enero de 2011.

**LCDO. MARC ROUMAIN PRIETO, C.P.A.**
Sub-Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura

**CERTIFICO:** Haber archivado en autos el original de este Aviso de Adjudicación, y enviado copia fiel y exacta del mismo, mediante facsímil y correo certificado con acuse de recibo, hoy 5 de enero de 2011, a los siguientes proponentes:

Hector Sanchez
Idaive Contrators
HC 02 Box 6859
Ciales, PR 00638

Luis Raul Lassalle
Jovan, Inc.
120 Buenos Aires
Añasco, PR 00610

Edwin Cardona Adames
ECA General Contractor, Inc.
3977 Ave. Militar
Isabela, PR 00662

José J. Hernández
UNICON PMG
PO Box 360521
San Juan, PR 00936-0521

Luis A. Padua Fuentes
PR Green Contractors
Calle Bori 1534
Urb. Belisa
Rio Piedras 00927

Yajaira Ríos
MPQ Engineering
HC 8 Box 2269
Sabana Grande, PR 00637

**LCDO. MARC ROUMAIN PRIETO, C.P.A.**
Sub-Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura

ANEJO 1

TABLA 3.0

Tabla 3.0 – Propuestas Recibidas para la Escuela Blanca Malaret de Sabana Grande (listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción y Aditivas)

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construccion | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Idaive Contractors, Inc. | $ 237,597.00 | $ 3,349,370.00 | $ 3,586,967.00 | $ 1,265,000.00 | $ 4,851,967.00 | $ 138,516.00 | $ 4,990,483.00 |
| Jovan, Inc. | $ 215,000.00 | $ 3,205,350.00 | $ 3,420,350.00 | $ 2,247,200.00 | $ 5,667,550.00 | $ 268,800.00 | $ 5,936,350.00 |
| MPQ Engineering | $ 320,000.00 | $ 3,510,500.00 | $ 3,830,500.00 | $ 1,912,560.00 | $ 5,743,060.00 | $ 732,200.00 | $ 6,475,260.00 |
| UNICON Properties Management Group | $ 240,000.00 | $ 4,680,750.00 | $ 4,920,750.00 | $ 2,284,000.00 | $ 7,204,750.00 | $ 247,900.00 | $ 7,452,650.00 |
| ECA General Contractor, Inc. | $ 577,800.00 | $ 5,604,147.60 | $ 6,181,947.60 | $ 1,686,258.88 | $ 7,868,206.48 | $ 353,672.52 | $ 8,221,879.00 |
| PR Green Contractors | $ 850,000.00 | $ 8,746,967.96 | $ 9,596,967.96 | $ 2,389,300.00 | $ 11,986,267.96 | $ 1,622,520.00 | $ 13,608,787.96 |

## ANEJO 2

### TABLA 4.0

**Tabla 4.0 – Evaluación Ponderada de Propuestas Recibidas para la Escuela Blanca Malaret de Sabana Grande**

| | Evaluation per Proponent Name | |
|---|---|---|
| | Idaive Contractors | Jovan Inc. |
| Base Proposed Cost (Design & Build): | $ 3,585,967.00 | $ 3,420,350.00 |
| Additives: | $ 1,265,000.00 | $ 2,247,200.00 |
| Design/Build and Additive: | $ 4,851,967.00 | $ 5,667,550.00 |

| | Technical Evaluation Criteria | Guideline Maximum Quality Points | Multiplier | Total Possible Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Enrollment Capacity Enhancement | 10 | 4 | 40 | 5.0 | 20.0 | 5.0 | 20.0 |
| 2 | Structural Enhancement | 10 | 2 | 20 | 4.0 | 8.0 | 5.0 | 10.0 |
| 3 | Exterior Finish Enhancement & aesthetics | 10 | 3 | 30 | 5.0 | 15.0 | 5.5 | 16.5 |
| 4 | Interior Finish Enhancement | 10 | 3 | 30 | 3.0 | 9.0 | 5.0 | 15.0 |
| 5 | Mechanical System Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 |
| 6 | Design Enhancement | 10 | 3 | 30 | 3.5 | 10.5 | 5.5 | 16.5 |
| 7 | Layout Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5.0 | 10.0 | 5.5 | 11.0 |
| 8 | Site Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5.0 | 10.0 | 6.5 | 13.0 |
| 9 | Recreational Enhancement | 10 | 1 | 10 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 10 | Consideration of O&M factors; mech & energy efficiency | 10 | 2 | 20 | 5.0 | 10.0 | 5.5 | 11.0 |
| 11 | Welcoming appealing and Community integration | 10 | 3 | 30 | 4.5 | 13.5 | 5.5 | 16.5 |
| 12 | New Construction Technology/Technics Consideration | 10 | 1 | 10 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 13 | Conservation Program | 10 | 3 | 30 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 |
| 14 | Design/Build Process Duration | 10 | 2 | 20 | 4.0 | 8.0 | 4.0 | 8.0 |
| 15 | LEED Certification (give only for one LEED category) | 10 | 1 | 10 | | | | |
| | Bronze (up to 4) | | | | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| | Silver (up to 6) | | | | | | | |
| | Gold (up to 8) | | | | | | | |
| | Platinum (up to 10) | | | | | | | |
| | Grand Total Points | 150 | | 350 | 64 | 174 | 73 | 177.5 |

| | | |
|---|---|---|
| Proposed Design & Build Cost per Score points is: | $ 23,291.99 | $ 19,269.58 |
| Proposed Additive per Score points is: | $ 8,214.29 | $ 12,660.28 |
| Proposed Design/Build and Additive Costs per Score points is: | $ 31,506.28 | $ 31,929.86 |
| Schedule: | May-2012 | Dec-2011 |

Schools for the

PUERTO RICO INFRASTRUCTURE FINANCING AUTHORITY

## AVISO DE ADJUDICACIÓN

***Modernización de Escuelas de Puerto Rico;***
***Escuelas del Siglo 21***

***"Request for Proposal #13"***

***Escuela Isidro A. Sánchez***
***Luquillo, Puerto Rico &***
***Escuela Pedro Falú Orellana***
***Río Grande, Puerto Rico***

### *I. BASE LEGAL; ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS.-*

El 8 de junio de 2009 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 29, mejor conocida como "Ley de Alianzas Público Privadas", a los fines *inter alia* de establecer la política pública del Gobierno de Puerto Rico referente a las Alianzas Público Privadas.

El citado estaluto también autoriza a todos los departamentos, agencias, corporaciones públicas e instrumentalidades, Rama Legislativa y Judicial del Gobierno de Puerto Rico, a establecer Alianzas Público Privadas mediante contrato; crea la Autoridad para las Alianzas Público Privadas, y establece la composición de su Junta de Directores o Directoras y sus poderes; establece los Comités de Alianzas y define su rol dentro de la Autoridad; establece los criterios que deberán considerarse al establecer Alianzas Público Privadas y las disposiciones que se pueden o deben incluir en los Contratos de Alianzas Público Privadas, así como el término máximo de éstos; establece los requisitos y condiciones aplicables a los participantes, los criterios de evaluación y los procedimientos que se llevarán a cabo para la cualificación de potenciales proponentes, selección de proponentes y negociación de los contratos mediante los cuales se establecerán las Alianzas Público Privadas; dispone para las aprobaciones necesarias, incluyendo la del Gobernador o el funcionario ejecutivo en quien él puede delegar para el otorgamiento de los Contratos de Alianzas Público Privadas y los requisitos del informe que se presentará como parte del proceso de estas aprobaciones; establece los parámetros de confidencialidad de cierta información privilegiada o protegida que se produzca o recopile como parte de los procesos del establecimiento de Alianzas; entre otros.

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, el 19 de diciembre de 2009 la Junta de Directores de la Autoridad para las Alianzas Público Privadas (en adelante, la "AAPP") aprobó el "Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianzas Público Privadas bajo la Ley Núm. 29 del 8 de junio de 2009 de la Autoridad para las Alianzas Público-Privadas de Puerto Rico", Reglamento Núm. 7853 ("Reglamento de la AAPP").

Con esos precedentes, y con el fin de llevar a cabo el PROGRAMA de modernización de escuelas consistente en el diseño, construcción y conservación de noventa y cinco (95) escuelas públicas existentes

y la construcción de al menos cinco (5) nuevas escuelas, el 21 de junio de 2010 la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura ("AFI") y la AAPP otorgaron un Acuerdo de Entendimiento Interagencial, Núm. AFI: 2010-000563, mediante el cual la AFI se comprometía asistir a la AAPP en el apoyo técnico, administrativo y legal en las diferentes fases que comprende el PROGRAMA.

Posteriormente, el 29 de octubre de 2010 el Departamento de Educación ("DE"), el Departamento de Transportación y Obras Públicas ("DTOP"), la Autoridad de Edificios Públicos ("AEP"), la AFI, la AAPP y el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, otorgaron un "Acuerdo de Entendimiento y Cooperación Interagencial", con el propósito de delegar en la AFI los poderes necesarios en ley para actuar a nombre del DTOP y la AEP, según sea aplicable, para la realización del PROGRAMA, incluyendo el otorgamiento de los Contratos de Alianza con terceros para el desarrollo del referido proyecto programático.

## *II. SOLICITUD DE CUALIFICACIONES.-*

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, y su Reglamento, el 22 de junio de 2010 la AAPP hizo publicar un Aviso Público de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications" ó "RFQ", por sus siglas en inglés) en el periódico "Daily Sun" y el "Nuevo Día" el cual es de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como en los portales de Internet del Banco Gubernamental de Fomento, de la AAPP y de la AFI.

Mediante dicho aviso se solicitaban propuestas para pre-cualificar a proponentes que interesaran participar en contratos relacionados con la prestación de servicios para el diseño, construcción y conservación de infraestructura, asociados al proyecto de "Modernización de Escuelas de Puerto Rico," también conocido como "Escuelas del Siglo 21".

Como parte de este proceso, el 28 de junio de 2010 representantes de la AAPP y la AFI llevaron a cabo una reunión informativa dirigida al público interesado en el proceso de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications").

Así las cosas, el 30 de julio de 2010, la AFI le notificó a los proponentes que habían sido cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, entre los cuales estaban:

1. Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc.
2. ALPROEM Engineering Contractors Corp.
3. ARGA
4. Aziz & Sons, SE Inc.
5. Builders Associates, LLC
6. Cap Con, Corp.
7. CJ Builders, Corp.
8. CMS CM Services
9. Constructora JC, Inc.
10. DDD Group
11. Dennis Gonzalez & Asociados
12. Design Build, SE/Fernando Irizarry Architects-Join Venture
13. Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves

14. JM Caribbean Builders, Corp.
15. López Enterprise Group, Inc.
16. Lumas Construction Corp.
17. Newtec SE
18. PGM Ventures
19. Primeco Group
20. Tamrio, Inc.
21. Tec General Contractor
22. Torres & Colón, Inc. & Germán Torres Berríos & Associates, Joint Venture
23. Unique Builders, Inc.
24. V Square Group

## *III. SOLICITUD DE PROPUESTAS.-*

Así las cosas, el 24 de septiembre de 2010 la AAPP emitió, vía correo electrónico, el Aviso/Invitación de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") a los veinticuatro (24) proponentes que habían sido pre-cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, según su capacidad de fianza (entre 10 y 20 millones de dólares). Estos avisos/invitaciones se notificaron conforme a lo estipulado en la revisión del 17 de mayo 2010 del Reglamento de la AAPP.

La documentación pertinente al proceso de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") estuvo disponible por parte de AFI a partir del 30 de septiembre de 2010, mediante un portal cibernético cuyo acceso se le proveía a cada proponente invitado luego de que éstos solicitaran dicho acceso por correo electrónico, a una dirección predeterminada que se incluía en la carta de invitación.

## *IV. CELEBRACIÓN DE REUNIONES INFORMATIVAS Y VISITAS DE CAMPO.-*

El 4 de septiembre de 2010 AFI llevó acabo una reunión informativa con los proponentes para atender asuntos de índole administrativos y documentales referentes a las solicitudes de propuestas. Esta reunión se realizó en el Hotel Westin Río Mar en Río Grande como parte de las actividades de la Convención Anual de la Asociación de Contratistas Generales ("AGC" por sus siglas en inglés).

El 4 de octubre de 2010 AFI realizó otra reunión en conjunto con visitas de campo en los predios de las escuelas a modernizarse. Esta reunión era enfocada hacia el ámbito de trabajo de las escuelas a ser impactadas en esta Solicitud de Propuesta, para familiarizarse con los respectivos predios y atender dudas y preguntas pertinentes al RFP en curso. AFI estableció esta reunión y visita de campo con carácter compulsorio; los proponentes que no asistieron a la actividad no serían considerados en caso de que presentaran propuestas para estas escuelas en particular. A dicha reunión asistieron 12 de los 24 proponentes invitados.

El proceso de aclaración de dudas se extendió hasta el 22 de octubre de 2010. Los proponentes sometieron sus preguntas vía correspondencia electrónica a rfp13escuelas@afi.gobiemo.pr.

## *V. CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE PROPUESTAS; ADENDA.-*

La Solicitud de Propuesta incluía como requerimiento mínimo, pero sin limitarse, a lo indicado en los documentos obtenidos por los proponentes a través del portal cibernético de la AFI.

Durante el proceso de la Solicitud de Propuestas que nos ocupa se generaron varios documentos cuya numeración, fecha de notificación y propósito se indican a continuación:

**Tabla 1.0 - Documentos Generados Durante el Proceso de Solicitud de Propuestas**

| Entrega de RFP al momento de publicación | Número Adenda | Publicación | Cambios |
|---|---|---|---|
| 27-Oct-10 | | 30-Sep-10 | Paquete Original |
| | 1 | 1-Oct-10 | Revisión de documentos |
| | 2 | 12-Oct-10 | Carta Fiadoras<br>e-mail de extensiondetiemporfp@afi.gobierno.pr<br>"Notes to proponents"<br>Contactos en las escuelas |
| | 3 | 13-Oct-10 | Minutas y hojas de asistencia visita escuelas<br>FAQ<br>Preguntas |
| | 4 | 20-Oct-10 | Cambio hora apertura<br>Revisión contralo<br>Cost Breakdown, Proposal Form y Transmittal letter<br>SOW<br>Requisitos Salones Educación Especial<br>Información Remoción asbestos<br>FAQ 10/19/10 |
| 29-Oct-10 | 5 | 25-Oct-10 | Cambio fecha apertura - 29-Oct-10<br>Campanario<br>Cost Breakdown, Transmittal letter y proposal Form<br>Sección 01500<br>SOW<br>Supplemental Furniture Specs.<br>Requisitos salones Educación Especial<br>Logística modernización |

## *VI. PRESENTACION DE PROPUESTAS.-*

El 29 de octubre de 2010, a las 5:00 de la tarde, se cerró el proceso de entrega de propuestas en las oficinas de AFI, localizadas en el Edificio Capital Center 235 Ave. Arterial Hostos, Suite 1501 San Juan, Puerto Rico. Se recibieron un total de siete (7) propuestas.

En la **Tabla 2.0** se muestran los consorcios previamente cualificados que formaron parte de este proceso:

## Tabla 2.0 - Proponentes Participando del Proceso de la Solicitud de Propuestas

| | | RFP #13 | | |
|---|---|---|---|---|
| QUALIFICATION # | SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | R/NR |
| 131 | Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc. | OK | OK | NR |
| 82 | ALPROEM Engineering Contractors Corp. | OK | NO | NR |
| 23 | ARGA | OK | NO | NR |
| 108 | Aziz & Sons, SE Inc. | OK | OK | R |
| 34 | Builders Associates, LLC | OK | NO | NR |
| 45 | Cap Con, Corp. | OK | OK | R |
| 66 | CJ Builders, Corp. | OK | OK | NR |
| 116 | CMS CM Services | OK | OK | NR |
| 1 | Constructora JC, Inc. | OK | NO | NR |
| 27 | DDD Group | OK | OK | R |
| 8 | Dennis Gonzalez & Asociados | OK | NO | NR |
| 112 | Design Build, SE/Fernando Irizarry Architects-Join Venture | OK | NO | NR |
| 74 | Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves | OK | OK | NR |
| 94 | JM Caribbean Builders, Corp. | OK | OK | R |
| 91 | López Enterprise Group, Inc. | OK | NO | NR |
| 98 | Lumas Construction Corp. | OK | OK | NR |
| 22 | Newtec SE | OK | NO | NR |
| 71 | PGM Ventures | OK | NO | NR |
| 6 | Primeco Group | OK | OK | R |
| 144 | Tamrio, Inc. | OK | NO | NR |
| 118 | Tec General Contractor | OK | NO | NR |
| 5 | Torres & Colón, Inc. & Germán Torres Berríos & Associates, Joint Venture | OK | NO | NR |
| 86 | Unique Builders, Inc. | OK | OK | R |
| 68 | V Square Group | OK | OK | R |

## *VII. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.-*

### A. <u>Proceso de Evaluación</u>:

En el proceso se promovió el que hubiese competencia adecuada y justa. Se recibieron siete (7) propuestas formales.

Como etapa inicial se preparó una lista por escuela impactada con los valores propuestos por cada consorcio para Diseño, Construcción, Aditivas y Conservación. En las **Tablas 3.1** y **3.2** se detallan los costos propuestos por cada proponente para el Municipio de Luquillo (**Tabla 3.1**) y Rio Grande (**Tabla 3.2**).

Para realizar una evaluación de calidad a las propuestas sometidas se utilizó un método recomendado en el libro "Design Build Essentials", de la autora Bárbara Jackson, PHD, publicado por Delmar Cengage Learning 2010. Dado a que las propuestas sobrepasan el presupuesto se consideraron las 2 propuestas más cercanas al mismo para evaluar y posteriormente negociar.

Además, se evaluó si el proponente cumplió con los requerimientos establecidos y/o propuso alternativas superiores a los requerimientos.

Para la evaluación de costos de diseño-construcción, se realizó una comparación de todas las propuestas recibidas para determinar un costo promedio de mercado. Se utilizó el "RS Means Square Foot Costs" del 2010 y el estimado de costo provisto por UNIPRO, creador de los criterios de diseño.

Para la evaluación de costos de mantenimiento se compararon los costos propuestos por los proponentes contra valores provistos en un documento preparado por "Advantage Business Consulting" para la Autoridad de Edificios Públicos en febrero de 2009, llamado Análisis de Costo de Mantenimiento y Reparación.

**Tabla 3.1 – Propuestas Recibidas para la Escuela Isidro A. Sánchez, Municipio de Luquillo (listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción y Aditivas)**

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construccion | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| JM Caribbean Builders, Corp. | $305,000.00 | $5,689,440.00 | $5,994,440.00 | $2,446,089.00 | $8,440,529.00 | $520,860.00 | $8,961,389.00 |
| Cap Con, Corp. | $732,600.00 | $6,755,000.00 | $7,487,600.00 | $2,254,204.00 | $9,741,804.00 | $273,680.00 | $10,015,484.00 |
| Primeco Group | $560,000.00 | $8,439,503.00 | $8,999,503.00 | $1,813,230.00 | $10,812,733.00 | $399,300.00 | $11,212,033.00 |
| Aziz & Sons, SE Inc. | $1,028,000.00 | $8,553,349.79 | $9,581,349.79 | $3,017,940.27 | $12,599,290.06 | $472,782.00 | $13,072,072.06 |
| V Square Group | $997,200.00 | $8,248,000.00 | $9,245,200.00 | $3,657,100.00 | $12,902,300.00 | $250,416.00 | $13,152,716.00 |
| DDD Group | $589,280.00 | $8,299,718.00 | $8,888,998.00 | $4,279,897.00 | $13,168,895.00 | $480,660.00 | $13,649,555.00 |
| Unique Builders, Inc. | $1,186,700.00 | $10,046,097.00 | $11,232,797.00 | $4,012,320.00 | $15,245,117.00 | $1,422,680.00 | $16,667,797.00 |

**Tabla 3.2 - Propuestas Recibidas para la Escuela Pedro Falú Orellana, Municipio de Río Grande (listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción y Aditivas)**

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construccion | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| JM Caribbean Builders, Corp. | $329,000.00 | $6,108,440.00 | $6,437,440.00 | $2,450,246.25 | $8,887,686.25 | $518,000.00 | $9,405,686.25 |
| CapCon,Corp. | $731,640.00 | $6,991,000.00 | $7,722,640.00 | $2,149,227.00 | $9,871,867.00 | $273,680.00 | $10,145,547.00 |
| DDD Group | $505,585.00 | $7,119,608.00 | $7,625,193.00 | $3,570,606.00 | $11,195,799.00 | $447,864.00 | $11,643,663.00 |
| Primeco Group | $587,000.00 | $8,499,610.00 | $9,086,610.00 | $2,307,710.00 | $11,394,320.00 | $405,900.00 | $11,800,220.00 |
| Aziz & Sons, SE Inc. | $883,950.00 | $8,539,987.43 | $9,423,937.43 | $2,490,274.52 | $11,914,211.95 | $357,090.00 | $12,271,301.95 |
| V Square Group | $998,100.00 | $8,416,000.00 | $9,414,100.00 | $3,358,100.00 | $12,772,200.00 | $283,824.00 | $13,056,024.00 |
| Unique Builders, Inc. | $1,129,200.00 | $12,099,890.00 | $13,229,090.00 | $3,571,870.00 | $16,800,960.00 | $1,144,140.00 | $17,945,100.00 |

B. <u>Proceso de Selección</u>.-

El método de selección fue basado en un proceso de evaluación de propuestas, competitivas en Diseño, Construcción y Conservación cuyo costo ofreciera mayor valor y calidad por la inversión propuesta ("Best Value").

El Sub-Comité utilizó la evaluación de calidad para confirmar cuál proponente ofreció mejor calidad de servicio, por cantidad de dinero propuesta.

Las propuestas tenían que ser responsivas y en cumplimiento con todos los requerimientos estipulados en los documentos obtenidos por los proponentes.

Se consideró que el proponente presentara alternativas superiores a los requerimientos, que impactaran positivamente el proyecto.

Se utilizó la evaluación de costos para confirmar que lo propuesto fuese justo, razonable y se adaptara a la realidad del mercado en Puerto Rico.

La selección se realizó de acuerdo a la calidad y costo de la propuesta. Además se consideró la calidad de ejecución basado en experiencias y trabajos previos, y la capacidad financiera indicada por el proponente en los documentos de cualificación.

En la **Tabla 4.0** se incluye tabulación de evaluación y contenido de los valores propuestos. **Véase, Anejo 1.**

B. <u>Análisis de Costos</u>.-

El detalle de las mismas se incluye en las Tablas 3.1 y 3.2, que se incluyen a continuación.

El Sub-Comité Evaluador realizó un análisis de costo promedio de mercado para diseño-construcción considerando todas las propuestas entregadas. Además se utilizó como referencia el "RS Means Square Foot Costs" del 2010.

Dado a la necesidad de mantener los contratos dentro de presupuesto, se limitó la evaluación a los tres (3) proponentes más cercanos al presupuesto establecido. Estos proponentes fueron Primeco Group, Capcon Corp. Y JM Caribbean Builders. En la tabla 4.0, se incluye el pesaje ponderado realizado para estos tres consorcios.

Una vez efectuado el ponderado correspondiente, se determinó que Primeco Group presentó el mejor valor por calidad. Por lo tanto, se procedió a contactar a los mismos para negociar la cuantia propuesta.

El sub comité evaluador se reunió con la compañía Primeco Group, el día 23 de noviembre de 2010, para que se explicara en detalle el concepto propuesto y asegurar que sus consideraciones, expectativas y exclusiones están dentro de los parámetros de aceptación para las necesidades del programa.

En dicha reunión, AFI le solicitó a Primeco Group que re-evaluara su propuesta con alternativas, manteniendo en esencia los conceptos y objetivos del programa, pero con costos reducidos que resulten más cónsonos con el presupuesto disponible. Además AFI requirió una nueva revisión de la propuesta de Primeco Group en el área de Conservación de la escuela.

En una segunda reunión efectuada el 2 de diciembre de 2010, dicha compañía presentó las revisiones en los valores propuestos originalmente. Sin embargo, se solicitó una segunda revisión tanto a las partidas de costo y tiempo de diseño y construcción como a la propuesta de conservación de las escuelas.

En esa misma fecha se recibió la propuesta final revisada para completar una cantidad total de quince millones seiscientos ochenta y dos mil trescientos diez dólares ($15,682,310.00) (ver Tabla 5.0) Esto incluye, diseño, construcción, algunas aditivas y conservación de un año para modernizar las escuelas comprendidas en la propuesta No. 13. Además el proponente redujo el tiempo propuesto para ejecución de la modernización de ambas escuelas de 18 a 15 meses.

La propuesta presentada por Primeco Group resultó ser la mejor propuesta que cumple con los criterios establecidos bajo la Ley para las Alianzas Público Privadas, y según se desprende de la Solicitud de Propuestas de referencia. Basados en estos criterios y en la capacidad disponible de fianza, se determinó proceder con negociaciones ulteriores con dicho proponente, culminando con un ajuste al valor originalmente propuesto. La mejor y última oferta presentada por Primeco Group contempla el diseño, construcción y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

| Proponente | Diseño y Construcción | Aditivas | Conservación (Primer año) | Total Negociado |
|---|---|---|---|---|
| Primeco Group | $12,827,185.00 | $2,372,725.00 | $ 482,400.00 | $ 15,682,310.00 |

### D. Recomendación.-

El 2 de diciembre de 2010, el Sub-Comité Evaluador emitió su recomendación al Comité de Alianzas a favor de otorgar el Contrato de Alianza a la firma Primeco Group por tratarse de la propuesta que mejor representaba los mejores intereses de la AAPP por la cantidad total negociada. En ese sentido, se concluyó que Primeco Group ofrece mayor valor y calidad por la inversión propuesta de acuerdo a los términos y condiciones de la Solicitud de Propuestas.

En la misma fecha, el Comité de Alianzas acoge la recomendación del Sub-Comité, la cual fue referida al Presidente de la Junta de Directores de la AAPP.

## *VII. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ALIANZA.-*

Luego de analizadas y evaluadas todas las propuestas completas y con todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, y tomando en consideración los aspectos de presentación, calidad de diseño, ingeniería y tiempo estimado de construcción, experiencia previa y viabilidad económica y financiera del proyecto, así como las recomendaciones de tanto del Sub-Comité Evaluador como del Comité de Alianzas, el Gobernador de Puerto Rico, por conducto del Secretario de Estado, Hon. Kenneth McClintock, aprobó la adjudicación del Contrato de Alianza a favor de **PRIMECO GROUP**, por la cantidad de **QUINCE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS DIEZ DÓLARES ($15,682,310.00)**, para llevar a cabo el diseño, construcción y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

La AFI se reserva el derecho de adjudicar parcial o totalmente cualquier parte del Contrato de Diseño-Construcción- Conservación a otro proponente en caso que Primeco Group no entregue todos los documentos, certificaciones de seguros y fianzas para el **14 de enero de 2011**, según el Artículo 7, incisos 4 y 5 del Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianza Público-Privada bajo la Ley Número 29 del 8 de junio 2009. La AFI también se reserva el derecho de eliminar parcial o totalmente la parte de conservación de este contrato si es en el mejor interés la Autoridad.

Primeco Group debe someter los documentos requeridos con relación a la contribución sobre ingresos y los sellos del Colegio de Ingenieros y Agrimensores, así como otros documentos requeridos para la ejecución de este Contrato en un máximo de cinco (5) días laborables.

El representante autorizado de Primeco Group deberá comunicarse con la Srta. Nayadeth Pérez, Coordinadora de Contratos de la AFI, al teléfono 787-763-5757 extensión 1625, para hacer los arreglos necesarios, someter los documentos y certificación requerida previa a la ejecución del Contrato de Alianza.

## *VIII. SOLICITUD DE REVISIÓN JUDICIAL.-*

### A. Derecho de Revisión Judicial:

Sólo aquellos proponentes que hayan sido cualificados para participar en el proceso de selección de propuestas, que hayan sometido ante el Comité de Alianzas propuestas completas y todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, pero que no hayan sido seleccionados para la adjudicación de un Contrato de Alianza, podrán solicitar revisión judicial de la aprobación del Gobernador o la persona en quien éste delegue de un Contrato de Alianza. En este caso, la revisión podrá ser solicitada luego de la determinación final de otorgar el Contrato de Alianza con otro proponente, cuya determinación de otorgar el Contrato de Alianza, será final luego de haberse

completado el procedimiento de aprobaciones que dispone el Artículo 9 (g)(ii)-(v) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009.

B. Solicitud de Revisión Judicial:

**Cualquier proponente no seleccionado para la adjudicación del Contrato de Alianza, tendrá un término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del envío por correo certificado de la presente notificación de Aviso de Adjudicación o determinación final, para presentar un recurso de revisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones, utilizando el mecanismo de Auxilio de Jurisdicción de dicho Tribunal.**

El mecanismo de reconsideración no será aplicable ante el Comité de Alianzas ni ante la Autoridad para las Alianzas Público Privadas.

Si la fecha de la notificación del Comité de Alianza o la Autoridad es distinta a la fecha del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

El recurso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones y el recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo serán considerados como el alegato del peticionario, a menos que el Tribunal revisor disponga lo contrario. En la eventualidad de que el Tribunal de Apelaciones expida el auto de revisión, la parte adversamente afectada por la determinación de dicho Tribunal podrá recurrir ante el Tribunal Supremo mediante recurso de *certiorari* dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días, a partir del archivo en autos de la determinación final del Tribunal de Apelaciones.

La parte recurrente ante el Tribunal de Apelaciones o el Tribunal Supremo de Puerto Rico notificará copia del recurso a la Autoridad, a la Entidad Gubernamental Participante, al Proponente seleccionado (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a los Proponentes no seleccionados (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a las Personas que fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), y a las Personas que no fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), dentro del término de veinte (20) días, establecido en el Artículo 20(b) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009, disponiéndose que el cumplimiento con dicha notificación será un requisito de carácter jurisdiccional.

Toda notificación bajo el Artículo 20(c) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009 se hará mediante correo certificado. Disponiéndose, que si la fecha de las notificaciones a la Autoridad y demás partes son distintas a las del depósito en el correo de dichas notificaciones, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

La Autoridad y cualquier otra parte interesada podrá, dentro de diez (10) días de serle notificada el recurso de revisión, certiorari, o dentro del término adicional que el Tribunal de Apelaciones o Tribunal Supremo le conceda, presentar su oposición a que se expida el auto.

C. Limitación del Daño:

La parte recurrente no podrá, bajo ninguna circunstancia, como parte de sus remedios, reclamar el derecho a recibir resarcimiento por daños indirectos, especiales o previsibles, incluyendo ganancias dejadas de percibir.

D. **Exclusividad del Recurso:**

No procederá ningún otro tipo de demanda, acción, procedimiento o recurso en ningún tribunal que no sea según dispuesto en este Artículo 20. Cualquier revisión judicial que se efectuare de la determinación de cualificación del Proponente hecha por el Comité de Alianzas o de la aprobación de un Contrato de Alianza por el Gobernador o Gobernadora o la funcionaria ejecutiva o el funcionario ejecutivo en quien él o ella delegue, se realizará mediante el procedimiento dispuesto en este Artículo 20 y la Autoridad actuará como representante de todas las partes antes mencionadas que participan en el proceso de aprobación de un Contrato de Alianza, de conformidad con esta Ley. No se podrán llevar procedimientos de solicitud de revisión judicial concurrentes o posteriores que no sean por conducto de la Autoridad y siguiendo lo dispuesto en este Artículo 20.

En San Juan, Ciudad Capital, Puerto Rico, hoy 5 de enero de 2011.

**LCDO. MARC ROUMAIN PRIETO, C.P.A.**
Sub-Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura

**CERTIFICO:** Haber archivado en autos el original de este Aviso de Adjudicación, y enviado copia fiel y exacta del mismo, mediante facsímil y correo certificado con acuse de recibo, hoy 5 de enero de 2011, a los siguientes proponentes:

Lisett Villavicencio
V Square Group
PMB 183, 405 Ave.
Esmeralda STE 102,
Guaynabo, PR 00969

Umberto Donato
DDD Group
PO Box 11976
San Juan, PR 00922

Domingo A. Polanco
Unique Builders, Inc.
PO Box 29348
San Juan PR 00929-0348

Shwan Aziz
Aziz & Sons, SE Inc.
PMB 133, 405
Esmeralda Ave. Ste. 102
Guaynabo, PR 00969

Javier H. Morales López
JM Caribbean Builders, Corp.
PMB 958 PO Box 2500
Toa Baja PR00951

Santiago Domenech
Cap Con, Corp.
Ave. Félix Andarondo
Santiago #1338
Isabela, PR 00662

Eng. Armando Chirino
Primeco Group
Chirino Office Plaza, 1802
Carr. 8838 Suite 204
San Juan, PR 00922

**LCDO. MARC ROUMAIN PRIETO, C.P.A.**
Sub-Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura

## ANEJO 1

**Tabla 4.0 – Evaluación Ponderada de Propuestas Recibidas para las Escuelas Isidro A. Sánchez, Municipio de Luquillo y Pedro Falú Orellana, Municipio de Rio Grande.**

| | Evaluation per Proponent Name | | |
|---|---|---|---|
| | Primeco Group | Cap Con, Corp. | JM Caribbean Builders |
| Base Proposed Cost (Design & Build): | $ 18,086,113.00 | $ 15,210,240.00 | $ 12,431,880.00 |
| Additives: | $ 4,120,940.00 | $ 4,506,638.00 | $ 4,896,335.25 |
| Design/Build and Additive: | $ 22,207,053.00 | $ 19,716,878.00 | $ 17,328,215.25 |

| | | Guideline | | | Esc. Isidro A. Sánchez - Municipio de Luquillo | | Esc. Pedro Falú Orellana - Municipio de Rio Grande | | Esc. Isidro A. Sánchez - Municipio de Luquillo | | Esc. Pedro Falú Orellana - Municipio de Rio Grande | | Esc. Isidro A. Sánchez - Municipio de Luquillo | | Esc. Pedro Falú Orellana - Municipio de Rio Grande | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Technical Evaluation Criteria | Maximum Quality Points | Multiplier | Total Possible Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score |
| 1 | Enrollment Capacity Enhancement | 10 | 4 | 40 | 6 | 24 | 6 | 24 | 5 | 20 | 5 | 20 | 5 | 20 | 5 | 20 |
| 2 | Structural Enhancement | 10 | 2 | 20 | 7.5 | 15 | 7 | 14 | 6 | 12 | 6 | 12 | 5.5 | 11 | 5 | 10 |
| 3 | Exterior Finish Enhancement & aesthetics | 10 | 3 | 30 | 7.5 | 22.5 | 7.5 | 22.5 | 6 | 18 | 6 | 18 | 5 | 15 | 5.5 | 16.5 |
| 4 | Interior Finish Enhancement | 10 | 3 | 30 | 8 | 24 | 7.5 | 22.5 | 5.5 | 16.5 | 6 | 18 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 5 | Mechanical System Enhancement | 10 | 3 | 30 | 6.5 | 19.5 | 6.5 | 19.5 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 6 | Design Enhancement | 10 | 3 | 30 | 7.5 | 22.5 | 7.5 | 22.5 | 5.5 | 16.5 | 6 | 18 | 5.5 | 16.5 | 5.5 | 16.5 |
| 7 | Layout Enhancement | 10 | 2 | 20 | 7 | 14 | 7 | 14 | 6 | 12 | 5.5 | 11 | 6 | 12 | 6 | 12 |
| 8 | Site Enhacement | 10 | 2 | 20 | 7.5 | 15 | 7.5 | 15 | 6.5 | 13 | 6.5 | 13 | 6 | 12 | 6 | 12 |
| 9 | Recreational Enhancement | 10 | 1 | 10 | 6.5 | 6.5 | 6.5 | 6.5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5.5 | 5.5 | 5 | 5 |
| 10 | Consideration of O&M factors; mech & energy efficiency | 10 | 2 | 20 | 7.5 | 15 | 7.5 | 15 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 |
| 11 | Welcoming appealing and Community integration | 10 | 3 | 30 | 8 | 24 | 7.5 | 22.5 | 6 | 18 | 5 | 15 | 6 | 18 | 5 | 15 |
| 12 | New Construction Technology/Technics Consideration | 10 | 1 | 10 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 13 | Conservation Program | 10 | 3 | 30 | 7 | 21 | 7 | 21 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 14 | Design/Build Process Duration | 10 | 2 | 20 | 4 | 8 | 4 | 8 | 3 | 6 | 3 | 6 | 6 | 12 | 6 | 12 |
| 15 | LEED Certification (give only for one LEED category) | 10 | 1 | 10 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | **Grand Total Points** | 150 | | 350 | 95.5 | 236 | 94 | 232 | 74.5 | 182 | 74 | 181 | 75.5 | 182 | 74 | 179 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Proposed Design & Build Cost per Score points is: | $ 77,299.91 | | $ 83,807.18 | | $ 68,899.84 | |
| Proposed Additive per Score points is: | $ 17,630.20 | | $ 24,826.99 | | $ 27,128.58 | |
| Proposed Design/Build and Additive Costs per Score points is: | $ 94,930.11 | | $ 108,634.17 | | $ 96,028.41 | |
| Schedule Final Completion: | Jun-2012 | Jun-2012 | Jul-2012 | Jul-2012 | Jan-2012 | Jan-2012 |

Schools for the

PUERTO RICO INFRASTRUCTURE FINANCING AUTHORITY

## AVISO DE ADJUDICACIÓN

***Modernización de Escuelas de Puerto Rico;***
***Escuelas del Siglo 21***

***"Request for Proposal #14"***

***Escuela Luis Federico Degetau II,***
***Albonito, Puerto Rico***
***Escuela Francisco Zayas Santana,***
***Villalba, Puerto Rico***
***Escuela Parificación Rodríguez,***
***Coamo, Puerto Rico &***
***Escuela Manuel Martín Monserrate,***
***Santa Isabel, Puerto Rico***

### *I. BASE LEGAL; ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS.-*

El 8 de junio de 2009 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 29, mejor conocida como "Ley de Alianzas Público Privadas", a los fines *inter alia* de establecer la política pública del Gobierno de Puerto Rico referente a las Alianzas Público Privadas.

El citado estatuto también autoriza a todos los departamentos, agencias, corporaciones públicas e instrumentalidades, Rama Legislativa y Judicial del Gobierno de Puerto Rico, a establecer Alianzas Público Privadas mediante contrato; crea la Autoridad para las Alianzas Público Privadas, y establece la composición de su Junta de Directores o Directoras y sus poderes; establece los Comités de Alianzas y define su rol dentro de la Autoridad; establece los criterios que deberán considerarse al establecer Alianzas Público Privadas y las disposiciones que se pueden o deben incluir en los Contratos de Alianzas Público Privadas, así como el término máximo de éstos; establece los requisitos y condiciones aplicables a los participantes, los criterios de evaluación y los procedimientos que se llevarán a cabo para la cualificación de potenciales proponentes, selección de proponentes y negociación de los contratos mediante los cuales se establecerán las Alianzas Público Privadas; dispone para las aprobaciones necesarias, incluyendo la del Gobernador o el funcionario ejecutivo en quien él puede delegar para el otorgamiento de los Contratos de Alianzas Público Privadas y los requisitos del informe que se presentará como parte del proceso de estas aprobaciones; establece los parámetros de confidencialidad de cierta información privilegiada o protegida que se produzca o recopile como parte de los procesos del establecimiento de Alianzas; entre otros.

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, el 19 de diciembre de 2009 la Junta de Directores de la Autoridad para las Alianzas Público Privadas (en

adelante, la "AAPP") aprobó el "Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianzas Público Privadas bajo la Ley Núm. 29 del 8 de junio de 2009 de la Autoridad para las Alianzas Público-Privadas de Puerto Rico", Reglamento Núm. 7853 ("Reglamento de la AAPP").

Con esos precedentes, y con el fin de llevar a cabo el PROGRAMA de modernización de escuelas consistente en el diseño, construcción y conservación de noventa y cinco (95) escuelas públicas existentes y la construcción de al menos cinco (5) nuevas escuelas, el 21 de junio de 2010 la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura ("AFI") y la AAPP otorgaron un Acuerdo de Entendimiento Interagencial, Núm. AFI: 2010-000563, mediante el cual la AFI se comprometía asistir a la AAPP en el apoyo técnico, administrativo y legal en las diferentes fases que comprende el PROGRAMA.

Posteriormente, el 29 de octubre de 2010 el Departamento de Educación ("DE"), el Departamento de Transportación y Obras Públicas ("DTOP"), la Autoridad de Edificios Públicos ("AEP"), la AFI, la AAPP y el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, otorgaron un "Acuerdo de Entendimiento y Cooperación Interagencial", con el propósito de delegar en la AFI los poderes necesarios en ley para actuar a nombre del DTOP y la AEP, según sea aplicable, para la realización del PROGRAMA, incluyendo el otorgamiento de los Contratos de Alianza con terceros para el desarrollo del referido proyecto programático.

## *II. SOLICITUD DE CUALIFICACIONES.-*

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, y su Reglamento, el 22 de junio de 2010 la AAPP hizo publicar un Aviso Público de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications" ó "RFQ", por sus siglas en inglés) en el periódico "Daily Sun" y el "Nuevo Día" el cual es de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como en los portales de Internet del Banco Gubernamental de Fomento, de la AAPP y de la AFI.

Mediante dicho aviso se solicitaban propuestas para pre-cualificar a proponentes que interesaran participar en contratos relacionados con la prestación de servicios para el diseño, construcción y conservación de infraestructura, asociados al proyecto de "Modernización de Escuelas de Puerto Rico," también conocido como "Escuelas del Siglo 21".

Como parte de este proceso, el 28 de junio de 2010 representantes de la AAPP y la AFI llevaron a cabo una reunión informativa dirigida al público interesado en el proceso de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications").

Así las cosas, el 30 de julio de 2010 la AFI le notificó a los proponentes que habían sido cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, entre los cuales estaban:

1. Acosta & Asociados, Corp.
2. Aireko Construction, Corp.
3. Alfa &Omega
4. Bayside Contractors, Inc.

5. Belmec Construction
6. Bird Interplan Development Group
7. Caribe General Contractors
8. Caribe Tecno, SE
9. CD Builders, Inc
10. Cemi & Associates
11. CIC Construction Group
12. Cidra Excavation, SE
13. Comfort Systems USA of PR, Inc.
14. Construcciones Gilmar, Inc.
15. Constructora I, Melendez, SE
16. Constructora Santiago II
17. Constructores del Este
18. Costamar Construction, Inc.
19. Creative Development / Constructora Argo
20. Cue & Lopez Construction, Inc
21. DBM Group, LLC
22. Desarrolladora JA
23. DVG & DDHK Team
24. Educon Corp.
25. F & R Construction Group, Inc.
26. FE-RI Construction, Inc.
27. Ferrovial Agroman, SA
28. Gracia & Marin Group, Inc
29. Grupo Arual a Joint Venture
30. HBA Contractors, Inc.
31. HDE Group, Corp.
32. Jafer Construction Corp.
33. JR Ramos, Inc.
34. Juan F. García, Inc.
35. Karimar Construction
36. La Torre- Masso-Velez Marichal Group
37. Longstar Development Group
38. LPC & D, Inc.
39. Nidco Construction, Corp.
40. North Construction Group
41. Omega Engineering
42. PC Group Corp.
43. Picerne 2010 Development, LLC
44. QB Construction
45. Rama Construction

46. RBC Construction, Corp.
47. RFR Builders Inc.
48. Rivero Construction Corp. (RIVCON)
49. School Modernization Action Group
50. SMPC, LLC
51. The Pike Company
52. Torcon
53. Universal Development, Corp.
54. Urbana: arquitectura-diseño
55. Venegas Construction, Corp.
56. Vissepó & Diez Const. Corp.
57. Xperts, Inc.

## *III. SOLICITUD DE PROPUESTAS.-*

Así las cosas, el 29 de septiembre de 2010 la AAPP emitió, vía facsímil, el Aviso/Invitación de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") a los cincuenta y siete (57) proponentes que habían sido pre-cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, según su capacidad de fianza (más de 20 millones de dólares). Estos avisos/invitaciones se notificaron conforme a lo estipulado en la revisión del 17 de mayo 2010 del Reglamento de la AAPP.

La documentación pertinente al proceso de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") estuvo disponible por parte de AFI a partir del 6 de octubre de 2010, mediante un portal cibernético cuyo acceso se le proveía a cada proponente invitado luego de que éstos solicitaran dicho acceso por correo electrónico, a una dirección predeterminada que se incluía en la carta de invitación.

## *IV. CELEBRACIÓN DE REUNIONES INFORMATIVAS Y VISITAS DE CAMPO.-*

El 4 de septiembre de 2010 AFI llevó acabo una reunión informativa con los proponentes para atender asuntos de índole administrativos y documentales referente a las solicitudes de propuestas. Esta reunión se realizó en el Hotel Westin Río Mar en Río Grande como parte de las actividades de la Convención Anual de la Asociación de Contratistas Generales ("AGC" por sus siglas en inglés).

El 11 de octubre de 2010 AFI realizó otra reunión en conjunto con visitas de campo en Coamo y Aibonito, el 13 de octubre de 2010 realizó otra reunión en conjunto con visitas de campo en Santa Isabel y Villalba en los predios de las escuelas a modernizarse. Esta reunión era enfocada hacia el ámbito de trabajo de las escuelas a ser impactadas en esta Solicitud de Propuesta, para familiarizarse con los respectivos predios y atender dudas y preguntas pertinentes al RFP en curso. AFI estableció esta reunión y visita de campo con carácter compulsorio; los proponentes que no asistieron a la actividad no serían considerados en caso de que presentaran propuestas para estas escuelas en particular. A dicha reunión asistieron 36 de los 57 proponentes invitados.

El proceso de aclaración de dudas se extendió hasta el 27 de octubre de 2010. Los proponentes sometieron sus preguntas vía correspondencia electrónica a rfp14escuelas@afi.gobiemo.pr.

## *V. CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE PROPUESTAS; ADENDA.-*

La Solicitud de Propuesta incluía como requerimiento mínimo, pero sin limitarse, a lo indicado en los documentos obtenidos por los proponentes a través del portal cibernético de la AFI.

Durante el proceso de la Solicitud de Propuestas que nos ocupa se generaron varios documentos cuya numeración, fecha de notificación y propósito se indican a continuación:

**Tabla 1.0 - Documentos Generados Durante el Proceso de Solicitud de Propuestas**

| Entrega de RFP 14 al momento de publicación | Número Adenda | Publicación | Cambios |
|---|---|---|---|
| 3-Nov-10 | | 6-Oct-10 | Paquete Original |
| | 1 | 8-Oct-10 | "School Visit Cancellation"; "School Visit Date Re-Schedule" |
| | 2 | 13-Oct-10 | Reunión Informativa 4-Sept-10: Presentación/Preguntas y Respuestas; Documento RFP revisado; Carta Fiadora Notes to proponents; Contactos en escuelas |
| | 3 | 14-Oct-10 | Minutas y hoja de asistencia visita escuelas; Planos en AutoCAD; Cartas SHPO |
| | 4 | 15-Oct-10 | Cambio hora apertura; Información escuelas; Preguntas |
| | 5 | 21-Oct-10 | Borrador contrato 10/18/10; Cost breakdown 10/22/10; Requisitos comunicaciones 9/29/10; Planos AutoCAD escuela Aibonito; Supplementa Furniture Specifications; Especificaciones de asbestos; FAQ 10/19/10 |
| | 6 | 25-Oct-10 | Cost breakdown, Proposal Form y transmittal letter; Sección 01500; SOW; Supplementa Furniture Specifications; Requisistos SHPO; escuela Santa Isabel |
| | 7 | 26-Oct-10 | Planos esquemáticos revisados |
| | 8 | 29-Oct-10 | Aclaraciones al SOW; Preguntas |

## *VI. PRESENTACION DE PROPUESTAS.-*

El 3 de noviembre de 2010, a las 5:00 de la tarde, se cerró el proceso de entrega de propuestas en las oficinas de AFI, localizadas en el Edificio Capital Center 235 Ave. Arterial Hostos, Suite 1501 San Juan, Puerto Rico. Se recibieron un total de quince (15) propuestas.

En la **Tabla 2.0** se muestran los consorcios previamente cualificados que formaron parte de este proceso:

**Tabla 2.0 - Proponentes Participando del Proceso de la Solicitud de Propuestas**

| SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | R/NR |
|---|---|---|---|
| Acosta & Asociados, Corp. | OK | NO | NR |
| Aireko Construction, Corp. | OK | OK | R |
| Alfa &Omega | OK | NO | NR |
| Bayside Contractors, Inc. | OK | OK | NR |
| Belmec Construction | OK | OK | NR |
| Bird Interplan Development Group | OK | NO | NR |
| Caribe General Contructors | OK | OK | NR |
| Caribe Tecno, SE | OK | OK | NR |
| CD Builders, Inc | OK | OK | R |
| Cemi & Associates | OK | OK | NR |
| CIC Construction Group | OK | OK | NR |
| Cidra Excavation, SE | OK | OK | R |
| Comfort Systems USA of PR, Inc. | OK | NO | NR |
| Construcciones Gilmar, Inc. | OK | OK | R |
| Constructora I, Melendez, SE | OK | OK | R |
| Constructora Santiago II | OK | OK | NR |
| Constructores del Este | OK | OK | NR |
| Costamar Construction , Inc. | OK | OK | NR |
| Creative Development / Constructora Argo | OK | NO | NR |
| Cue & Lopez Construction, Inc | OK | NO | NR |
| DBM Group, LLC | OK | OK | R |
| Desarrolladora JA | OK | OK | NR |
| DVG & DDHK Team | OK | OK | R |
| Educon Corp. | OK | NO | NR |
| F & R Construction Group, Inc. | OK | OK | R |
| FE-RI Construction, Inc. | OK | OK | NR |
| Ferrovial Agroman, SA | OK | OK | NR |

| SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | R/NR |
|---|---|---|---|
| Gracia & Marin Group, Inc | OK | NO | NR |
| Grupo Arual a Joint Venture | OK | OK | NR |
| HBA Contractors, Inc. | OK | OK | NR |
| HDE Group, Corp. | OK | NO | NR |
| Jafer Construction Corp. | OK | OK | NR |
| JR Ramos, Inc. | OK | OK | R |
| Juan F. García, Inc. | OK | NO | NR |
| Karimar Construction | OK | NO | NR |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | OK | OK | R |
| Longstar Development Group | OK | OK | NR |
| LPC & D, Inc. | OK | OK | R |
| Nidco Construction, Corp. | OK | NO | NR |
| North Construction Group | OK | OK | NR |
| Omega Engineering | OK | OK | R |
| PC Group Corp. | OK | NO | NR |
| Picerne 2010 Development, LLC | OK | OK | NR |
| QB Construction | OK | NO | NR |
| Rama Construction | OK | OK | R |
| RBC Construction, Corp. | OK | OK | NR |
| RFR Builders Inc. | OK | NO | NR |
| Rivero Construction Corp. (RIVCON) | OK | NO | NR |
| School Modernization Action Group | OK | OK | R |
| SMPC, LLC | OK | OK | NR |
| The Pike Company | OK | NO | NR |
| Torcon | OK | NO | NR |
| Universal Development, Corp. | OK | NO | NR |
| Urbana: arquitectura-diseño | OK | OK | NR |
| Venegas Construction, Corp. | OK | OK | R |
| Vissepó & Diez Const. Corp. | OK | NO | NR |
| Xperts, Inc. | OK | NO | NR |

## *VII. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.-*

### A. Proceso de Evaluación:

En el proceso se promovió el que hubiese competencia adecuada y justa. Se recibieron quince (15) propuestas formales.

Como etapa inicial se preparó una lista por escuela impactada con los valores propuestos por cada consorcio para Diseño, Construcción, Aditivas y Conservación. En las **Tablas 3.0, 3.1, 3.2 y 3.3** se detallan los costos propuestos por cada proponente para los Municipios de Aibonito, Villalba, Coamo y Santa Isabel, **Véase Anejos 1, 2, 3 y 4.**

Para realizar una evaluación de calidad a las propuestas sometidas se utilizó un método recomendado en el libro "Design Build Essentials", de la autora Bárbara Jackson, PHD, publicado por Delmar Cengage Learning 2010.

Además, se evaluó si el proponente cumplió con los requerimientos establecidos y/o propuso alternativas superiores a los requerimientos.

Para la evaluación de costos de diseño-construcción, se realizó una comparación de todas las propuestas recibidas para determinar un costo promedio de mercado. Se utilizó el "RS Means Square Foot Costs" del 2010 y el estimado de costo provisto por UNIPRO, creador de los criterios de diseño.

Para la evaluación de costos de mantenimiento se compararon los costos propuestos por los proponentes contra valores provistos en un documento preparado por "Advantage Business Consulting" para la Autoridad de Edificios Públicos en febrero de 2009, llamado Análisis de Costo de Mantenimiento y Reparación.

### B. Proceso de Selección.-

El método de selección fue basado en un proceso de evaluación de propuestas, competitivas en Diseño, Construcción y Conservación cuyo costo ofreciera mayor valor y calidad por la inversión propuesta ("Best Value").

El Sub-Comité utilizó la evaluación de calidad para confirmar cuál proponente ofreció mejor calidad de servicio, por cantidad de dinero propuesta.

Las propuestas tenían que ser responsivas y en cumplimiento con todos los requerimientos estipulados en los documentos obtenidos por los proponentes.

Se consideró que el proponente presentara alternativas superiores a los requerimientos, que impactaran positivamente el proyecto.

Se utilizó la evaluación de costos para confirmar que lo propuesto fuese justo, razonable y se adaptara a la realidad del mercado en Puerto Rico.

La selección se realizó de acuerdo a la calidad y costo de la propuesta. Además se consideró la calidad de ejecución basado en experiencias y trabajos previos, y la capacidad financiera indicada por el proponente en los documentos de cualificación.

En la **Tabla 4.0** se incluye tabulación de evaluación y contenido de los valores propuestos. **Véase, Anejo 5.**

B. <u>Análisis de Costos</u>.-

Las quince (15) restantes presentaron sus propuestas según se detalla en las **Tablas de Propuestas 3.0; 3.1; 3.2 y 3.3. Véase, Anejos 1, 2, 3 y 4.**

**Escuela Luis Federico Degetau II, Aibonito, Puerto Rico**

| Proponentes | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Conservación (5 años) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|
| DBM Group, LLC | $2,981,686.29 | $2,136,149.00 | $1,975,900.00 | $7,093,735.29 |
| Rama Construction | $4,110,659.00 | $1,947,951.00 | $1,367,800.00 | $7,426,410.00 |
| Aireko Construction, Corp. | $4,282,471.93 | $1,066,567.68 | $2,304,999.68 | $7,654,039.29 |
| Omega Engineering | $4,539,870.00 | $2,555,109.00 | $1,104,900.00 | $8,199,879.00 |
| Construcciones Gilmar, Inc. | $4,352,000.00 | $3,640,000.00 | $848,000.00 | $8,840,000.00 |
| Venegas Construction, Corp. | $5,221,000.00 | $3,532,000.00 | $1,650,000.00 | $10,403,000.00 |
| Cidra Excavation, SE | $4,739,537.00 | $2,744,351.28 | $3,555,360.00 | $11,039,248.28 |
| JR Ramos, Inc. | $4,008,300.00 | $3,290,900.00 | $4,103,500.00 | $11,402,700.00 |
| F & R Construction Group, Inc. | $6,497,000.00 | $3,907,695.00 | $1,070,220.00 | $11,474,915.00 |
| DVG & DDHK Team | $6,424,000.00 | $4,878,760.82 | $1,963,521.90 | $13,266,282.72 |
| LPC & D, Inc. | $6,200,000.00 | $5,580,000.00 | $3,250,000.00 | $15,030,000.00 |
| School Modernization Action Group | $5,414,692.22 | $6,634,643.36 | $3,479,945.00 | $15,529,280.58 |
| Constructora I, Melendez, SE | $7,377,550.00 | $4,094,880.00 | $4,996,000.00 | $16,468,430.00 |
| CD Builders, Inc | $10,901,500.00 | $4,202,000.00 | $2,180,500.00 | $17,284,000.00 |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | $9,261,457.00 | $22,063,498.30 | $3,179,940.00 | $34,504,895.30 |

**Escuela Francisco Zayas Santana, Villalba, Puerto Rico**

| Proponentes | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Conservación (5 años) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|
| DBM Group, LLC | $4,195,140.00 | $1,732,130.00 | $2,262,400.00 | $8,189,670.00 |
| Omega Engineering | $5,356,159.67 | $2,555,109.00 | $1,202,700.00 | $9,113,968.67 |
| Rama Construction | $6,705,547.00 | $1,691,418.00 | $ 2,117,628.00 | $10,514,593.00 |
| Aireko Construction, Corp. | $6,129,980.99 | $1,499,010.94 | $2,920,000.00 | $10,548,991.93 |
| JR Ramos, Inc. | $5,009,935.00 | $1,695,500.00 | $4,103,500.00 | $10,808,935.00 |
| Construcciones Gilmar, Inc. | $6,753,000.00 | $3,436,000.00 | $1,147,000.00 | $11,336,000.00 |
| Cidra Excavation, SE | $6,219,169.00 | $2,759,757.00 | $ 2,724,800.00 | $11,703,726.00 |
| Venegas Construction, Corp. | $7,687,000.00 | $2,110,000.00 | $ 2,400,000.00 | $12,197,000.00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| F & R Construction Group, Inc. | $9,041,000.00 | $2,501,309.00 | $1,935,000.00 | $13,477,309.00 |
| DVG & DDHK Team | $8,767,000.00 | $3,058,803.32 | $1,936,184.10 | $13,761,987.42 |
| School Modernization Action Group | $7,294,007.91 | $2,995,402.62 | $3,479,945.00 | $13,769,355.53 |
| LPC & D, Inc. | $7,950,000.00 | $3,165,000.00 | $3,250,000.00 | $14,365,000.00 |
| Constructora I, Melendez, SE | $8,264,728.00 | $2,737,000.00 | $5,596,000.00 | $16,597,728.00 |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | $11,292,809.00 | $3,757,964.00 | $2,805,200.00 | $17,855,973.00 |
| CD Builders, Inc | $13,438,000.00 | $3,117,000.00 | $2,180,500.00 | $18,735,500.00 |

**Escuela Parificación Rodríguez, Coamo, Puerto Rico**

| Proponentes | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Conservación (5 años) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|
| DBM Group, LLC | $3,812,397.24 | $1,579,446.00 | $ 2,385,100.00 | $7,776,943.24 |
| Omega Engineering | $5,745,000.00 | $1,539,689.00 | $ 950,000.00 | $8,234,689.00 |
| Construcciones Gilmar, Inc. | $5,670,000.00 | $3,232,000.00 | $1,030,000.00 | $9,932,000.00 |
| Alreko Construction, Corp. | $5,910,651.56 | $1,368,559.08 | $2,925,001.00 | $10,204,211.64 |
| Venegas Construction, Corp. | $6,431,000.00 | $1,869,000.00 | $1,925,700.00 | $10,225,700.00 |
| Rama Construction | $6,799,317.00 | $1,646,504.00 | $1,967,110.00 | $10,412,931.00 |
| JR Ramos, Inc. | $5,375,805.00 | $1,740,600.00 | $3,803,500.00 | $10,919,905.00 |
| DVG & DDHK Team | $7,505,000.00 | $2,349,289.32 | $1,945,517.10 | $11,799,806.42 |
| Cidra Excavation, SE | $6,293,542.00 | $2,491,166.00 | $3,099,640.00 | $11,884,348.00 |
| F & R Construction Group, Inc. | $9,087,000.00 | $2,218,875.00 | $1,401,300.00 | $12,707,175.00 |
| LPC & D, Inc. | $6,950,000.00 | $3,080,000.00 | $ 3,250,000.00 | $13,280,000.00 |
| School Modernization Action Group | $8,187,847.73 | $2,710,715.00 | $3,479,945.00 | $14,378,507.73 |
| Constructora I, Melendez, SE | $8,106,642.00 | $2,214,000.00 | $5,296,000.00 | $15,616,642.00 |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | $10,687,189.00 | $3,632,525.50 | $2,689,280.00 | $17,008,994.50 |
| CD Builders, Inc | $14,478,980.00 | $3,920,000.00 | $2,180,500.00 | $20,579,480.00 |

**Escuela Manuel Martín Monserrate, Santa Isabel, Puerto Rico**

| Proponentes | Subtotal Diseño y Construccion | Aditivas (todas) | Conservación (5 años) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|
| Omega Engineering | $6,850,000.00 | $1,539,689.00 | $900,600.00 | $9,290,289.00 |
| DBM Group, LLC | $5,181,970.00 | $2,149,650.00 | $2,272,600.00 | $9,604,220.00 |
| JR Ramos, Inc. | $5,664,026.00 | $1,566,500.00 | $3,803,500.00 | $11,034,026.00 |
| Rama Construction | $7,975,286.00 | $1,907,946.00 | $2,140,670.00 | $12,023,902.00 |
| Venegas Construction, Corp. | $7,781,000.00 | $2,220,000.00 | $2,280,000.00 | $12,281,000.00 |
| Construcciones Gilmar, Inc. | $6,832,000.00 | $4,335,000.00 | $1,168,000.00 | $12,335,000.00 |
| Alreko Construction, Corp. | $7,997,501.70 | $1,786,799.50 | $2,740,000.00 | $12,524,301.20 |
| Cidra Excavation, SE | $8,185,998.00 | $2,935,164.00 | $2,652,480.00 | $13,773,642.00 |
| DVG & DDHK Team | $9,909,000.00 | $2,834,840.03 | $1,932,753.70 | $14,676,593.73 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| LPC & D, Inc. | $8,900,000.00 | $3,275,000.00 | $2,950,000.00 | $15,125,000.00 |
| F & R Construction Group, Inc. | $10,872,000.00 | $3,340,879.00 | $1,776,840.00 | $15,989,719.00 |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | $10,562,338.00 | $4,030,338.75 | $2,689,280.00 | $17,281,956.75 |
| School Modernization Action Group | $10,290,771.14 | $3,992,179.00 | $3,479,945.00 | $17,762,895.14 |
| Constructora I, Melendez, SE | $10,501,755.00 | $2,973,000.00 | $5,596,000.00 | $19,070,755.00 |
| CD Builders, Inc | $13,657,000.00 | $3,606,000.00 | $2,180,500.00 | $19,443,500.00 |

El Sub-Comité Evaluador realizó un análisis de costo promedio de mercado para diseño-construcción considerando todas las propuestas entregadas. Además se utilizó como referencia el "RS Means Square Foot Costs" del 2010.

Dado que todas las propuestas recibidas exceden considerablemente el presupuesto para ambas escuelas, se optó por evaluar aquellas de menor cuantía, que pudieran bajo un proceso de negociación, llevarse a presupuesto.

Al revisar inicialmente las propuestas se tomó la determinación de reducir el grupo de consorcios a ser evaluados a dos proponentes más cercano al presupuesto de costo. Se determinó que según el ponderado y calidad de propuesta presentada, el consorcio Omega Engineering fue con una puntuación de 845.3 en el total de las cuatro escuelas, representa los mejores intereses de la AAPP. **En la Tabla 4.0**, se incluye el ponderado realizado entre los consorcios más cercanos al presupuesto disponible. **Véase, Anejo 5.**

Luego de revisar la propuesta, el sub comité evaluador se reunió con la compañía Omega Engineering, el día 8 de diciembre de 2010, para que explicara más en detalle el concepto propuesto y asegurar que sus consideraciones, expectativas y exclusiones están dentro de los parámetros de aceptación para las necesidades del programa.

En dicha reunión, AFI le solicitó a Omega Engineering, que re-evaluara su propuesta proponiendo alternativas a su propuesta original, manteniendo en esencia los conceptos y objetivos del programa, pero con costos reducidos que resulten más cónsonos con el presupuesto disponible.

En una segunda reunión efectuada el 15 de diciembre de 2010, dicha compañía brindó información adicional escrita referente a su propuesta original, presentó su propuesta revisada.

En resumen, la propuesta presentada por Omega Engineering resultó ser la mejor propuesta que cumple con los criterios establecidos bajo la Ley para las Alianzas Público Privadas, y según se desprende de la Solicitud de Propuestas de referencia. Basados en estos criterios y en la capacidad disponible de fianza, se determinó proceder con negociaciones ulteriores con dicho proponente, culminando con un ajuste al valor originalmente propuesto. La mejor y última oferta presentada por Omega Engineering contempla el diseño, construcción y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

| Proponente | Diseño y Construcción | Aditivas | Conservación (Primer año) | Total Negociado |
|---|---|---|---|---|
| Omega Engineering | $14,857,853.00 | $5,133,047.00 | $497,580.00 | $20,488,480.00 |

D. Recomendación.-

El 28 de diciembre de 2010 el Sub-Comité Evaluador emitió su recomendación al Comité de Alianzas a favor de otorgar el Contrato de Alianza a Omega Engineering, por tratarse de la propuesta que mejor representaba los mejores intereses de la AAPP por la cantidad total negociada. En ese sentido, se concluyó que Omega Engineering, ofrece mayor valor y calidad por la inversión propuesta de acuerdo a los términos y condiciones de la Solicitud de Propuestas.

En la misma fecha, el Comité de Alianzas acoge la recomendación del Sub-Comité, la cual fue referida al Presidente de la Junta de Directores de la AAPP.

## *VII. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ALIANZA.-*

Luego de analizadas y evaluadas todas las propuestas completas y con todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, y tomando en consideración los aspectos de presentación, calidad de diseño, ingeniería y tiempo estimado de construcción, experiencia previa y viabilidad económica y financiera del proyecto, así como las recomendaciones de tanto del Sub-Comité Evaluador como del Comité de Alianzas, el Gobernador de Puerto Rico, por conducto del Secretario de Estado, Hon. Kenneth McClintock, aprobó la adjudicación del Contrato de Alianza a favor de Omega Engineering, por la cantidad de **VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA DOLARES ($20,488,480.00),** para llevar a cabo el diseño, construcción y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

La AFI se reserva el derecho de adjudicar parcial o totalmente cualquier parte del Contrato de Diseño-Construcción- Conservación a otro proponente en caso que Omega Engineering, no entregue todos los documentos, certificaciones de seguros y fianzas para el **14 de enero de 2010**, según el Articulo 7, incisos 4 y 5 del Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianza Público-Privada bajo la Ley Número 29 del 8 de junio 2009. La AFI también se reserva el derecho de eliminar parcial o totalmente la parte de conservación de este contrato si es en el mejor interés la Autoridad.

Omega Engineering, debe someter los documentos requeridos con relación a la contribución sobre ingresos y los sellos del Colegio de Ingenieros y Agrimensores, así cómo otros documentos requeridos para la ejecución de este Contrato en un máximo de cinco (5) días laborables.

El representante autorizado de Omega Engineering, deberá comunicarse con la Srta. Nayadeth Pérez, Coordinadora de Contratos de la AFI, al teléfono 787-763-5757 extensión 1625, para hacer los arreglos necesarios, someter los documentos y certificación requerida previa a la ejecución del Contrato de Alianza.

## *VIII. SOLICITUD DE REVISIÓN JUDICIAL.-*

### A. Derecho de Revisión Judicial:

Sólo aquellos proponentes que hayan sido cualificados para participar en el proceso de selección de propuestas, que hayan sometido ante el Comité de Alianzas propuestas completas y todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, pero que no hayan sido seleccionados para la adjudicación de un Contrato de Alianza, podrán solicitar revisión judicial de la aprobación del Gobernador o la persona en quien éste delegue de un Contrato de Alianza. En este caso, la revisión podrá ser solicitada luego de la determinación final de otorgar el Contrato de Alianza con otro proponente, cuya determinación de otorgar el Contrato de Alianza, será final luego de haberse completado el procedimiento de aprobaciones que dispone el Artículo 9(g)(ii)-(v) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009.

### B. Solicitud de Revisión Judicial:

**Cualquier proponente no seleccionado para la adjudicación del Contrato de Alianza, tendrá un término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del envío por correo certificado de la presente notificación de Aviso de Adjudicación o determinación final, para presentar un recurso de revisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones, utilizando el mecanismo de Auxilio de Jurisdicción de dicho Tribunal.**

El mecanismo de reconsideración no será aplicable ante el Comité de Alianzas ni ante la Autoridad para las Alianzas Público Privadas.

Si la fecha de la notificación del Comité de Alianza o la Autoridad es distinta a la fecha del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

El recurso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones y el recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo serán considerados como el alegato del peticionario, a menos que el Tribunal revisor disponga lo contrario. En la eventualidad de que el Tribunal de Apelaciones expida el auto de revisión, la parte adversamente afectada por la determinación de dicho Tribunal podrá recurrir ante el Tribunal Supremo mediante recurso de *certiorari* dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días, a partir del archivo en autos de la determinación final del Tribunal de Apelaciones.

La parte recurrente ante el Tribunal de Apelaciones o el Tribunal Supremo de Puerto Rico notificará copia del recurso a la Autoridad, a la Entidad Gubernamental Participante, al Proponente seleccionado (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a los Proponentes no seleccionados (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a las Personas que fueron

cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), y a las Personas que no fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), dentro del término de veinte (20) días, establecido en el Artículo 20(b) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009, disponiéndose que el cumplimiento con dicha notificación será un requisito de carácter jurisdiccional.

Toda notificación bajo el Artículo 20(c) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009 se hará mediante correo certificado. Disponiéndose, que si la fecha de las notificaciones a la Autoridad y demás partes son distintas a las del depósito en el correo de dichas notificaciones, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

La Autoridad y cualquier otra parte interesada podrá, dentro de diez (10) días de serle notificada el recurso de revisión, certiorari, o dentro del término adicional que el Tribunal de Apelaciones o Tribunal Supremo le conceda, presentar su oposición a que se expida el auto.

C. **Limitación del Daño:**

La parte recurrente no podrá, bajo ninguna circunstancia, como parte de sus remedios, reclamar el derecho a recibir resarcimiento por daños indirectos, especiales o previsibles, incluyendo ganancias dejadas de percibir.

D. **Exclusividad del Recurso:**

No procederá ningún otro tipo de demanda, acción, procedimiento o recurso en ningún tribunal que no sea según dispuesto en este Artículo 20. Cualquier revisión judicial que se efectuare de la determinación de cualificación del Proponente hecha por el Comité de Alianzas o de la aprobación de un Contrato de Alianza por el Gobernador o Gobernadora o la funcionaria ejecutiva o el funcionario ejecutivo en quien él o ella delegue, se realizará mediante el procedimiento dispuesto en este Artículo 20 y la Autoridad actuará como representante de todas las partes antes mencionadas que participan en el proceso de aprobación de un Contrato de Alianza, de conformidad con esta Ley. No se podrán llevar procedimientos de solicitud de revisión judicial concurrentes o posteriores que no sean por conducto de la Autoridad y siguiendo lo dispuesto en este Artículo 20.

En San Juan, Ciudad Capital, Puerto Rico, hoy 5 de enero de 2011.

**LCDO. MARC ROUMAIN PRIETO, C.P.A.**
Sub- Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura

**CERTIFICO:** Haber archivado en autos el original de este Aviso de Adjudicación, y enviado copia fiel y exacta del mismo, mediante facsímil y correo certificado con acuse de recibo, hoy 5 de enero de 2011, a los siguientes proponentes:

Frankie J. López Meléndez
Omega Engineering
PO Box 363823 San Juan, PR
00936-3823

Juan C. Aguayo
DBM Group, LLC
PO Box 602828
Bayamón, PR 00960

Christian Santana
Construcciones Gilmar, Inc.
PO Box 3152
Guaynabo, PR 00970

Javier Vázquez
CD Builders, Inc,
HC-02 Box 14740
Gurabo, PR 00778

Emilio Venegas
Venegas Construction, Corp.
472 Tito Castro Ave. Suite 201
Ponce, PR 00716

Francisco Córdova
School Modernization Action Group
Loiza, Street 1760
Madrid Building Suite 306
San Juan, PR 00910

Israel Quintana Luciano
Cidra Excavation, SE
Rd #3, Km13.6,
Canovanillas Wrd
Carolina, PR 00987

Pablo Del Valle
DVG & DDHK Team
PO Box 2319
Toa Baja, PR 00951-2319

Ismael Meléndez Rivera
Constructora I, Meléndez, SE
Betances #15 Segundo Nivel,
Santa Isabel, PR 00757-2616

Tomás Montalvo Torres
LPC & D, Inc.
PO Box 2025
Las Piedras, PR 00771

José Rafael Ramos Torres
JR Ramos, Inc.
PO Box 1888
Coamo, PR 00769

Ángel Antonio Fullana
F & R Construction Group, Inc.
PO Box 9932,
San Juan 00908-9932

Edwin Figueroa Borges
La Torre- Masso-Velez
Marichal Group
PMB 131Esmeralda Ave.405
Guaynabo, PR 00969

Paulino López
Aireko Construction, Corp.
PO Box 2128,
San Juan PR 00922-128

Víctor E. Oquendo de Jesús
Rama Construction
PO Box 8845
Ponce, PR 00732-8845

**LCDO. MARC ROUMAIN PRIETO, C.P.A.**
Sub- Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura

ANEJO 1

TABLA 3.0

**Tabla 3.0 – Propuestas Recibidas para la Escuela Luis Federico Degetau II -, Municipio de Aibonito (listado en orden ascendente por Subtotal de Valor Total Propuesto)**

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (5 años) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DBM Group, LLC | $239,307.00 | $2,742,379.29 | $2,981,686.29 | $2,136,149.00 | $5,117,835.29 | $1,975,900.00 | $7,093,735.29 |
| Rama Construction | $261,000.00 | $3,849,659.00 | $4,110,659.00 | $1,947,951.00 | $6,058,610.00 | $1,367,800.00 | $7,426,410.00 |
| Aireko Construcction, Corp. | $193,412.94 | $4,089,058.99 | $4,282,471.93 | $1,066,567.68 | $5,349,039.61 | $2,304,999.68 | $7,654,039.29 |
| Omega Engineering | $277,239.00 | $4,262,631.00 | $4,539,870.00 | $2,555,109.00 | $7,094,979.00 | $1,104,900.00 | $8,199,879.00 |
| Construcciones Gilmar, Inc. | $321,000.00 | $4,031,000.00 | $4,352,000.00 | $3,640,000.00 | $7,992,000.00 | $848,000.00 | $8,840,000.00 |
| Venegas Construction, Corp. | $520,000.00 | $4,701,000.00 | $5,221,000.00 | $3,532,000.00 | $8,753,000.00 | $1,650,000.00 | $10,403,000.00 |
| Cidra Excavation, SE | $263,925.00 | $4,475,612.00 | $4,739,537.00 | $2,744,351.28 | $7,483,888.28 | $3,555,360.00 | $11,039,248.28 |
| JR Ramos, Inc. | $265,000.00 | $3,743,300.00 | $4,008,300.00 | $3,290,900.00 | $7,299,200.00 | $4,103,500.00 | $11,402,700.00 |
| F & R Construction Group, Inc. | $488,043.00 | $6,008,957.00 | $6,497,000.00 | $3,907,695.00 | $10,404,695.00 | $1,070,220.00 | $11,474,915.00 |
| DVG & DDHK Team | $443,458.06 | $5,980,541.94 | $6,424,000.00 | $4,878,760.82 | $11,302,760.82 | $1,963,521.90 | $13,266,282.72 |
| LPC & D, Inc. | $620,000.00 | $5,580,000.00 | $6,200,000.00 | $5,580,000.00 | $11,780,000.00 | $3,250,000.00 | $15,030,000.00 |
| School Modernization Action Group | $331,648.22 | $5,083,044.00 | $5,414,692.22 | $6,634,643.36 | $12,049,335.58 | $3,479,945.00 | $15,529,280.58 |
| Constructora I, Melendez, SE | $690,000.00 | $6,687,550.00 | $7,377,550.00 | $4,094,880.00 | $11,472,430.00 | $4,996,000.00 | $16,468,430.00 |
| CD Builders, Inc | $1,550,000.00 | $9,351,500.00 | $10,901,500.00 | $4,202,000.00 | $15,103,500.00 | $2,180,500.00 | $17,284,000.00 |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | $1,212,800.00 | $8,048,657.00 | $9,261,457.00 | $22,063,498.30 | $31,324,955.30 | $3,179,940.00 | $34,504,895.30 |

## ANEJO 2

## TABLA 3.1

**Tabla 3.1 – Propuestas Recibidas para la Escuela Francisco Zayas Santana, Municipio de Villalba (listado en orden ascendente por Valor Total Propuesto)**

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (5 años) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DBM Group, LLC | $257,000.00 | $3,938,140.00 | $4,195,140.00 | $1,732,130.00 | $5,927,270.00 | $2,262,400.00 | $8,189,670.00 |
| Omega Engineering | $326,964.67 | $5,029,195.00 | $5,356,159.67 | $2,555,109.00 | $7,911,268.67 | $1,202,700.00 | $9,113,968.67 |
| Rama Construction | $516,171.00 | $6,189,376.00 | $6,705,547.00 | $1,691,418.00 | $8,396,965.00 | $ 2,117,628.00 | $10,514,593.00 |
| Aireko Construcction, Corp. | $274,598.07 | $5,855,382.92 | $6,129,980.99 | $1,499,010.94 | $7,628,991.93 | $2,920,000.00 | $10,548,991.93 |
| JR Ramos, Inc. | $240,000.00 | $4,769,935.00 | $5,009,935.00 | $1,695,500.00 | $6,705,435.00 | $4,103,500.00 | $10,808,935.00 |
| Construcciones Gilmar, Inc. | $667,000.00 | $6,086,000.00 | $6,753,000.00 | $3,436,000.00 | $10,189,000.00 | $1,147,000.00 | $11,336,000.00 |
| Cidra Excavation, SE | $224,825.00 | $5,994,344.00 | $6,219,169.00 | $2,759,757.00 | $8,978,926.00 | $ 2,724,800.00 | $11,703,726.00 |
| Venegas Construction, Corp. | $520,000.00 | $7,167,000.00 | $7,687,000.00 | $2,110,000.00 | $9,797,000.00 | $ 2,400,000.00 | $12,197,000.00 |
| F & R Construction Group, Inc. | $629,249.00 | $8,411,751.00 | $9,041,000.00 | $2,501,309.00 | $11,542,309.00 | $1,935,000.00 | $13,477,309.00 |
| DVG & DDHK Team | $597,888.86 | $8,169,111.14 | $8,767,000.00 | $3,058,803.32 | $11,825,803.32 | $1,936,184.10 | $13,761,987.42 |
| School Modernization Action Group | $437,916.91 | $6,856,091.00 | $7,294,007.91 | $2,995,402.62 | $10,289,410.53 | $3,479,945.00 | $13,769,355.53 |
| LPC & D, Inc. | $750,000.00 | $7,200,000.00 | $7,950,000.00 | $3,165,000.00 | $11,115,000.00 | $3,250,000.00 | $14,365,000.00 |
| Constructora I, Melendez, SE | $790,000.00 | $7,474,728.00 | $8,264,728.00 | $2,737,000.00 | $11,001,728.00 | $5,596,000.00 | $16,597,728.00 |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | $1,452,709.00 | $9,840,100.00 | $11,292,809.00 | $3,757,964.00 | $15,050,773.00 | $2,805,200.00 | $17,855,973.00 |
| CD Builders, Inc | $1,750,000.00 | $11,688,000.00 | $13,438,000.00 | $3,117,000.00 | $16,555,000.00 | $2,180,500.00 | $18,735,500.00 |

## ANEJO 3

## TABLA 3.2

**Tabla 3.2 – Propuestas Recibidas para la Escuela Purificación Rodríguez, Municipio de Coamo (listado en orden ascendente por Valor Total Propuesto)**

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (5 años) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DBM Group, LLC | $284,620.00 | $3,527,777.24 | $3,812,397.24 | $1,579,446.00 | $5,391,843.24 | $ 2,385,100.00 | $7,776,943.24 |
| Omega Engineering | $349,986.00 | $5,395,014.00 | $5,745,000.00 | $1,539,689.00 | $7,284,689.00 | $ 950,000.00 | $8,234,689.00 |
| Construcciones Gilmar, Inc. | $369,000.00 | $5,301,000.00 | $5,670,000.00 | $3,232,000.00 | $8,902,000.00 | $1,030,000.00 | $9,932,000.00 |
| Aireko Construction, Corp. | $264,773.01 | $5,645,878.55 | $5,910,651.56 | $1,368,559.08 | $7,279,210.64 | $2,925,001.00 | $10,204,211.64 |
| Venegas Construction, Corp. | $350,000.00 | $6,081,000.00 | $6,431,000.00 | $1,869,000.00 | $8,300,000.00 | $1,925,700.00 | $10,225,700.00 |
| Rama Construction | $615,058.00 | $6,184,259.00 | $6,799,317.00 | $1,646,504.00 | $8,445,821.00 | $1,967,110.00 | $10,412,931.00 |
| JR Ramos, Inc. | $225,000.00 | $5,150,805.00 | $5,375,805.00 | $1,740,600.00 | $7,116,405.00 | $3,803,500.00 | $10,919,905.00 |
| DVG & DDHK Team | $513,662.37 | $6,991,337.63 | $7,505,000.00 | $2,349,289.32 | $9,854,289.32 | $1,945,517.10 | $11,799,806.42 |
| Cidra Excavation, SE | $227,240.00 | $6,066,302.00 | $6,293,542.00 | $2,491,166.00 | $8,784,708.00 | $3,099,640.00 | $11,884,348.00 |
| F & R Construction Group, Inc. | $652,750.00 | $8,434,250.00 | $9,087,000.00 | $2,218,875.00 | $11,305,875.00 | $1,401,300.00 | $12,707,175.00 |
| LPC & D, Inc. | $750,000.00 | $6,200,000.00 | $6,950,000.00 | $3,080,000.00 | $10,030,000.00 | $ 3,250,000.00 | $13,280,000.00 |
| School Modernization Action Group | $493,348.73 | $7,694,499.00 | $8,187,847.73 | $2,710,715.00 | $10,898,562.73 | $3,479,945.00 | $14,378,507.73 |
| Constructora I, Melendez, SE | $790,000.00 | $7,316,642.00 | $8,106,642.00 | $2,214,000.00 | $10,320,642.00 | $5,296,000.00 | $15,616,642.00 |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | $1,391,706.00 | $9,295,483.00 | $10,687,189.00 | $3,632,525.50 | $14,319,714.50 | $2,689,280.00 | $17,008,994.50 |
| CD Builders, Inc | $2,110,500.00 | $12,368,480.00 | $14,478,980.00 | $3,920,000.00 | $18,398,980.00 | $2,180,500.00 | $20,579,480.00 |

## ANEJO 4

TABLA 3.3

**Tabla 3.3 – Propuestas Recibidas para la Escuela Manuel Martín Monserrate, Municipio de Santa Isabel (listado en orden ascendente por Subtotal de Valor Total Propuesto)**

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (5 años) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Omega Engineering | $417,201.00 | $6,432,799.00 | $6,850,000.00 | $1,539,689.00 | $8,389,689.00 | $900,600.00 | $9,290,289.00 |
| DBM Group, LLC | $316,310.00 | $4,865,660.00 | $5,181,970.00 | $2,149,650.00 | $7,331,620.00 | $2,272,600.00 | $9,604,220.00 |
| JR Ramos, Inc. | $250,000.00 | $5,414,026.00 | $5,664,026.00 | $1,566,500.00 | $7,230,526.00 | $3,803,500.00 | $11,034,026.00 |
| Rama Construction | $682,046.00 | $7,293,240.00 | $7,975,286.00 | $1,907,946.00 | $9,883,232.00 | $2,140,670.00 | $12,023,902.00 |
| Venegas Construction, Corp. | $435,000.00 | $7,346,000.00 | $7,781,000.00 | $2,220,000.00 | $10,001,000.00 | $2,280,000.00 | $12,281,000.00 |
| Construcciones Gilmar, Inc. | $510,000.00 | $6,322,000.00 | $6,832,000.00 | $4,335,000.00 | $11,167,000.00 | $1,168,000.00 | $12,335,000.00 |
| Aireko Construction, Corp. | $358,255.36 | $7,639,246.34 | $7,997,501.70 | $1,786,799.50 | $9,784,301.20 | $2,740,000.00 | $12,524,301.20 |
| Cidra Excavation, SE | $239,775.00 | $7,946,223.00 | $8,185,998.00 | $2,935,164.00 | $11,121,162.00 | $2,652,480.00 | $13,773,642.00 |
| DVG & DDHK Team | $669,843.43 | $9,239,156.57 | $9,909,000.00 | $2,834,840.03 | $12,743,840.03 | $1,932,753.70 | $14,676,593.73 |
| LPC & D, Inc. | $850,000.00 | $8,050,000.00 | $8,900,000.00 | $3,275,000.00 | $12,175,000.00 | $2,950,000.00 | $15,125,000.00 |
| F & R Construction Group, Inc. | $826,865.00 | $10,045,135.00 | $10,872,000.00 | $3,340,879.00 | $14,212,879.00 | $1,776,840.00 | $15,989,719.00 |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | $1,376,033.00 | $9,186,305.00 | $10,562,338.00 | $4,030,338.75 | $14,592,676.75 | $2,689,280.00 | $17,281,956.75 |
| School Modernization Action Group | $612,515.14 | $9,678,256.00 | $10,290,771.14 | $3,992,179.00 | $14,282,950.14 | $3,479,945.00 | $17,762,895.14 |
| Constructora I, Melendez, SE | $940,000.00 | $9,561,755.00 | $10,501,755.00 | $2,973,000.00 | $13,474,755.00 | $5,596,000.00 | $19,070,755.00 |
| CD Builders, Inc | $2,000,000.00 | $11,657,000.00 | $13,657,000.00 | $3,606,000.00 | $17,263,000.00 | $2,180,500.00 | $19,443,500.00 |

# ANEJO 5

## TABLA 4.0

### Tabla 4.0 – Evaluación Ponderada de Propuestas Recibidas para las Escuelas Luis Federico Degetau II, Aibonito, Francisco Zayas Santana, Villalba, Parificación Rodriguez, Coamo, Manuel Martin Monserrate, Santa Isabel Juan

RFP #: 014

RFP Due date: 03/Nov/10

| | | | | Evaluation per Proponent Name | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | $23,773,568.53 | | | | | | | | $28,357,566.00 | | | | | | | | $30,680,774.62 | | | | | | | |
| | | | | DBM Group, LLC | | | | | | | | JR Ramos, Inc | | | | | | | | Ortega Engineering | | | | | | | |
| | | | | Esc. Federico Degetau II - Municipio de Aibonito | | Esc. Francisco Zayas Santana - Municipio de Villalba | | Esc. Purificacion Rodriguez - Municipio de Coamo | | Esc. Manuel Martin Monserrate - Municipio de Santa Isabel | | Esc. Federico Degetau II - Municipio de Aibonito | | Esc. Francisco Zayas Santana - Municipio de Villalba | | Esc. Purificacion Rodriguez - Municipio de Coamo | | Esc. Manuel Martin Monserrate - Municipio de Santa Isabel | | Esc. Federico Degetau II - Municipio de Aibonito | | Esc. Francisco Zayas Santana - Municipio de Villalba | | Esc. Purificacion Rodriguez - Municipio de Coamo | | Esc. Manuel Martin Monserrate - Municipio de Santa Isabel | |
| | | | Guideline | $ 2,981,686.29 | | $ 4,395,140.00 | | $ 3,812,337.24 | | $ 5,151,970.00 | | $ 4,003,300.00 | | $ 5,009,935.00 | | $ 5,381,805.00 | | $ 5,664,026.00 | | $ 4,540,019.00 | | $ 5,356,159.62 | | $ 5,745,001.00 | | $ 6,849,993.00 | |
| Technical Evaluation Criteria | Maximum Quality Points | Multiplier | Total Possible Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score |
| 1 Enrollment Capacity Enhancement | 10 | 2 | 20 | 6.0 | 12.0 | 5.0 | 10.0 | 5.0 | 10.0 | 5.0 | 10.0 | 5.7 | 11.3 | 5.0 | 10.0 | 5.3 | 10.7 | 5.0 | 10.0 | 6.3 | 12.7 | 5.7 | 11.3 | 6.3 | 12.7 | 6.0 | 12.0 |
| 2 Structural Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5.7 | 11.3 | 5.0 | 10.0 | 5.0 | 10.0 | 5.3 | 10.7 | 5.3 | 10.7 | 5.0 | 10.0 | 5.0 | 10.0 | 5.0 | 10.0 | 6.0 | 12.0 | 5.7 | 11.3 | 5.3 | 10.7 | 5.7 | 11.3 |
| 3 Exterior Finish Enhancement & aesthetics | 10 | 3 | 30 | 5.3 | 16.0 | 5.7 | 17.0 | 5.3 | 16.0 | 5.7 | 17.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.7 | 17.0 | 6.3 | 19.0 | 6.0 | 18.0 | 5.7 | 17.0 |
| 4 Interior Finish Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.7 | 17.0 | 5.7 | 17.0 | 6.0 | 18.0 | 5.7 | 17.0 |
| 5 Mechanical System Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 |
| 6 Design Enhancement | 10 | 3 | 30 | 6.3 | 19.0 | 5.3 | 16.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.3 | 16.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 6.3 | 19.0 | 6.0 | 18.0 | 6.3 | 19.0 | 6.0 | 18.0 |
| 7 Layout Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5.7 | 11.3 | 5.7 | 11.3 | 5.0 | 10.0 | 5.3 | 10.7 | 5.7 | 11.3 | 5.0 | 10.0 | 6.0 | 12.0 | 5.7 | 11.3 | 6.3 | 12.7 | 6.7 | 13.3 | 6.3 | 12.7 | 6.0 | 12.0 |
| 8 Site Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5.7 | 11.3 | 5.3 | 10.7 | 5.0 | 10.0 | 6.0 | 12.0 | 5.0 | 10.0 | 5.0 | 10.0 | 5.3 | 10.7 | 5.0 | 10.0 | 6.0 | 12.0 | 5.7 | 11.3 | 6.7 | 13.3 | 6.3 | 12.7 |
| 9 Recreational Enhancement | 10 | 1 | 10 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.0 | 6.7 | 6.7 | 6.0 | 6.0 |
| 10 Consideration of O&M factors; mech & energy efficiency | 10 | 2 | 20 | 5.0 | 10.0 | 5.3 | 10.7 | 4.7 | 9.3 | 5.3 | 10.7 | 5.0 | 10.0 | 5.0 | 10.0 | 5.3 | 10.7 | 5.0 | 10.0 | 5.3 | 10.7 | 5.7 | 11.3 | 6.3 | 12.7 | 5.3 | 10.7 |
| 11 Welcoming appealing and Community integration | 10 | 3 | 30 | 5.3 | 16.0 | 5.0 | 15.0 | 4.7 | 14.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.7 | 17.0 | 5.3 | 16.0 | 5.7 | 17.0 | 5.3 | 16.0 |
| 12 New Construction Technology/Technics Consideration | 10 | 1 | 10 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.3 | 5.3 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.3 | 5.3 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| 13 Conservation Program | 10 | 3 | 30 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 5.3 | 16.0 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 |
| 14 Design/Build Process Duration | 10 | 4 | 40 | 4.3 | 17.3 | 6.3 | 25.3 | 4.7 | 18.7 | 5.0 | 20.0 | 8.0 | 32.0 | 5.2 | 20.7 | 5.2 | 20.7 | 3.7 | 14.7 | 10.0 | 40.0 | 10.0 | 40.0 | 10.0 | 40.0 | 10.0 | 40.0 |
| 15 LEED Certification (give only for one LEED category) | 10 | 1 | 10 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 |
| Bronze (up to 4) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Silver (up to 6) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gold (up to 8) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Platinum (up to 10) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grand Total Points | 150 | 35 | 350 | 74.3 | 179.3 | 73.7 | 181.0 | 69.3 | 168.0 | 73.0 | 176.3 | 75.0 | 185.3 | 70.2 | 170.7 | 72.2 | 174.7 | 69.333 | 166 | 84.7 | 211.3 | 84.0 | 210.7 | 86.7 | 215.7 | 83 | 207.67 |
| | | | | 704.7 | | | | | | | | 697.7 | | | | | | | | 845.3 | | | | | | | |
| Proposed Cost per Score points is: | | | | $ 16,626.50 | | $ 23,177.57 | | $ 22,692.84 | | $ 29,337.35 | | $ 21,511.45 | | $ 29,355.09 | | $ 30,811.86 | | $ 34,120.64 | | $ 21,482.74 | | $ 25,474.81 | | $ 26,638.34 | | $ 32,955.55 | |
| | | | | $91,884.27 | | | | | | | | $115,799.04 | | | | | | | | $106,531.43 | | | | | | | |
| SubTotal Additive | | | | $ 2,135,149.00 | | $ 1,737,130.00 | | $ 1,579,446.00 | | $ 2,149,650.00 | | $ 3,293,900.00 | | $ 1,695,500.00 | | $ 1,740,600.00 | | $ 1,566,500.00 | | $ 2,555,109.00 | | $ 2,555,109.00 | | $ 1,539,689.00 | | $ 1,539,689.00 | |
| Proposed Additive per Score points is: | | | | $ 11,911.61 | | $ 9,597.40 | | $ 9,601.46 | | $ 12,190.83 | | $ 17,661.36 | | $ 9,934.57 | | $ 9,555.27 | | $ 9,436.75 | | $ 12,090.42 | | $ 12,128.68 | | $ 7,139.21 | | $ 7,414.23 | |
| | | | | $43,101.31 | | | | | | | | $45,997.94 | | | | | | | | $38,772.54 | | | | | | | |
| Design/Construction Cost and Additive | | | | $ 5,117,835.29 | | $ 5,932,270.00 | | $ 5,391,843.24 | | $ 7,331,620.00 | | $ 7,299,200.00 | | $ 6,705,435.00 | | $ 7,122,405.00 | | $ 7,230,526.00 | | $ 7,095,128.00 | | $ 7,911,268.62 | | $ 7,284,690.00 | | $ 8,389,658.00 | |
| Proposed Cost and Additive per Score points is: | | | | 28538.12 | | 32774.97 | | 32094.31 | | 41578.19 | | 39172.81 | | 39289.65 | | 40777.13 | | 43557.39 | | 33573.16 | | 37553.49 | | 33777.54 | | 40399.78 | |
| Sub Total All School per Score | | | | $134,955.58 | | | | | | | | $162,796.98 | | | | | | | | $145,303.98 | | | | | | | |
| Schedule | | | | Apr-2012 | | Apr-2012 | | Apr-2012 | | Jan-2012 | | Nov-2011 | | Feb-2012 | | Feb-2012 | | May-2012 | | Nov-2011 | | Oct-2011 | | Aug-2011 | | Sep-2011 | |

Schools for the

PUERTO RICO INFRASTRUCTURE FINANCING AUTHORITY

## AVISO DE ADJUDICACIÓN

***Modernización de Escuelas de Puerto Rico;***
***Escuelas del Siglo 21***

***"Request for Proposal #15"***

***Escuela Josefina Muñoz de Bernier,***
***Patillas, Puerto Rico***
***Escuela Jose Horacio Cora***
***Arroyo, Puerto Rico***
***& Escuela Rafael López Ladrón***
***Guayama, Puerto Rico***

### *I. BASE LEGAL; ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS.-*

El 8 de junio de 2009 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 29, mejor conocida como "Ley de Alianzas Público Privadas", a los fines *inter alia* de establecer la política pública del Gobierno de Puerto Rico referente a las Alianzas Público Privadas.

El citado estatuto también autoriza a todos los departamentos, agencias, corporaciones públicas e instrumentalidades, Rama Legislativa y Judicial del Gobierno de Puerto Rico, a establecer Alianzas Público Privadas mediante contrato; crea la Autoridad para las Alianzas Público Privadas, y establece la composición de su Junta de Directores o Directoras y sus poderes; establece los Comités de Alianzas y define su rol dentro de la Autoridad; establece los criterios que deberán considerarse al establecer Alianzas Público Privadas y las disposiciones que se pueden o deben incluir en los Contratos de Alianzas Público Privadas, así como el término máximo de éstos; establece los requisitos y condiciones aplicables a los participantes, los criterios de evaluación y los procedimientos que se llevarán a cabo para la cualificación de potenciales proponentes, selección de proponentes y negociación de los contratos mediante los cuales se establecerán las Alianzas Público Privadas; dispone para las aprobaciones necesarias, incluyendo la del Gobernador o el funcionario ejecutivo en quien él puede delegar para el otorgamiento de los Contratos de Alianzas Público Privadas y los requisitos del informe que se presentará como parte del proceso de estas aprobaciones; establece los parámetros de confidencialidad de cierta información privilegiada o protegida que se produzca o recopile como parte de los procesos del establecimiento de Alianzas; entre otros.

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, el 19 de diciembre de 2009 la Junta de Directores de la Autoridad para las Alianzas Público Privadas (en adelante, la "AAPP") aprobó el "Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianzas Público Privadas bajo la Ley Núm. 29 del 8 de junio de 2009 de la

Autoridad para las Alianzas Público-Privadas de Puerto Rico", Reglamento Núm. 7853 ("Reglamento de la AAPP").

Con esos precedentes, y con el fin de llevar a cabo el PROGRAMA de modernización de escuelas consistente en el diseño, construcción y conservación de noventa y cinco (95) escuelas públicas existentes y la construcción de al menos cinco (5) nuevas escuelas, el 21 de junio de 2010 la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura ("AFI") y la AAPP otorgaron un Acuerdo de Entendimiento Interagencial, Núm. AFI: 2010-000563, mediante el cual la AFI se comprometía asistir a la AAPP en el apoyo técnico, administrativo y legal en las diferentes fases que comprende el PROGRAMA.

Posteriormente, el 29 de octubre de 2010 el Departamento de Educación ("DE"), el Departamento de Transportación y Obras Públicas ("DTOP"), la Autoridad de Edificios Públicos ("AEP"), la AFI, la AAPP y el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, otorgaron un "Acuerdo de Entendimiento y Cooperación Interagencial", con el propósito de delegar en la AFI los poderes necesarios en ley para actuar a nombre del DTOP y la AEP, según sea aplicable, para la realización del PROGRAMA, incluyendo el otorgamiento de los Contratos de Alianza con terceros para el desarrollo del referido proyecto programático.

## *II. SOLICITUD DE CUALIFICACIONES.-*

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, y su Reglamento, el 22 de junio de 2010 la AAPP hizo publicar un Aviso Público de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications" ó "RFQ", por sus siglas en inglés) en el periódico "Daily Sun" y el "Nuevo Día" el cual es de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como en los portales de Internet del Banco Gubernamental de Fomento, de la AAPP y de la AFI.

Mediante dicho aviso se solicitaban propuestas para pre-cualificar a proponentes que interesaran participar en contratos relacionados con la prestación de servicios para el diseño, construcción y conservación de infraestructura, asociados al proyecto de "Modernización de Escuelas de Puerto Rico," también conocido como "Escuelas del Siglo 21".

Como parte de este proceso, el 28 de junio de 2010 representantes de la AAPP y la AFI llevaron a cabo una reunión informativa dirigida al público interesado en el proceso de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications").

Así las cosas, el 30 de julio de 2010 la AFI le notificó a los proponentes que habían sido cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, entre los cuales estaban:

1. Acosta & Asociados, Corp.
2. Aerometalica, Corp. & CSCG, Inc.
3. Aireko Construction, Corp.
4. Alfa &Omega
5. ALPROEM Engineering Contractors Corp.
6. Aziz & Sons, SE Inc.
7. Bayside Contractors, Inc.
8. Belmec Construction
9. Bird Interplan Development Group

10. Builders Associates, LLC
11. CapCon, Corp.
12. Caribe General Constructors
13. Caribe Tecno, SE
14. CD Builders, Inc
15. Cemi & Associates
16. CIC Construction Group
17. Cidra Excavation, SE
18. CJ Builders, Corp.
19. CMS CM Services
20. Comfort Systems USA of PR, Inc.
21. Construcciones Gilmar, Inc.
22. Constructora I, Melendez, SE
23. Constructora Santiago II
24. Constructores del Este
25. Costamar Construction, Inc.
26. Creative Development / Constructora Argo
27. Cue & Lopez Construction, Inc
28. DBM Group, LLC
29. Dennis Gonzalez y Asociados
30. Desarrolladora JA
31. Design Build, SE/Fernando Irizarry Architects – Joint Venture
32. DVG & DDHK Team
33. Educon Corp.
34. F & R Construction Group, Inc.
35. FE-RI Construction, Inc.
36. Ferrovial Agroman, SA
37. Gracia & Marin Group, Inc
38. Grupo Arual a Joint Venture
39. Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves
40. HBA Contractors, Inc.
41. HDE Group, Corp.
42. Jafer Construction Corp.
43. JR Ramos, Inc.
44. Juan F. García, Inc.
45. Karimar Construction
46. La Torre- Masso-Velez Marichal Group
47. Longstar Development Group
48. Lopez Enterprise Group, Inc.
49. LPC & D, Inc.
50. Newtec SE
51. Nidco Construction, Corp.
52. North Construction Group
53. Omega Engineering

54. PC Group Corp.
55. PGM Ventures
56. Picerne 2010 Development, LLC
57. QB Construction
58. Rama Construction
59. RBC Construction, Corp.
60. RFR Builders Inc.
61. Rivero Construction Corp. (RIVCON)
62. School Modernization Action Group
63. SMPC, LLC
64. Tamrio, Inc.
65. Tec General Contractor
66. The Pike Company
67. Torcon
68. Universal Development, Corp.
69. Urbana: arquitectura-diseño
70. V Square Group
71. Venegas Construction, Corp.
72. Vissepó & Diez Const. Corp.
73. Xperts, Inc.

## *III. SOLICITUD DE PROPUESTAS.-*

Así las cosas, el 8 de octubre de 2010 la AAPP emitió, vía facsímil, el Aviso/Invitación de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") a los setenta y tres (73) proponentes que habían sido pre-cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, según su capacidad de fianza (más de 15 millones de dólares). Estos avisos/invitaciones se notificaron conforme a lo estipulado en la revisión del 17 de mayo 2010 del Reglamento de la AAPP.

La documentación pertinente al proceso de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") estuvo disponible por parte de AFI a partir del 12 de octubre de 2010, mediante un portal cibernético cuyo acceso se le proveía a cada proponente invitado luego de que éstos solicitaran dicho acceso por correo electrónico, a una dirección predeterminada que se incluía en la carta de invitación.

## *IV. CELEBRACIÓN DE REUNIONES INFORMATIVAS Y VISITAS DE CAMPO.-*

El 4 de septiembre de 2010 AFI llevó a cabo una reunión informativa con los proponentes para atender asuntos de índole administrativos y documentales referente a las solicitudes de propuestas. Esta reunión se realizó en el Hotel Westin Río Mar en Río Grande como parte de las actividades de la Convención Anual de la Asociación de Contratistas Generales ("AGC" por sus siglas en inglés).

El 14 de octubre de 2010 AFI realizó otra reunión en conjunto con visitas de campo en los predios de las escuelas a modernizarse. Esta reunión era enfocada hacia el ámbito de trabajo de las escuelas a ser impactadas en esta Solicitud de Propuesta, para familiarizarse con los respectivos predios y atender dudas y preguntas pertinentes al RFP en curso. AFI estableció esta reunión y visita de campo con carácter

compulsorio; los proponentes que no asistieron a la actividad no serían considerados en caso de que presentaran propuestas para estas escuelas en particular. A dicha reunión asistieron 30 de los 73 proponentes invitados.

El proceso de aclaración de dudas se extendió hasta el 3 de noviembre de 2010. Los proponentes sometieron sus preguntas vía correspondencia electrónica a rfp15escuelas@afi.gobiemo.pr.

## V. *CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE PROPUESTAS; ADENDA.-*

La Solicitud de Propuesta incluía como requerimiento mínimo, pero sin limitarse, a lo indicado en los documentos obtenidos por los proponentes a través del portal cibernético de la AFI.

Durante el proceso de la Solicitud de Propuestas que nos ocupa se generaron varios documentos cuya numeración, fecha de notificación y propósito se indican a continuación:

**Tabla 1.0 - Documentos Generados Durante el Proceso de Solicitud de Propuestas**

| Entrega de RFP al momento de publicación | Número Adenda | Publicación | Cambios |
|---|---|---|---|
| 10-Nov-10 | | 12-Oct-10 | Paquete Original |
| | 1 | 20-Oct-10 | FAQ dated 10/16/10<br>Area Requirements<br>Supplemental Furniture Spec<br>Special Education Requirements<br>Información asbestos |
| | 2 | 22-Oct-10 | Cambio hora apertura subasta<br>Minutas y hojas asistencia visitas escuelas<br>Sección 01500 revisada |
| | 3 | 26-Oct-10 | Preguntas |
| | 4 | 28-Oct-10 | Contrato, Condiciones Generales y condiciones suplementarias<br>Cost Breakdown, proposal Form y Transmittal letter<br>SOW<br>Preguntas |
| | 5 | 28-Oct-10 | Planos esquemáticos a escala (24" x 36") |
| | 6 | 2-Nov-10 | Preguntas |
| | 7 | 5-Nov-10 | Contrato y condiciones suplementarias<br>SHPO<br>Additional Information regarding the substations<br>Information to be included in the base price<br>Preguntas |

## *VI. PRESENTACION DE PROPUESTAS.-*

El 10 de noviembre de 2010, a las 5:00 de la tarde, se cerró el proceso de entrega de propuestas en las oficinas de AFI, localizadas en el Edificio Capital Center 235 Ave. Arterial Hostos, Suite 1501 San Juan, Puerto Rico. Se recibieron un total de dieciocho (18) propuestas.

En la **Tabla 2.0** se muestran los consorcios previamente cualificados que formaron parte de este proceso:

**Tabla 2.0 - Proponentes Participando del Proceso de la Solicitud de Propuestas**

| SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | Responsive (R) or Non-Responsive (NR) |
|---|---|---|---|
| Acosta & Asociados, Corp. | OK | NO | NR |
| Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc. | OK | OK | R |
| Aireko Construction, Corp. | OK | OK | NR |
| Alfa &Omega | OK | NO | NR |
| ALPROEM Engineering Contractors Corp. | OK | OK | NR |
| Aziz & Sons, SE Inc. | OK | OK | NR |
| Bayside Contractors, Inc. | OK | NO | NR |
| Belmec Construction | OK | OK | NR |
| Bird Interplan Development Group | OK | NO | NR |
| Builders Associates, LLC | OK | OK | R |
| CapCon,Corp. | OK | NO | NR |
| Caribe General Contructors | OK | NO | NR |
| Caribe Tecno, SE | OK | NO | NR |
| CD Builders, Inc | OK | OK | R |
| Cemi & Associates | OK | NO | NR |
| CIC Construction Group | OK | OK | NR |
| Cidra Excavation, SE | OK | NO | R |
| CJ Builders, Corp. | OK | NO | NR |
| CMS CM Services | OK | OK | NR |
| Comfort Systems USA of PR, Inc. | OK | NO | NR |
| Construcciones Gilmar, Inc. | OK | OK | R |
| Constructora I, Melendez, SE | OK | OK | R |
| Constructora Santiago II | OK | OK | NR |
| Constructores del Este | OK | OK | R |
| Costamar Construction , Inc. | OK | OK | NR |
| Creative Development / Constructora Argo | OK | NO | NR |
| Cue & Lopez Construction, Inc | OK | OK | R |
| DBM Group, LLC | OK | NO | NR |
| Dennis Gonzalez & Asosiados | OK | NO | NR |

| SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | Responsive (R) or Non-Responsive (NR) |
|---|---|---|---|
| Desarrolladora JA | OK | NO | NR |
| Desing Build, SE/Fernando Irizarry Architects-Join Venture | OK | NO | NR |
| DVG & DDHK Team | OK | OK | R |
| Educon Corp. | OK | OK | NR |
| F & R Construction Group, Inc. | OK | OK | NR |
| FE-RI Construction, Inc. | OK | NO | NR |
| Ferrovial Agroman, SA | OK | OK | NR |
| Gracia & Marin Group, Inc | OK | NO | NR |
| Grupo Arual a Joint Venture | OK | NO | NR |
| Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves | OK | OK | NR |
| HBA Contractors, Inc. | OK | OK | R |
| HDE Group, Corp. | OK | NO | NR |
| Jafer Construction Corp. | OK | NO | NR |
| JR Ramos, Inc. | OK | OK | NR |
| Juan F. García, Inc. | OK | NO | NR |
| Karimar Construction | OK | NO | NR |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | OK | NO | NR |
| Longstar Development Group | OK | NO | NR |
| López Enterprise Group, Inc. | OK | NO | NR |
| LPC & D, Inc. | OK | OK | R |
| Newtec SE | OK | NO | NR |
| Nidco Construction, Corp. | OK | NO | NR |
| North Construction Group | OK | OK | R |
| Omega Engineering | OK | OK | R |
| PC Group Corp. | OK | NO | NR |
| PGM Ventures* | OK | NO | R |
| Picerne 2010 Development, LLC | OK | NO | NR |
| QB Construction | OK | NO | NR |
| Rama Construction | OK | NO | NR |
| RBC Construction, Corp. | OK | OK | R |
| RFR Builders Inc. | OK | NO | NR |
| Rivero Construction Corp. (RIVCON) | OK | NO | NR |
| School Modernization Action Group | OK | NO | NR |
| SMPC, LLC | OK | OK | R |
| Tamrio, Inc. | OK | NO | NR |
| Tec General Contractor | OK | NO | NR |
| The Pike Company | OK | NO | NR |
| Torcon | OK | NO | NR |
| Universal Development, Corp. | OK | NO | NR |
| Urbana: arquitectura-diseno | OK | OK | R |

| SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | Responsive (R) or Non-Responsive (NR) |
|---|---|---|---|
| V Square Group | OK | OK | NR |
| Venegas Construction, Corp. | OK | NO | NR |
| Vissepó & Diez Const. Corp. | OK | NO | NR |
| Xperts, Inc. | OK | OK | R |

*Proponente indico por escrito que no participaría

## *VII. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.-*

### A. Proceso de Evaluación:

En el proceso se promovió el que hubiese competencia adecuada y justa. Se recibieron dieciocho (18) propuestas formales, en las cuales un (1) proponente indico por escrito que no participaría (PGM Ventures).

Como etapa inicial se preparó una lista por escuela impactada con los valores propuestos por cada consorcio para Diseño, Construcción, Aditivas y Conservación. En la **Tabla 3.0** se detallan los costos propuestos por cada proponente para los Municipios de Patillas, Arroyo y Guayama. **Véase Anejo 1.**

Para realizar una evaluación de calidad a las propuestas sometidas se utilizó un método recomendado en el libro "Design Build Essentials", de la autora Bárbara Jackson, PHD, publicado por Delmar Cengage Learning 2010.

Además, se evaluó si el proponente cumplió con los requerimientos establecidos y/o propuso alternativas superiores a los requerimientos.

Para la evaluación de costos de diseño-construcción, se realizó una comparación de todas las propuestas recibidas para determinar un costo promedio de mercado. Se utilizó el "RS Means Square Foot Costs" del 2010 y el estimado de costo provisto por UNIPRO, creador de los criterios de diseño.

Para la evaluación de costos de mantenimiento se compararon los costos propuestos por los proponentes contra valores provistos en un documento preparado por "Advantage Business Consulting" para la Autoridad de Edificios Públicos en febrero de 2009, llamado Análisis de Costo de Mantenimiento y Reparación.

### B. Proceso de Selección.-

El método de selección fue basado en un proceso de evaluación de propuestas, competitivas en Diseño, Construcción y Conservación cuyo costo ofreciera mayor valor y calidad por la inversión propuesta ("Best Value").

El Sub-Comité utilizó la evaluación de calidad para confirmar cuál proponente ofreció mejor calidad de servicio, por cantidad de dinero propuesta.

Las propuestas tenían que ser responsivas y en cumplimiento con todos los requerimientos estipulados en los documentos obtenidos por los proponentes.

Se consideró que el proponente presentara alternativas superiores a los requerimientos, que impactaran positivamente el proyecto.

Se utilizó la evaluación de costos para confirmar que lo propuesto fuese justo, razonable y se adaptara a la realidad del mercado en Puerto Rico.

La selección se realizó de acuerdo a la calidad y costo de la propuesta. Además se consideró la calidad de ejecución basado en experiencias y trabajos previos, y la capacidad financiera indicada por el proponente en los documentos de cualificación.

En la **Tabla 4.0** se incluye tabulación de evaluación y contenido de los valores propuestos. **Véase, Anejo 4.**

C. <u>Análisis de Costos</u>.-

De las dieciocho (18) propuestas recibidas hubo una (1) que indico que no participaría del proceso. Las diecisiete (17) restantes presentaron sus propuestas según se detalla en la **Tabla de Propuestas 3.0. Véase, Anejo 1.**

**Tabla 3.0 – Propuestas Recibidas para las Escuelas Josefina Muñoz de Bernier de Patillas, José Horacio Cora de Arroyo y Rafael López Landrón de Guayama (Listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción y Aditivas)**

| Proponentes | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|
| Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc. | $16,330,710.00 | $ 5,230,083.00 | $ 667,474.00 | $22,228,267.00 |
| Cue & Lopez Construction, Inc | $15,950,000.00 | $ 5,938,500.00 | $835,920.00 | $ 22,724,420.00 |
| Builders Associates, LLC | $17,686,526.44 | $ 4,427,110.70 | $ 892,800.00 | $23,006,437.14 |
| Omega Engineering | $19,335,764.21 | $ 4,278,790.53 | $ 485,232.00 | $ 24,099,786.74 |
| Constructores del Este | $17,544,444.44 | $6,118,546.00 | $ 329,400.00 | $23,992,390.44 |
| SMPC, LLC | $19,045,846.00 | $4,933,775.00 | $1,143,296.92 | $25,122,917.92 |
| Cidra Excavation, SE | $20,720,638.00 | $6,144,050.00 | $2,163,054.00 | $29,027,742.00 |
| RBC Construction, Corp. | $22,455,302.09 | $5,552,421.69 | $975,080.00 | $28,982,803.78 |
| Construcciones Gilmar, Inc. | $19,122,000.00 | $9,383,000.00 | $635,600.00 | $29,140,600.00 |
| Urbana: arquitectura-diseno | $22,882,101.00 | $5,629,283.00 | $995,954.64 | $ 29,507,338.64 |
| HBA Contractors, Inc. | $ 22,910,725.00 | $6,068,181.00 | $1,254,108.00 | $ 30,233,014.00 |
| North Construction Group | $ 19,707,329.00 | $12,724,000.00 | $1,303,684.00 | $33,735,013.00 |
| LPC & D, Inc. | $25,000,000.00 | $8,270,000.00 | $1,950,000.00 | $35,220,000.00 |

| Proponentes | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|
| DVG & DDHK Team | $25,347,999.98 | $7,989,889.34 | $1,160,793.42 | $34,498,682.74 |
| Xperts, Inc. | $31,540,928.00 | $ 5,127,969.50 | $1,229,088.00 | $37,897,985.50 |
| Constructora I, Melendez, SE | $28,056,662.00 | $9,004,683.00 | $4,448,080.00 | $41,509,425.00 |
| CD Builders, Inc | $31,471,167.00 | $9,510,750.00 | $1,208,960.00 | $42,190,877.00 |
| PGM Ventures | No Bid | No Bid | No Bid | No Bid |

El Sub-Comité Evaluador realizó un análisis de costo promedio de mercado para diseño-construcción considerando todas las propuestas entregadas. Además se utilizó como referencia el "RS Means Square Foot Costs" del 2010.

Dado a la necesidad de mantener los contratos dentro de presupuesto, se limitó la evaluación a los tres (3) proponentes más cercanos al presupuesto establecido. Estos proponentes fueron Builders Associates, LLC, Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc. y Cue & Lopez Construction, Inc. En la **Tabla 4.0**, se incluye el pesaje ponderado realizado para estos tres consorcios **(Vease Anejo 2)**.

Una vez efectuado el ponderado correspondiente, se determinó que **Cue & Lopez Construction, Inc.** presentó el mejor valor por calidad. Por lo tanto, se procedió a contactar a los mismos para negociar la cuantía propuesta.

El sub comité evaluador se reunió con la compañía **Cue & Lopez Construction, Inc.**, el día 19 de noviembre de 2010, para que se explicara en detalle el concepto propuesto y asegurar que sus consideraciones, expectativas y exclusiones están dentro de los parámetros de aceptación para las necesidades del programa.

En dicha reunión, AFI le solicitó a **Cue & Lopez Construction, Inc.**, que re-evaluara su propuesta con alternativas, manteniendo en esencia los conceptos y objetivos del programa, pero con costos reducidos que resulten más cónsonos con el presupuesto disponible. Además AFI requirió una nueva revisión de la propuesta de **Cue & Lopez Construction, Inc.**, en el área de Conservación de la escuela.

En una segunda reunión efectuada el 29 de noviembre de 2010, dicha compañía presentó las revisiones en los valores propuestos originalmente. Sin embargo, se solicitó una segunda revisión tanto a las partidas de costo y tiempo de diseño y construcción como a la propuesta de conservación de las escuelas.

El 2 de diciembre de 2010 se recibió la segunda revisión de la propuesta, para completar una cantidad total de **quince millones cuatrocientos sesenta mil ochocientos sesenta dólares ($15,460,860.00)**. Esto incluye, diseño, construcción, algunas aditivas y conservación de un año para modernizar las escuelas comprendidas en la propuesta No. 15. Además el proponente redujo el tiempo propuesto para ejecución de la modernización de las escuelas, de 18 a 12 meses en las escuelas Josefina Muñoz de Bernier y José Horacio Cora y de 18 a 14 en la Escuela Rafael López Ladrón.

El 7 de diciembre el proponente sometió información adicional del alcance del proyecto del RFP #15, detallando las partidas eliminadas y que se mantuvieron durante la negociación respecto al alcance del proyecto original.

En resumen, la propuesta presentada por Cue & Lopez Construction, Inc. resultó ser la mejor propuesta que cumple con los criterios establecidos bajo la Ley para las Alianzas Público Privadas, y según se desprende de la Solicitud de Propuestas de referencia. Basados en estos criterios y en la

capacidad disponible de fianza, se determinó proceder con negociaciones ulteriores con dicho proponente, culminando con un ajuste al valor originalmente propuesto. La mejor y última oferta presentada por Cue & Lopez Construction, Inc. contempla el diseño, construcción, algunas aditivas y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

| Proponente | Escuela/ Municipio | Diseño y Construcción | Aditivas | Conservación (Primer año) | Total Negociado |
|---|---|---|---|---|---|
| Cue & Lopez Construction, Inc. | Josefina Muñoz de Bernier, Patillas | $4,250,000.00 | $850,000.00 | $205,620.00 | $5,305,620.00 |
| | Jose Horacio Cora, Arroyo | $3,160,000.00 | $720,000.00 | $205,620.00 | $4,085,620.00 |
| | Rafael López Ladrón, Guayama | $4,790,000.00 | $1,050,000.00 | $229,620.00 | $6,069,620.00 |
| Total | | $12,200,000.00 | $2,620,000.00 | $640,860.00 | **$15,460,860.00** |

D. **Recomendación.-**

El 7 de diciembre de 2010 el Sub-Comité Evaluador emitió su recomendación al Comité de Alianzas a favor de otorgar el Contrato de Alianza a Cue & Lopez Construction Inc., por tratarse de la propuesta que mejor representaba los mejores intereses de la AAPP por la cantidad total negociada. En ese sentido, se concluye que Cue & Lopez Construction Inc., ofrece mayor valor y calidad por la inversión propuesta de acuerdo a los términos y condiciones de la Solicitud de Propuestas.

En la misma fecha, el Comité de Alianzas acoge la recomendación del Sub-Comité, la cual fue referida al Presidente de la Junta de Directores de la AAPP.

## *VII. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ALIANZA.-*

Luego de analizadas y evaluadas todas las propuestas completas y con todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, y tomando en consideración los aspectos de presentación, calidad de diseño, ingeniería y tiempo estimado de construcción, experiencia previa y viabilidad económica y financiera del proyecto, así como las recomendaciones de tanto del Sub-Comité Evaluador como del Comité de Alianzas, el Gobernador de Puerto Rico, por conducto del Secretario de Estado, Hon. Kenneth McClintock, aprobó la adjudicación del Contrato de Alianza a favor de Cue & Lopez Construction Inc., por la cantidad de **QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA DÓLARES ($15, 460,860.00)**, para llevar a cabo el diseño, construcción y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

La AFI se reserva el derecho de adjudicar parcial o totalmente cualquier parte del Contrato de Diseño-Construcción- Conservación a otro proponente en caso que Cue & Lopez Construction Inc., no entregue todos los documentos, certificaciones de seguros y fianzas para el **14 de enero de 2011**, según

el Articulo 7, incisos 4 y 5 del Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianza Público-Privada bajo la Ley Número 29 del 8 de junio 2009. La AFI también se reserva el derecho de eliminar parcial o totalmente la parte de conservación de este contrato si es en el mejor interés la Autoridad.

Cue & Lopez Construction Inc., debe someter los documentos requeridos con relación a la contribución sobre ingresos y los sellos del Colegio de Ingenieros y Agrimensores, así cómo otros documentos requeridos para la ejecución de este Contrato en un máximo de cinco (5) días laborables.

El representante autorizado de Cue & Lopez Construction Inc., deberá comunicarse con la Srta. Nayadeth Pérez, Coordinadora de Contratos de la AFI, al teléfono 787-763-5757 extensión 1625, para hacer los arreglos necesarios, someter los documentos y certificación requerida previa a la ejecución del Contrato de Alianza.

## *VIII. SOLICITUD DE REVISIÓN JUDICIAL.-*

### A. Derecho de Revisión Judicial:

Sólo aquellos proponentes que hayan sido cualificados para participar en el proceso de selección de propuestas, que hayan sometido ante el Comité de Alianzas propuestas completas y todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, pero que no hayan sido seleccionados para la adjudicación de un Contrato de Alianza, podrán solicitar revisión judicial de la aprobación del Gobernador o la persona en quien éste delegue de un Contrato de Alianza. En este caso, la revisión podrá ser solicitada luego de la determinación final de otorgar el Contrato de Alianza con otro proponente, cuya determinación de otorgar el Contrato de Alianza, será final luego de haberse completado el procedimiento de aprobaciones que dispone el Artículo 9(g)(ii)-(v) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009.

### B. Solicitud de Revisión Judicial:

**Cualquier proponente no seleccionado para la adjudicación del Contrato de Alianza, tendrá un término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del envío por correo certificado de la presente notificación de Aviso de Adjudicación o determinación final, para presentar un recurso de revisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones, utilizando el mecanismo de Auxilio de Jurisdicción de dicho Tribunal.**

El mecanismo de reconsideración no será aplicable ante el Comité de Alianzas ni ante la Autoridad para las Alianzas Público Privadas.

Si la fecha de la notificación del Comité de Alianza o la Autoridad es distinta a la fecha del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

El recurso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones y el recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo serán considerados como el alegato del peticionario, a menos que el Tribunal revisor disponga lo contrario. En la eventualidad de que el Tribunal de Apelaciones expida el auto de revisión, la parte adversamente afectada por la determinación de dicho Tribunal podrá recurrir ante el Tribunal Supremo mediante recurso de *certiorari* dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días, a partir del archivo en autos de la determinación final del Tribunal de Apelaciones.

La parte recurrente ante el Tribunal de Apelaciones o el Tribunal Supremo de Puerto Rico notificará copia del recurso a la Autoridad, a la Entidad Gubernamental Participante, al Proponente seleccionado (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a los Proponentes no seleccionados (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a las Personas que fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), y a las Personas que no fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), dentro del término de veinte (20) días, establecido en el Artículo 20(b) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009, disponiéndose que el cumplimiento con dicha notificación será un requisito de carácter jurisdiccional.

Toda notificación bajo el Artículo 20(c) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009 se hará mediante correo certificado. Disponiéndose, que si la fecha de las notificaciones a la Autoridad y demás partes son distintas a las del depósito en el correo de dichas notificaciones, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

La Autoridad y cualquier otra parte interesada podrá, dentro de diez (10) días de serle notificada el recurso de revisión, certiorari, o dentro del término adicional que el Tribunal de Apelaciones o Tribunal Supremo le conceda, presentar su oposición a que se expida el auto.

C. **Limitación del Daño:**

La parte recurrente no podrá, bajo ninguna circunstancia, como parte de sus remedios, reclamar el derecho a recibir resarcimiento por daños indirectos, especiales o previsibles, incluyendo ganancias dejadas de percibir.

D. **Exclusividad del Recurso:**

No procederá ningún otro tipo de demanda, acción, procedimiento o recurso en ningún tribunal que no sea según dispuesto en este Artículo 20. Cualquier revisión judicial que se efectuare de la determinación de cualificación del Proponente hecha por el Comité de Alianzas o de la aprobación de un Contrato de Alianza por el Gobernador o Gobernadora o la funcionaria ejecutiva o el funcionario ejecutivo en quien él o ella delegue, se realizará mediante el procedimiento dispuesto en este Artículo 20 y la Autoridad actuará como representante de todas las partes antes mencionadas que participan en el proceso de aprobación de un Contrato de Alianza, de conformidad con esta Ley. No se podrán llevar procedimientos de solicitud de revisión judicial concurrentes o posteriores que no sean por conducto de la Autoridad y siguiendo lo dispuesto en este Artículo 20.

En San Juan, Ciudad Capital, Puerto Rico, hoy 5 de enero de 2011.

**LCDO. MARC ROUMAIN PRIETO, C.P.A.**
Sub-Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura

**CERTIFICO:** Haber archivado en autos el original de este Aviso de Adjudicación, y enviado copia fiel y exacta del mismo, mediante facsímil y correo certificado con acuse de recibo, hoy 5 de enero de 2011, a los siguientes proponentes:

José Enrique Rossi
Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc.
119 El Tuque industrial Park Suite 2
Ponce, PR 00728

Frank Cue Garcia
Cue & Lopez Construction, Inc
PO BOX 193899
San Juan, PR 00919-3899

Christian Santana
Construcciones Gilmar, Inc.
PO Box 3152
Guaynabo, PR 00970

Ramón Villafañe
Builders Associates, LLC
PO BOX 6535,
Caguas, PR 00726-6535

Frankie J. López Meléndez
Omega Engineering
PO Box 363823
San Juan, PR 00936-3823

Solero Gómez Velázquez
Constructores del Este
PO Box 1232, Las Piedras, PR 00771

José Vizcarrondo
SMPC, LLC
PO Box 9417
San Juan 00908-0417

Pablo Del Valle
DVG & DDHK Team
PO Box 2319
Toa Baja, PR 00951-2319

Israel Quintana Luciano
Cidra Excavation, SE
Rd #3, Km13.6,
Canovanillas Wrd,
Carolina, PR 00979

Tomás Montalvo Torres
LPC & D, Inc.
PO Box 2025
Las Piedras, PR 00771

Raúl J. Brás Cummings
RBC Construction, Corp.
PO Box 363511
San Juan, PR 00936-3511

Rafael Castro Montes De Oca
Urbana: arquitectura-diseño
PO Box 16179,
San Juan 00980

Marcos R. Calzadilla
HBA Contractors, Inc.
804 Ponce de León Ave. Suite 502,
San Juan 00907

Jaime Rodríguez
North Construction Group
PMB 135 405
Ave. Esmeralda, Ste. 2
Guaynabo, PR 00969-4457

Ismael Melendez Rivera
Constructora I, Melendez, SE
Betances #15 Segundo Nivel,
Santa Isabel, PR 00757-2616

Alberto González
Xperts, Inc.
PO Box 363062
San Juan, PR 00936-3062

Ismael Carrasquillo
CD Builders, Inc
HC-02 Box 14740
Gurabo, PR 00778

**LCDO. MARC ROUMAIN PRIETO, C.P.A.**
Sub-Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura

ANEJO 1

TABLA 3.0

**Tabla 3.0 – Propuestas Recibidas para las Escuelas Josefina Muñoz de Bernier de Patillas, José Horacio Cora de Arroyo y Rafael López Landrón de Guayama (Listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción y Aditivas)**

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc. | $1,125,430.00 | $15,205,280.00 | $16,330,710.00 | $ 5,230,083.00 | $21,560,793.00 | $ 667,474.00 | $22,228,267.00 |
| Cue & Lopez Construction, Inc | $ 890,000.00 | $15,060,000.00 | $15,950,000.00 | $ 5,938,500.00 | $21,888,500.00 | $835,920.00 | $ 22,724,420.00 |
| Builders Associates, LLC | $ 1,118,194.21 | $16,568,332.23 | $17,686,526.44 | $ 4,427,110.70 | $22,113,637.14 | $ 892,800.00 | $23,006,437.14 |
| Omega Engineering | $1,207,533.21 | $18,128,231.00 | $19,335,764.21 | $ 4,278,790.53 | $23,614,554.74 | $ 485,232.00 | $ 24,099,786.74 |
| Constructores del Este | $1,069,799.44 | $16,474,645.00 | $17,544,444.44 | $6,118,546.00 | $23,662,990.44 | $ 329,400.00 | $23,992,390.44 |
| SMPC, LLC | $952,495.00 | $18,093,351.00 | $19,045,846.00 | $4,933,775.00 | $23,979,621.00 | $1,143,296.92 | $25,122,917.92 |
| Cidra Excavation, SE | $724,240.00 | $19,996,398.00 | $20,720,638.00 | $6,144,050.00 | $26,864,688.00 | $2,163,054.00 | $29,027,742.00 |
| RBC Construction, Corp. | $1,566,000.00 | $20,889,302.09 | $22,455,302.09 | $5,552,421.69 | $28,007,723.78 | $975,080.00 | $28,982,803.78 |
| Construcciones Gilmar, Inc. | $1,387,000.00 | $17,735,000.00 | $19,122,000.00 | $9,383,000.00 | $28,505,000.00 | $635,600.00 | $29,140,600.00 |
| Urbana: arquitectura-diseno | $2,080,192.00 | $20,801,909.00 | $22,882,101.00 | $5,629,283.00 | $28,511,384.00 | $995,954.64 | $ 29,507,338.64 |

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| HBA Contractors, Inc. | $1,311,719.00 | $21,599,006.00 | $ 22,910,725.00 | $6,068,181.00 | $28,978,906.00 | $1,254,108.00 | $ 30,233,014.00 |
| North Construction Group | $1,752,329.00 | $17,955,000.00 | $ 19,707,329.00 | $12,724,000.00 | $32,431,329.00 | $1,303,684.00 | $33,735,013.00 |
| LPC & D, Inc. | $1,750,000.00 | $23,250,000.00 | $25,000,000.00 | $8,270,000.00 | $33,270,000.00 | $1,950,000.00 | $35,220,000.00 |
| DVG & DDHK Team | $1,727,010.41 | $23,620,989.57 | $25,347,999.98 | $7,989,889.34 | $33,337,889.32 | $ 1,160,793.42 | $34,498,682.74 |
| Xperts, Inc. | $2,935,000.00 | $28,605,928.00 | $31,540,928.00 | $ 5,127,969.50 | $36,668,897.50 | $1,229,088.00 | $37,897,985.50 |
| Constructora I, Melendez, SE | $ 2,314,000.00 | $25,742,662.00 | $28,056,662.00 | $9,004,683.00 | $37,061,345.00 | $4,448,080.00 | $41,509,425.00 |
| CD Builders, Inc | $2,605,500.00 | $28,865,667.00 | $31,471,167.00 | $9,510,750.00 | $40,981,917.00 | $1,208,960.00 | $42,190,877.00 |
| PGM Ventures | No Bid | No Bid | No Bid | No Bid | No Bid | No Bid | No Bid |

ANEJO 2

**Tabla 4.0 – Evaluación Ponderada de Propuestas Recibidas para las Escuelas Josefina Muñoz de Bernier - Municipio de Patillas, José Horacio Cora - Municipio de Arroyo y Rafael López Landrón, Municipio de Guayama**

| | Evaluation per Proponent Name | | |
|---|---|---|---|
| | Builders Associates, LLC | Cué & Lopez Construction | Aerometálica CSCG |
| Base Proposed Cost (Design & Build): | $ 17,686,506.47 | $ 16,030,000.00 | $ 16,330,710.00 |
| Additives: | $4,427,110.70 | $5,938,500.00 | $5,230,083.00 |
| Design/Build and Additive: | $ 22,113,617.17 | $21,968,500.00 | $21,560,793.00 |

| | Technical Evaluation Criteria | Guideline | | | Esc. Josefina Muñoz de Bernier, Patillas | | Esc. José Horacio Cora, Arroyo | | Esc. Dr. Rafael Lopez Landrón, Guayama | | Esc. Josefina Muñoz de Bernier, Patillas | | Esc. José Horacio Cora, Arroyo | | Esc. Dr. Rafael Lopez Landrón, Guayama | | Esc. Josefina Muñoz de Bernier, Patillas | | Esc. José Horacio Cora, Arroyo | | Esc. Dr. Rafael Lopez Landrón, Guayama | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Maximum Quality Points | Multiplier | Total Possible Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score |
| | Enrollment Capacity Enhancement | 10 | 4 | 40 | 5 | 20 | 5 | 20 | 5 | 20 | 5 | 20 | 5 | 20 | 5 | 20 | 5 | 20 | 5 | 20 | 5 | 20 |
| 2 | Structural Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5 | 10 | 5.5 | 11 | 5 | 10 | 6.5 | 13 | 6 | 12 | 6.5 | 13 | 5.5 | 11 | 5.5 | 11 | 5 | 10 |
| 3 | Exterior Finish Enhancement & aesthetics | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 6.5 | 19.5 | 6 | 18 | 6.5 | 19.5 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 4 | Interior Finish Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 6 | 18 | 6 | 18 | 5.5 | 16.5 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 5 | Mechanical System Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5.5 | 16.5 | 5 | 15 | 6 | 18 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 6 | Design Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 6 | 18 | 6 | 18 | 6.5 | 19.5 | 5 | 15 | 5.5 | 16.5 | 5 | 15 |
| 7 | Layout Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 | 7 | 14 | 6 | 12 | 6.5 | 13 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5.5 | 11 |
| 8 | Site Enhacement | 10 | 2 | 20 | 5.5 | 11 | 5 | 10 | 5.5 | 11 | 7.5 | 15 | 6 | 12 | 7.5 | 15 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5.5 | 11 |
| 9 | Recreational Enhancement | 10 | 1 | 10 | 5.5 | 5.5 | 5 | 5 | 5.5 | 5.5 | 7 | 7 | 5 | 5 | 7 | 7 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 10 | Consideration of O&M factors; mech & energy efficiency | 10 | 2 | 20 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5.5 | 11 | 6 | 12 | 6 | 12 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 |
| 11 | Welcoming appealing and Community integration | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5.5 | 16.5 | 6 | 18 | 5.5 | 16.5 | 5.5 | 16.5 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 12 | New Construction Technology/Technics Consideration | 10 | 1 | 10 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 13 | Conservation Program | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 14 | Design/Build Process Duration | 10 | 2 | 20 | 5.5 | 11 | 6.5 | 13 | 6.5 | 13 | 6 | 12 | 6 | 12 | 6 | 12 | 5.5 | 11 | 5.5 | 11 | 5 | 10 |
| 15 | LEED Certification (give only for one LEED category) | 10 | 1 | 10 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | Grand Total Points | 150 | | 350 | 72.5 | 173.5 | 73 | 175 | 73.5 | 175.5 | 201.5 | 81 | 80 | 193 | 85.5 | 203 | 72.5 | 174.5 | 72.5 | 174.5 | 72 | 173 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Proposed Design & Build Cost per Score points is: | $ 33,145.26 | $31,449.12 | $ 36,650.76 | $ 64,135.60 | $ 23,005.18 | $31,502.46 | $ 28,707.55 | $28,760.71 | $36,430.62 |
| Proposed Additive per Score points is: | $ 7,044.37 | $ 6,587.11 | $11,693.26 | $22,395.06 | $8,867.88 | $ 11,886.70 | $ 7,896.67 | $ 8,258.05 | $13,936.91 |
| Proposed Design/Build and Additive Costs per Score points is: | $40,189.63 | $38,036.22 | $48,344.03 | $86,530.86 | $31,873.06 | $43,389.16 | $ 36,604.22 | $37,018.76 | $ 50,367.53 |

Schools for the 21st Century

PUERTO RICO INFRASTRUCTURE FINANCING AUTHORITY
Commonwealth of Puerto Rico

Puerto Rico Public-Private Partnerships Authority

## AVISO DE ADJUDICACIÓN

***Modernización de Escuelas de Puerto Rico;***
***Escuelas del Siglo 21***

***"Request for Proposal #16"***

***Nueva Escuela Urbana***
***Ciales, Puerto Rico***

### *I. BASE LEGAL; ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS.-*

El 8 de junio de 2009 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 29, mejor conocida como "Ley de Alianzas Público Privadas", a los fines *inter alia* de establecer la política pública del Gobierno de Puerto Rico referente a las Alianzas Público Privadas.

El citado estatuto también autoriza a todos los departamentos, agencias, corporaciones públicas e instrumentalidades, Rama Legislativa y Judicial del Gobierno de Puerto Rico, a establecer Alianzas Público Privadas mediante contrato; crea la Autoridad para las Alianzas Público Privadas y establece la composición de su Junta de Directores o Directoras y sus poderes; establece los Comités de Alianzas y define su rol dentro de la Autoridad; establece los criterios que deberán considerarse al establecer Alianzas Público Privadas y las disposiciones que se pueden o deben incluir en los Contratos de Alianzas Público Privadas, así como el término máximo de éstos; establece los requisitos y condiciones aplicables a los participantes, los criterios de evaluación y los procedimientos que se llevarán a cabo para la cualificación de potenciales proponentes, selección de proponentes y negociación de los contratos mediante los cuales se establecerán las Alianzas Público Privadas; dispone para las aprobaciones necesarias, incluyendo la del Gobernador o el funcionario ejecutivo en quien él puede delegar para el otorgamiento de los Contratos de Alianzas Público Privadas y los requisitos del informe que se presentará como parte del proceso de estas aprobaciones; establece los parámetros de confidencialidad de cierta información privilegiada o protegida que se produzca o recopile como parte de los procesos del establecimiento de Alianzas; entre otros.

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, el 19 de diciembre de 2009 la Junta de Directores de la Autoridad para las Alianzas Público Privadas (en adelante, la "AAPP") aprobó el "Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianzas Público Privadas bajo la Ley Núm. 29 del 8 de junio de 2009 de la Autoridad para las Alianzas Público-Privadas de Puerto Rico", Reglamento Núm. 7853 ("Reglamento de la AAPP").

Con esos precedentes y con el fin de llevar a cabo el PROGRAMA de modernización de escuelas consistente en el diseño, construcción y conservación de noventa y cinco (95) escuelas públicas existentes y la construcción de al menos cinco (5) nuevas escuelas, el 21 de junio de 2010 la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura ("AFI") y la AAPP otorgaron un Acuerdo de Entendimiento

Interagencial, Núm. AFI: 2010-000563, mediante el cual la AFI se comprometía asistir a la AAPP en el apoyo técnico, administrativo y legal en las diferentes fases que comprende el PROGRAMA.

Posteriormente, el 29 de octubre de 2010 el Departamento de Educación ("DE"), el Departamento de Transportación y Obras Públicas ("DTOP"), la Autoridad de Edificios Públicos ("AEP"), la AFI, la AAPP y el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, otorgaron un "Acuerdo de Entendimiento y Cooperación Interagencial", con el propósito de delegar en la AFI los poderes necesarios en ley para actuar a nombre del DTOP y la AEP, según sea aplicable, para la realización del PROGRAMA, incluyendo el otorgamiento de los Contratos de Alianza con terceros para el desarrollo del referido proyecto programático.

## *II. SOLICITUD DE CUALIFICACIONES.-*

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, y su Reglamento, el 22 de junio de 2010 la AAPP hizo publicar un Aviso Público de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications" ó "RFQ", por sus siglas en inglés) en el periódico "Daily Sun" y el "Nuevo Día" el cual es de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como en los portales de Internet del Banco Gubernamental de Fomento, de la AAPP y de la AFI.

Mediante dicho aviso se solicitaban propuestas para pre-cualificar a proponentes que interesaran participar en contratos relacionados con la prestación de servicios para el diseño, construcción y conservación de infraestructura, asociados al proyecto de "Modernización de Escuelas de Puerto Rico," también conocido como "Escuelas del Siglo 21".

Como parte de este proceso, el 28 de junio de 2010 representantes de la AAPP y la AFI llevaron a cabo una reunión informativa dirigida al público interesado en el proceso de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications").

Así las cosas, el 30 de julio de 2010 la AFI le notificó a los proponentes que habían sido cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, entre los cuales estaban:

1. Acosta & Asociados, Corp.
2. Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc.
3. Aireko Construcction, Corp.
4. Alfa y Omega
5. ALPROEM Engineering Contractors Corp.
6. Aziz & Sons, SE Inc.
7. Bayside Contractors, Inc.
8. Belmec Construction
9. Bird Interplan Development Group
10. Builders Associates, LLC
11. CapCon,Corp.
12. Caribe General Contructors
13. Caribe Tecno, SE
14. CD Builders, Inc
15. Cemi & Associates
16. CIC Construction Group
17. Cidra Excavation, SE
18. CJ Builders, Corp.
19. CMS CM Services
20. Comfort Systems USA of PR, Inc.
21. Construcciones Gilmar, Inc.

22. Constructora I, Melendez, SE
23. Constructora Santiago II
24. Constructores del Este
25. Costa Mar Construction , Inc.
26. Creative Development / Constructora Argo
27. Cue & Lopez Construction, Inc
28. DBM Group, LLC
29. Dennis Gonzalez & Asosiados
30. Desarrolladora JA
31. Desing Build, SE/Fernando Irizarry Architects-Join Venture
32. DVG & DDHK Team
33. Educon Corp.
34. F & R Construction Group, Inc.
35. FE-RI Construction, Inc.
36. Ferrovial Agroman, SA
37. Gracia & Marin Group, Inc
38. Grupo Arual a Joint Venture
39. Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves
40. HBA Contractors, Inc.
41. HDE Group, Corp.
42. Jafer Construction Corp.
43. JR Ramos, Inc.
44. Juan F. García, Inc.
45. Karimar Construction
46. La Torre- Masso-Velez Marichal Group
47. Longstar Development Group
48. López Enterprise Group, Inc.
49. LPC & D, Inc.
50. Newtec SE
51. Nidco Construction, Corp.
52. North Construction Group
53. Omega Engineering
54. PC Group Corp.
55. PGM Ventures
56. Picerne 2010 Development, LLC
57. QB Construction
58. Rama Construction
59. RBC Construction, Corp.
60. RFR Builders Inc.
61. Rivero Construction Corp. – RIVCON
62. School Modernization Action Group
63. SMPC, LLC
64. Tamrio, Inc.
65. Tec General Contractor
66. The Pike Company
67. Torcon
68. Universal Development, Corp.
69. Urbana: arquitectura-diseño
70. V Square Group

71. Venegas Construction, Corp.
72. Vissepó & Diez Const. Corp.
73. Xperts, Inc.

## *III. SOLICITUD DE PROPUESTAS.-*

Así las cosas, el 15 de octubre de 2010 la AAPP emitió, vía correo electrónico, el Aviso/Invitación de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") a los setenta y tres (73) proponentes que habían sido pre-cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, según su capacidad de fianza (de más de 15 millones de dólares). Estos avisos/invitaciones se notificaron conforme a lo estipulado en la revisión del 17 de mayo 2010 del Reglamento de la AAPP.

La documentación pertinente al proceso de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") estuvo disponible por parte de la AFI a partir del 19 de octubre de 2010, mediante un portal cibernético cuyo acceso se le provela a cada proponente invitado luego de que éstos solicitaran dicho acceso por correo electrónico, a una dirección predeterminada que se incluía en la carta de invitación.

## *IV. CELEBRACIÓN DE REUNIONES INFORMATIVAS Y VISITAS DE CAMPO.-*

El 4 de septiembre de 2010 la AFI llevó a cabo una reunión informativa con los proponentes para atender asuntos de índole administrativos y documentales referente a las solicitudes de propuestas. Esta reunión se realizó en el Hotel Westin Río Mar en Río Grande como parte de las actividades de la Convención Anual de la Asociación de Contratistas Generales ("AGC" por sus siglas en inglés).

El 21 de octubre de 2010 la AFI realizó otra reunión en conjunto con visitas de campo en los predios de las escuelas a modernizarse. Esta reunión era enfocada hacia el ámbito de trabajo de las escuelas a ser impactadas en esta Solicitud de Propuesta, para familiarizarse con los respectivos predios y atender dudas y preguntas pertinentes al RFP en curso. La AFI estableció esta reunión y visita de campo con carácter compulsorio; los proponentes que no asistieron a la actividad no serían considerados en caso de que presentaran propuestas para estas escuelas en particular. A dicha reunión asistieron 47 de los 73 proponentes invitados.

El proceso de aclaración de dudas se extendió hasta el 24 de noviembre de 2010. Los proponentes sometieron sus preguntas vía correspondencia electrónica a rfp16escuelas@afi.gobiemo.pr.

## *V. CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE PROPUESTAS; ADENDA.-*

La Solicitud de Propuesta incluía como requerimiento mínimo, pero sin limitarse, a lo indicado en los documentos obtenidos por los proponentes a través del portal cibernético de la AFI.

Durante el proceso de la Solicitud de Propuestas que nos ocupa se generaron varios documentos cuya numeración, fecha de notificación y propósito se indican a continuación:

**Tabla 1.0 - Documentos Generados Durante el Proceso de Solicitud de Propuestas**

| Entrega de RFP al momento de publicación | Número Adenda | Publicación | Cambios |
|---|---|---|---|
| 24-Nov-10 | | 19-Oct-10 | Paquete original |
| | 1 | 20-Oct-10 | FAQ dated 10/16/10<br>Area Requirements<br>Supplemental Furniture Spec<br>Special Education Requirements |

| Entrega de RFP al momento de publicación | Número Adenda | Publicación | Cambios |
|---|---|---|---|
| | 2 | 2-Nov-10 | Minutas y hoja asistencia visita escuela<br>Contrato, condiciones suplementarias y condiciones generales<br>cost breakdown<br>Sección 01500<br>Outline Specs<br>SOW y Area Requirements<br>Preguntas |
| | 3 | 5-Nov-10 | Contrato y condiciones generales<br>PREPA letter for connection point<br>No asbestos certification for the Ernesto Valderas School.<br>HVAC Systems information<br>Preguntas |
| | 4 | 10-Nov-10 | RFP Document revision<br>Design Guidelines "School Boom 2000"<br>PREPA letter for connection point<br>SOW – Appendix E - Desktop and Laptop Specifications for Additives Items<br>No asbestos certification for the Juan Rios Serpa School<br>Preguntas |
| | 5 | 13-Nov-10 | Condiciones suplementarias<br>Attachment F- Appendix E- Special Education Requirements dated 10/23/10<br>Preguntas |
| | 6 | 18-Nov-10 | Notes to Proponents: The revised estimated cost for this project is between $16MM @ $18MM instead of<br>$10MM @ $12MM as indicated in Addendum 4.<br>Letter of State Historic Preservation Office (SHPO), 11/15/2010<br>Preguntas |
| 1-Dec10 | 7 | 19-Nov-10 | Summary of LEED Requirements for Schools – New Construction Only<br>2. LEED 2009 for Schools New Construction and major Renovation |
| | 8 | 24-Nov-10 | Preguntas |

## *VI. PRESENTACION DE PROPUESTAS.-*

El 1 de diciembre de 2010, a las 5:00 de la tarde, se cerró el proceso de entrega de propuestas en las oficinas de AFI, localizadas en el Edificio Capital Center 235 Ave. Arterial Hostos, Suite 1501 San Juan, Puerto Rico. Se recibieron un total de veinticuatro (24) propuestas, de las cuales un proponente notifico por escrito que no participaría del proceso.

En la **Tabla 2.0** se muestran los consorcios previamente cualificados que formaron parte de este proceso:

Tabla 2.0 - Proponentes Participando del Proceso de la Solicitud de Propuestas

| SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | Responsive /Non Responsive |
|---|---|---|---|
| Acosta & Asociados, Corp. | OK | OK | NR |
| Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc. | OK | OK | R |
| Aireko Construcction, Corp. | OK | OK | NR |
| Alfa y Omega | OK | NO | NR |
| ALPROEM Engineering Contractors Corp. | OK | OK | NR |
| Aziz & Sons, SE Inc. | OK | OK | NR |
| Bayside Contractors, Inc. | OK | NO | NR |
| Belmec Construction | OK | OK | NR |
| Bird Interplan Development Group | OK | OK | R |
| Builders Associates, LLC | OK | OK | R |
| CapCon,Corp. | OK | OK | NR |
| Caribe General Contructors | OK | OK | R |
| Caribe Tecno, SE | OK | OK | R |
| CD Builders, Inc | OK | OK | R |
| Cemi & Associates | OK | OK | NR |
| CIC Construction Group | OK | OK | R |
| Cidra Excavation, SE | OK | OK | NR |
| CJ Builders, Corp. | OK | NO | NR |
| CMS CM Services | OK | OK | NR |
| Comfort Systems USA of PR, Inc. | OK | OK | NR |
| Construcciones Gilmar, Inc. | OK | OK | R |
| Constructora I, Melendez, SE | OK | NO | NR |
| Constructora Santiago II | OK | NO | NR |
| Constructores del Este | OK | NO | NR |
| Costa Mar Construction , Inc. | OK | OK | R |
| Creative Development / Constructora Argo | OK | NO | NR |
| Cue & Lopez Construction, Inc | OK | OK | R |
| DBM Group, LLC | OK | OK | NR |
| Dennis Gonzalez & Asosiados | OK | NO | NR |
| Desarrolladora JA | OK | OK | R |
| Desing Build, SE/Fernando Irizarry Architects-Join Venture | OK | NO | NR |
| DVG & DDHK Team | OK | OK | R |
| Educon Corp. | OK | NO | NR |
| F & R Construction Group, Inc. | OK | OK | R |
| FE-RI Construction, Inc. | OK | NO | NR |
| Ferrovial Agroman, SA | OK | OK | R |
| Gracia & Marin Group, Inc | OK | NO | NR |
| Grupo Arual a Joint Venture | OK | OK | NR |
| Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves | OK | OK | NR |
| HBA Contractors, Inc. | OK | NO | NR |

| SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | Responsive /Non Responsive |
|---|---|---|---|
| HDE Group, Corp. | OK | OK | NR |
| Jafer Construction Corp. | OK | NO | NR |
| JR Ramos, Inc. | OK | OK | NR |
| Juan F. García, Inc. | OK | OK | NR |
| Karimar Construction | OK | NO | NR |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | OK | OK | R |
| Longstar Development Group | OK | OK | R |
| López Enterprise Group, Inc. | OK | OK | NR |
| LPC & D, Inc. | OK | OK | R |
| Newtec SE | OK | NO | NR |
| Nidco Construction, Corp. | OK | OK | R |
| North Construction Group | OK | OK | NR |
| Omega Engineering | OK | OK | R |
| PC Group Corp. | OK | OK | NR |
| PGM Ventures | OK | NO | NR |
| Picerne 2010 Development, LLC | OK | OK | R |
| QB Construction | OK | NO | NR |
| Rama Construction | OK | NO | NR |
| RBC Construction, Corp. | OK | OK | R |
| RFR Builders Inc. | OK | NO | NR |
| Rivero Construction Corp. - RIVCON | OK | NO | NR |
| School Modernization Action Group | OK | OK | NR |
| SMPC, LLC | OK | OK | R |
| Tamrio, Inc. | OK | NO | NR |
| Tec General Contractor | OK | NO | NR |
| The Pike Company | OK | NO | NR |
| Torcon | OK | OK | NR |
| Universal Development, Corp. | OK | OK | NR |
| Urbana: arquitectura-diseño | OK | OK | NR |
| V Square Group | OK | OK | NR |
| Venegas Construction, Corp. | OK | OK | R |
| Vissepó & Diez Const. Corp. | OK | NO | NR |
| Xperts, Inc.* | OK | OK | R* |
| TOTAL | 73 | 47 | 24 |

*Submitted No Bid Letter

## *VII. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.-*

### A. <u>Proceso de Evaluación</u>:

En el proceso se promovió el que hubiese competencia adecuada y justa. Se recibieron veinticuatro (24) propuestas formales, de los cuales un proponente indico por escrito que no participaría (No Bid).

Como etapa inicial se preparó la **Tabla 1.0 en el Anejo 1** para mostrar los valores propuestos por cada consorcio para Diseño, Construcción, Aditivas y Conservación.

Para realizar una evaluación de calidad a las propuestas sometidas se utilizó un método recomendado en el libro "Design Build Essentials", de la autora Bárbara Jackson, PHD, publicado por Delmar Cengage Learning 2010.

Además, se evaluó si el proponente cumplió con los requerimientos establecidos y/o propuso alternativas superiores a los requerimientos.

Para la evaluación de costos de diseño-construcción, se realizó una comparación de todas las propuestas recibidas para determinar un costo promedio de mercado. Se utilizó el "RS Means Square Foot Costs" del 2010 y nuestro estimado de costo.

Para la evaluación de costos de mantenimiento se compararon los costos propuestos por los proponentes contra valores provistos en un documento preparado por "Advantage Business Consulting" para la Autoridad de Edificios Públicos en febrero de 2009, llamado Análisis de Costo de Mantenimiento y Reparación.

B. **Proceso de Selección.-**

El método de selección fue basado en un proceso de evaluación de propuestas, competitivas en Diseño, Construcción y Conservación cuyo costo ofreciera mayor valor y calidad por la inversión propuesta (Best Value).

El Sub Comité utilizó la evaluación de calidad para confirmar cual proponente ofreció mejor calidad de servicio, por cantidad de dinero propuesta.

Las propuestas tenían que ser responsivas y en cumplimiento con todos los requerimientos estipulados en los documentos obtenidos por los proponentes.

Se consideró que el proponente presentara alternativas superiores a los requerimientos, que impactaran positivamente el proyecto.

Se utilizó la evaluación de costos para confirmar que lo propuesto fuese justo, razonable y se adaptara a la realidad del mercado en Puerto Rico.

La selección se realizó de acuerdo a la calidad y costo de la propuesta. Además se consideró la calidad de ejecución basado en experiencias y trabajos previos, y la capacidad financiera indicada por el proponente en los documentos de cualificación.

En la **Tabla 2.0** se incluye tabulación de evaluación y contenido de los valores propuestos. **Ver Anejo 2.**

C. **Análisis de Costos.-**

Los veinticuatro (24) proponentes sometieron sus propuestas según se detalla en la Tabla de Propuestas Recibidas (**Ver Anejo 1**).

El sub comité evaluador realizó un análisis de costo promedio de mercado para diseño-construcción considerando todas las propuestas entregadas. Además se utilizó como referencia el "RS Means Square Foot Costs" del 2010.

Debido a la gran calidad de las propuestas recibidas, se decidió invitar a 10 de los proponentes a presentar sus proyectos personalmente. Estos proponentes reflejan aquellas propuestas con mayor calidad combinada en términos de diseño, tiempo de construcción y costo. Las presentaciones se llevaron a cabo los días 15, 16, 17 y 20 de diciembre en las oficinas de AFI. Nueve de las propuestas fueron

presentadas por el equipo de diseño de cada uno de los consorcios. Uno de los proponentes no se presento a la reunión citada.

Una vez evaluados estos nueve proponentes utilizando los Criterios de Evaluación Técnica, el comité de evaluación estudió más detalladamente las propuestas de los 3 proponentes con mejor puntuación en términos de "Best Value Added". En la **Tabla 2.0** incluida en el **Anejo 2**, se incluye el ponderado realizado entre estos consorcios.

De estos tres proponentes, se determino invitar a negociar a **Builders Associates, LLC** ya que, basado en el ponderado hecho, obtuvo la mejor calificación por valor de calidad y costo ("Best Value Added"). Basados en estos criterios y en la capacidad disponible de fianza, se determinó proceder con negociaciones ulteriores con dicho proponente, culminando con un ajuste al valor originalmente propuesto.

El Subcomité evaluador se reunió el día 23 de diciembre de 2010, con **Builders Associates, LLC** el cual sometió un costo original de **dieciséis millones novecientos ochenta y tres mil doscientos noventa y cinco dólares y cinco centavos ($16, 983,295.05)** incluyendo el costo de diseño, construcción y todas las aditivas. En la reunión efectuada con este proponente, AFI le solicitó que sometiera un Scope of Work más detallado explicando el nivel de calidad de construcción y el tipo de equipo propuesto. Durante esta reunión, se encontraron varias áreas del diseño y construcción las cuales necesitaban modificación en el Scope of Work sometido y se le requirió al proponente que incluyera estos cambios en su propuesta revisada.

En la propuesta revisada sometida el 29 de diciembre de 2010 por **Builders Associates, LLC** el proponente presentó un Scope of Work revisado incluyendo los cambios discutidos durante la reunión previa. El costo sometido en la propuesta revisada fue de **diecisiete millones trescientos noventa y dos mil seiscientos ochenta dólares ($17,392,680.00)**. Aunque el costo revisado fue más alto que el originalmente sometido, éste todavía estaba por debajo del costo presupuestado. Esta propuesta revisada ofrecía mayor calidad en términos del diseño, equipo y terminaciones, apoyando así el concepto de las Escuelas del Siglo 21. Adicionalmente, el proponente también mejoro el tiempo de construcción a finalizar en Julio del 2012. Se le requirió al proponente que revisara su propuesta nuevamente, incluyendo algunos cambios adicionales en los equipos requeridos.

El 14 de enero de 2011 se recibió la propuesta final y firme de **Builders Associates, LLC** por la cantidad de **diecisiete millones quinientos ochenta y nueve mil ochocientos sesenta y tres dólares y cuatro centavos ($17,589,863.04)**. Esta propuesta representó el mejor valor por diseño, construcción y todas las aditivas representando los mejores intereses de AAPP. A este costo se le suman **ciento treinta mil ochocientos dólares ($130,800.00)** para la conservación por el término de un año

En resumen, la propuesta presentada por **Builders Associates, LLC** resultó ser la mejor propuesta cumpliendo con los criterios establecidos bajo la Ley para las Alianzas Público Privadas, y según se desprende de la Solicitud de Propuestas de referencia. La mejor y última oferta presentada por **Builders Associates, LLC** contempla el diseño, construcción, todas las aditivas y conservación inicial de la infraestructura (primer año) y fue por la cantidad englobada de diecisiete millones setecientos veinte mil siescientos sesenta y tres dólares y cuatro centavos **($17,720,663.04)**. En la **Tabla 4.0** se desglosan los costos aquí descritos.

**Tabla 4.0 – Propuesta Revisada de *Builders Associates, LLC* para la Escuela Nueva Urbana del Municipio de Ciales**

| Proponente | Diseño | Construcción | Aditivas | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto | Tiempo de Construcción |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Builders Associates | $888,667.70 | $14,749,754.23 | $1,951,441.11 | $130,800.00 | **$17,720,663.04** | Julio 2012 |

D. Recomendación.-

El 15 de enero de 2011 el Sub-Comité Evaluador emitió su recomendación al Comité de Alianzas a favor de otorgar el Contrato de Alianza a la firma **Builders Associates, LLC**, por tratarse de la propuesta que representaba los mejores intereses de la AAPP por la cantidad total negociada. En ese sentido, se concluyó que **Builders Associates, LLC** ofrece mayor valor y calidad por la inversión propuesta de acuerdo a los términos y condiciones de la Solicitud de Propuestas.

El 16 de enero de 2011, el Comité de Alianzas acogió la recomendación del Sub-Comité, la cual fue referida al Presidente de la Junta de Directores de la AAPP.

## *VII. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ALIANZA.-*

Luego de analizadas y evaluadas todas las propuestas completas y con todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas y tomando en consideración los aspectos de presentación, calidad de diseño, ingeniería y tiempo estimado de construcción, experiencia previa y viabilidad económica y financiera del proyecto, así como las recomendaciones de tanto del Sub-Comité Evaluador como del Comité de Alianzas, el 19 de enero de 2011 el Gobernador de Puerto Rico, por conducto del Secretario de Estado, Hon. Kenneth McClintock, aprobó la adjudicación del Contrato de Alianza a favor de **Builders Associates, LLC** por la cantidad de **diecisiete millones setecientos veinte mil seiscientos sesenta y tres dólares y cuatro centavos ($17,720,663.04)** para llevar a cabo el diseño, construcción y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

La AFI se reserva el derecho de adjudicar parcial o totalmente cualquier parte del Contrato de Diseño-Construcción- Conservación a otro proponente en caso que **Builders Associates, LLC** no entregue todos los documentos, certificaciones de seguros y fianzas para el **31 de enero de 2011**, según el Artículo 7, incisos 4 y 5 del Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianza Público-Privada bajo la Ley Número 29 del 8 de junio 2009. La AFI también se reserva el derecho de eliminar parcial o totalmente la parte de conservación de este contrato si es en el mejor interés la Autoridad.

**Builders Associates, LLC** debe someter los documentos requeridos con relación a la contribución sobre ingresos y los sellos del Colegio de Ingenieros y Agrimensores, así como otros documentos requeridos para la ejecución de este Contrato en un máximo de cinco (5) días laborables.

El representante autorizado de **Builders Associates, LLC** deberá comunicarse con la Srta. Nayadeth Pérez, Coordinadora de Contratos de la AFI, al teléfono 787-763-5757 extensión 1625, para hacer los arreglos necesarios, someter los documentos y certificación requerida previa a la ejecución del Contrato de Alianza.

## *VIII. SOLICITUD DE REVISIÓN JUDICIAL.-*

A. Derecho de Revisión Judicial:

Sólo aquellos proponentes que hayan sido cualificados para participar en el proceso de selección de propuestas, que hayan sometido ante el Comité de Alianzas propuestas completas y todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, pero que no hayan sido seleccionados para la adjudicación de un Contrato de Alianza, podrán solicitar revisión judicial

de la aprobación del Gobernador o la persona en quien éste delegue de un Contrato de Alianza. En este caso, la revisión podrá ser solicitada luego de la determinación final de otorgar el Contrato de Alianza con otro proponente, cuya determinación de otorgar el Contrato de Alianza, será final luego de haberse completado el procedimiento de aprobaciones que dispone el Artículo 9(g)(ii)-(v) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009.

B. Solicitud de Revisión Judicial:

**Cualquier proponente no seleccionado para la adjudicación del Contrato de Alianza, tendrá un término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del envío por correo certificado de la presente notificación de Aviso de Adjudicación o determinación final, para presentar un recurso de revisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones, utilizando el mecanismo de Auxilio de Jurisdicción de dicho Tribunal.**

El mecanismo de reconsideración no será aplicable ante el Comité de Alianzas ni ante la Autoridad para las Alianzas Público Privadas.

Si la fecha de la notificación del Comité de Alianza o la Autoridad es distinta a la fecha del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

El recurso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones y el recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo serán considerados como el alegato del peticionario, a menos que el Tribunal revisor disponga lo contrario. En la eventualidad de que el Tribunal de Apelaciones expida el auto de revisión, la parte adversamente afectada por la determinación de dicho Tribunal podrá recurrir ante el Tribunal Supremo mediante recurso de *certiorari* dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días, a partir del archivo en autos de la determinación final del Tribunal de Apelaciones.

La parte recurrente ante el Tribunal de Apelaciones o el Tribunal Supremo de Puerto Rico notificará copia del recurso a la Autoridad, a la Entidad Gubernamental Participante, al Proponente seleccionado (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a los Proponentes no seleccionados (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a las Personas que fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), y a las Personas que no fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), dentro del término de veinte (20) días, establecido en el Artículo 20(b) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009, disponiéndose que el cumplimiento con dicha notificación será un requisito de carácter jurisdiccional.

Toda notificación bajo el Artículo 20(c) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009 se hará mediante correo certificado. Disponiéndose, que si la fecha de las notificaciones a la Autoridad y demás partes son distintas a las del depósito en el correo de dichas notificaciones, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

La Autoridad y cualquier otra parte interesada podrá, dentro de diez (10) días de serle notificada el recurso de revisión, certiorari, o dentro del término adicional que el Tribunal de Apelaciones o Tribunal Supremo le conceda, presentar su oposición a que se expida el auto.

C. **Limitación del Daño:**

La parte recurrente no podrá, bajo ninguna circunstancia, como parte de sus remedios, reclamar el derecho a recibir resarcimiento por daños indirectos, especiales o previsibles, incluyendo ganancias dejadas de percibir.

D. **Exclusividad del Recurso:**

No procederá ningún otro tipo de demanda, acción, procedimiento o recurso en ningún tribunal que no sea según dispuesto en este Artículo 20. Cualquier revisión judicial que se efectuare de la determinación de cualificación del Proponente hecha por el Comité de Alianzas o de la aprobación de un Contrato de Alianza por el Gobernador o Gobernadora o la funcionaria ejecutiva o el funcionario ejecutivo en quien él o ella delegue, se realizará mediante el procedimiento dispuesto en este Artículo 20 y la Autoridad actuará como representante de todas las partes antes mencionadas que participan en el proceso de aprobación de un Contrato de Alianza, de conformidad con esta Ley. No se podrán llevar procedimientos de solicitud de revisión judicial concurrentes o posteriores que no sean por conducto de la Autoridad y siguiendo lo dispuesto en este Artículo 20.

En San Juan, Ciudad Capital, Puerto Rico, hoy 24 de enero de 2011.

ING. HUMBERTO MARRERO RECIO
Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura /
Presidente del Comité de Alianza

**CERTIFICO:** Haber archivado en autos el original de este Aviso de Adjudicación, y enviado copia fiel y exacta del mismo, mediante facsímil y correo certificado con acuse de recibo, hoy 24 de enero de 2011, a los siguientes proponentes:

José Enrique Rossi
Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc.
119 El Tuque Industrial Park Suite 2
Ponce, PR 00728

Frank Cue García
Cue & Lopez Construction, Inc
PO BOX 193899
San Juan, PR 00919-3899

Christian Santana
Construcciones Gilmar, Inc.
PO Box 3152
Guaynabo, PR 00970

Ramón Villafañe
Builders Associates, LLC
PO BOX 6535,
Caguas, PR 00726-6535

Frankie J. López Meléndez
Omega Engineering
PO Box 363823
San Juan, PR 00936-3823

Rafael Casanova Orama
Nidco Construction, Corp.
PO Box 86
Vega Baja, PR 00694

José Vizcarrondo
SMPC, LLC
PO Box 9417
San Juan 00908-0417

Pablo Del Valle
DVG & DDHK Team
PO Box 2319
Toa Baja, PR 00951-2319

José Domengo Pérez
Caribe Tecno, SE
PO Box 360099,
San Juan, PR 00936-0099

Tomás Montalvo Torres
LPC & D, Inc.
PO Box 2025
Las Piedras, PR 00771

Raúl J. Brás Cummings
RBC Construction, Corp.
PO Box 363511
San Juan, PR 00936-3511

Edwin Figueroa Borges
La Torre- Masso-Velez Marichal Group
PMB 131Esmeralda Ave.405
Guaynabo, PR 00969

Roberto Trapaga Fonalledas
Longstar Development Group
PO Box 195537, San Juan, PR 00919

Felix Morales Iglesia
Costa Mar Construction, Inc.
PO Box 1537
Quebradillas, PR 00678

Alberto González
Xperts, Inc.
PO Box 363062
San Juan, PR 00936-3062

Rafael Torrado
Picerne 2010 Development, LLC
Mercantil Plaza Suite 1602 Ave. Ponce De León #2
Hato Rey, PR 00918

Eng. Emilio Venegas
Venegas Construction, Corp.
472 Tito Castro Ave., Suite 201,
Ponce, PR 00716

Ángel Antonio Fullana Olivencia
F & R Construction Group, Inc.
PO Box 9932, San Juan 00908-9932

Ismael Carrasquillo
CD Builders, Inc
HC-02 Box 14740
Gurabo, PR 00778

José R. Abrams
Desarrolladora JA
PO Box 343,
Isabela, PR 00662

José M. Bonnin
Caribe General
Contractors
2053 Ponce By Pass,
Suite 201,
Ponce, PR 00717

Gustado Hermida
CIC Construction Group
PO 29726,
San Juan, PR 00929

Phillip Faigenblat
Bird Interplan
Development Group
1052 Muñoz Rivera
Ave. Mezz. Suite
Rio Piedras, PR 00927

Nassin Taclule Dina
Ferrovial Agroman, SA
1250 Ponce De León
Ave. Suite 902,
San Juan, PR 66-
0628820

**ING. HUMBERTO MARRERO RECIO**
Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura /
Presidente del Comité de Alianza

# ANEJO 1

**Tabla 1.0 – Propuestas Recibidas para la Nueva Escuela Urbana en el Municipio de Ciales (listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción y Aditivas)**

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Builders Associates, LLC | $ 888,667.70 | $ 14,519,332.30 | $ 15,408,000.00 | $ 1,575,295.05 | $ 16,983,295.05 | $ 76,826.80 | $ 17,060,121.86 |
| Omega Engineering | $ 975,644.00 | $ 14,561,844.00 | $ 15,537,488.00 | $ 2,352,613.00 | $ 17,890,101.00 | $ 36,698.80 | $ 17,926,799.36 |
| Nidco Construction, Corp. | $ 550,000.00 | $ 15,643,452.35 | $ 16,193,452.35 | $ 2,149,621.33 | $ 18,343,073.68 | $ 30,014.80 | $ 18,373,088.48 |
| Caribe Tecno, SE | $ 948,071.35 | $ 16,346,057.76 | $ 17,294,129.11 | $ 1,760,507.50 | $ 19,054,636.61 | $ 97,351.80 | $ 19,151,988.41 |
| Construcciones Gilmar, Inc. | $ 804,000.00 | $ 15,028,000.00 | $ 15,832,000.00 | $ 3,236,000.00 | $ 19,068,000.00 | $ 101,226.80 | $ 19,169,226.80 |
| Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc. | $ 1,112,658.00 | $ 16,158,781.00 | $ 17,271,439.00 | $ 3,285,487.00 | $ 20,556,926.00 | $ 54,308.80 | $ 20,611,184.80 |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | $ 1,722,500.00 | $ 17,225,000.00 | $ 18,947,500.00 | $ 2,135,110.00 | $ 21,082,610.00 | $ 140,906.80 | $ 21,223,516.80 |
| Longstar Development Group | $ 1,192,695.00 | $ 17,814,512.00 | $ 19,007,207.00 | $ 2,225,905.00 | $ 21,233,112.00 | $ 154,286.80 | $ 21,387,398.80 |
| SMPC, LLC | $ 1,107,722.00 | $ 18,462,027.00 | $ 19,569,749.00 | $ 2,211,505.00 | $ 21,781,254.00 | $ 25,782.00 | $ 21,807,036.00 |
| Costa Mar Construction , Inc. | $ 1,721,570.00 | $ 16,326,958.00 | $ 18,048,528.00 | $ 4,341,255.00 | $ 22,389,783.00 | $ 123,026.80 | $ 22,512,809.80 |
| Picerne 2010 Development, LLC | $ 1,150,000.00 | $ 18,492,400.00 | $ 19,642,400.00 | $ 2,797,000.00 | $ 22,439,400.00 | $ 166,826.80 | $ 22,606,226.80 |
| Cue & Lopez Construction, Inc | $ 1,200,000.00 | $ 18,500,000.00 | $ 19,700,000.00 | $ 3,120,000.00 | $ 22,820,000.00 | $ 53,426.80 | $ 22,873,426.80 |
| DVG & DDHK Team | $ 1,344,908.84 | $ 18,586,091.15 | $ 19,930,999.99 | $ 2,889,741.49 | $ 22,820,741.48 | $ 91,777.96 | $ 22,912,519.44 |

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Venegas Construction, Corp. | $ 1,220,000.00 | $ 20,917,000.00 | $ 22,137,000.00 | $ 2,546,000.00 | $ 24,683,000.00 | $ 79,826.80 | $ 24,762,826.8 |
| F & R Construction Group, Inc. | $ 1,826,500.00 | $ 21,170,500.00 | $ 22,997,000.00 | $ 2,821,721.00 | $ 25,818,721.00 | $ 200,714.80 | $ 26,019,435.80 |
| RBC Construction, Corp. | $ 1,611,500.00 | $ 21,077,712.02 | $ 22,689,212.02 | $ 3,268,044.48 | $ 25,957,256.50 | $ 47,612.80 | $ 26,004,869.30 |
| LPC & D, Inc. | $ 1,550,000.00 | $ 21,900,000.00 | $ 23,450,000.00 | $ 2,680,000.00 | $ 26,130,000.00 | $ 33,326.80 | $ 26,163,326.80 |
| CD Builders, Inc | $ 2,220,370.00 | $ 20,601,184.00 | $ 22,821,554.00 | $ 3,722,720.00 | $ 26,544,274.00 | $ 231,026.80 | $ 26,775,300.80 |
| Desarrolladora JA | $ 1,589,400.00 | $ 21,012,458.00 | $ 22,601,858.00 | $ 5,518,176.00 | $ 28,120,034.00 | $ 69,362.80 | $ 28,339,396.80 |
| Caribe General Contructors | $ 1,500,000.00 | $ 22,798,000.00 | $ 24,298,000.00 | $ 5,046,000.00 | $ 29,344,000.00 | $ 59,786.80 | $ 29,403,786.80 |
| CIC Construction Group | $ 1,500,000.00 | $ 24,733,733.00 | $ 26,233,733.00 | $ 3,247,600.00 | $ 29,481,333.00 | $ 27,461.80 | $ 29,508,795.80 |
| Bird Interplan Development Group | $ 1,472,000.00 | $ 27,128,263.00 | $ 28,600,263.00 | $ 4,331,998.00 | $ 32,932,261.00 | $ 93,626.80 | $ 33,025,887.80 |
| Ferrovial Agroman, SA | $ 2,263,443.00 | $ 30,858,812.00 | $ 33,122,255.00 | $ 2,764,437.00 | $ 35,886,692.00 | $ 79,682.80 | $ 35,966,374.80 |
| Xperts, Inc.* | No bid | No bid | No bid | No bid | No bid | No bid | No bid |

*Proponente sometió carta "No Bid"

## ANEJO 2

**Tabla 2.0 – Evaluación Ponderada de Propuestas Recibidas para Nueva Escuela Urbana, Municipio de Cialés**

| | Evaluation per Proponent Name | | |
|---|---|---|---|
| | Costa Mar Construction | Builders Associates | Caribe Tecno |
| Base Proposed Cost (Design & Build): | $18,048,528.00 | $ 15,408,000.01 | $ 17,294,129.11 |
| Additives: | $ 4,341,255.00 | $ 1,575,295.05 | $ 1,760,507.50 |
| Design/Build and Additive: | $ 22,389,783.00 | $ 16,983,295.06 | $ 19,054,636.61 |

| | Technical Evaluation Criteria | Guideline | | | Escuela Nueva Urbana de Cialés | | Escuela Nueva Urbana de Cialés | | Escuela Nueva Urbana de Cialés | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Maximum Quality Points | Multiplier | Total Possible Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score |
| 1 | Enrollment Capacity Enhancement | 10 | 1 | 40 | 5.0 | 5.0 | 6.0 | 6.0 | 5.0 | 5.0 |
| 2 | Structural Enhancement | 10 | 2 | 20 | 7.3 | 14.5 | 5.0 | 10.0 | 6.0 | 12.0 |
| 3 | Exterior Finish Enhancement & aesthetics | 10 | 3 | 30 | 8.3 | 24.7 | 6.0 | 18.0 | 6.5 | 19.5 |
| 4 | Interior Finish Enhancement | 10 | 3 | 30 | 7.5 | 22.5 | 5.5 | 16.5 | 6.0 | 18.0 |
| 5 | Mechanical System Enhancement | 10 | 3 | 30 | 6.0 | 18.0 | 6.0 | 18.0 | 6.0 | 18.0 |
| 6 | Design Enhancement | 10 | 3 | 30 | 8.3 | 24.7 | 7.5 | 22.5 | 7.0 | 21.0 |
| 7 | Layout Enhancement | 10 | 2 | 20 | 8.0 | 16.0 | 8.0 | 16.0 | 6.5 | 13.0 |
| 8 | Site Enhacement | 10 | 2 | 20 | 7.8 | 15.5 | 7.5 | 15.0 | 7.5 | 15.0 |
| 9 | Recreational Enhancement | 10 | 1 | 10 | 8.3 | 8.3 | 7.5 | 7.5 | 5.5 | 5.5 |
| 10 | Consideration of O&M factors; mech & energy efficiency | 10 | 2 | 20 | 6.3 | 12.5 | 6.0 | 12.0 | 6.0 | 12.0 |
| 11 | Welcoming appealing and Community integration | 10 | 3 | 30 | 8.0 | 24.0 | 6.5 | 19.5 | 7.0 | 21.0 |
| 12 | New Construction Technology/Technics Consideration | 10 | 1 | 10 | 7.8 | 7.8 | 6.5 | 6.5 | 7.5 | 7.5 |
| 13 | Conservation Program | 10 | 2 | 30 | 5.0 | 10.0 | 5.0 | 10.0 | 5.0 | 10.0 |
| | Design/Build Process Duration | 10 | 4 | 20 | 8.0 | 33.0 | 8.5 | 34.0 | 9.5 | 38.0 |
| | LEED Certification (give only for one LEED category) | 10 | 3 | 10 | 5.0 | 15.0 | 5.0 | 15.0 | 6.5 | 19.5 |
| | Grand Total Points | 150 | | 350 | 101.5 | 236.5 | 96.5 | 226.5 | 91 | 215.5 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Proposed Design & Build Cost per Score points is: | $ 76,315.13 | $ 68,026.49 | $ 80,251.18 |
| Proposed Additive per Score points is: | $ 18,356.26 | $ 6,954.95 | $ 8,169.41 |
| Proposed Design/Build and Additive Costs per Score points is: | $ 94,671.39 | $ 74,981.44 | $ 88,420.59 |
| Schedule Final Completion: | August 2012 | August 2012 | July 2012 |

Schools for the 21st Century

PUERTO RICO INFRASTRUCTURE FINANCING AUTHORITY
Commonwealth of Puerto Rico

Puerto Rico Public-Private Partnerships Authority

# AVISO DE ADJUDICACIÓN

***Modernización de Escuelas de Puerto Rico;***

***Escuelas del Siglo 21***

***"Request for Proposal #17"***

***Escuela Dr. Cayetano Coll y Toste***

***Arecibo, Puerto Rico***

## *I. BASE LEGAL; ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS.-*

El 8 de junio de 2009 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 29, mejor conocida como "Ley de Alianzas Público Privadas", a los fines *inter alia* de establecer la política pública del Gobierno de Puerto Rico referente a las Alianzas Público Privadas.

El citado estatuto también autoriza a todos los departamentos, agencias, corporaciones públicas e instrumentalidades, Rama Legislativa y Judicial del Gobierno de Puerto Rico, a establecer Alianzas Público Privadas mediante contrato; crea la Autoridad para las Alianzas Público Privadas, y establece la composición de su Junta de Directores o Directoras y sus poderes; establece los Comités de Alianzas y define su rol dentro de la Autoridad; establece los criterios que deberán considerarse al establecer Alianzas Público Privadas y las disposiciones que se pueden o deben incluir en los Contratos de Alianzas Público Privadas, así como el término máximo de éstos; establece los requisitos y condiciones aplicables a los participantes, los criterios de evaluación y los procedimientos que se llevarán a cabo para la cualificación de potenciales proponentes, selección de proponentes y negociación de los contratos mediante los cuales se establecerán las Alianzas Público Privadas; dispone para las aprobaciones necesarias, incluyendo la del Gobernador o el funcionario ejecutivo en quien él puede delegar para el otorgamiento de los Contratos de Alianzas Público Privadas y los requisitos del informe que se presentará como parte del proceso de estas aprobaciones; establece los parámetros de confidencialidad de cierta información privilegiada o protegida que se produzca o recopile como parte de los procesos del establecimiento de Alianzas; entre otros.

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, el 19 de diciembre de 2009 la Junta de Directores de la Autoridad para las Alianzas Público Privadas (en adelante, la "AAPP") aprobó el "Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianzas Público Privadas bajo la Ley Núm. 29 del 8 de junio de 2009 de la Autoridad para las Alianzas Público-Privadas de Puerto Rico", Reglamento Núm. 7853 ("Reglamento de la AAPP").

Con esos precedentes, y con el fin de llevar a cabo el PROGRAMA de modernización de escuelas consistente en el diseño, construcción y conservación de noventa y cinco (95) escuelas públicas existentes y la construcción de al menos cinco (5) nuevas escuelas, el 21 de junio de 2010 la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura ("AFI") y la AAPP otorgaron un Acuerdo de Entendimiento Interagencial, Núm. AFI: 2010-000563, mediante el cual la AFI se comprometía asistir a la AAPP en el apoyo técnico, administrativo y legal en las diferentes fases que comprende el PROGRAMA.

Posteriormente, el 29 de octubre de 2010 el Departamento de Educación ("DE"), el Departamento de Transportación y Obras Públicas ("DTOP"), la Autoridad de Edificios Públicos ("AEP"), la AFI, la AAPP y el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, otorgaron un "Acuerdo de Entendimiento y Cooperación Interagencial", con el propósito de delegar en la AFI los poderes necesarios en ley para actuar a nombre del DTOP y la AEP, según sea aplicable, para la realización del PROGRAMA, incluyendo el otorgamiento de los Contratos de Alianza con terceros para el desarrollo del referido proyecto programático.

## *II. SOLICITUD DE CUALIFICACIONES.-*

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, y su Reglamento, el 22 de junio de 2010 la AAPP hizo publicar un Aviso Público de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications" ó "RFQ", por sus siglas en inglés) en el periódico "Daily Sun" y el "Nuevo Día" el cual es de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como en los portales de Internet del Banco Gubernamental de Fomento, de la AAPP y de la AFI.

Mediante dicho aviso se solicitaban propuestas para pre-cualificar a proponentes que interesaran participar en contratos relacionados con la prestación de servicios para el diseño, construcción y conservación de infraestructura, asociados al proyecto de "Modernización de Escuelas de Puerto Rico," también conocido como "Escuelas del Siglo 21".

Como parte de este proceso, el 28 de junio de 2010 representantes de la AAPP y la AFI llevaron a cabo una reunión informativa dirigida al público interesado en el proceso de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications").

Así las cosas, el 30 de julio de 2010 la AFI le notificó a los proponentes que habían sido cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, entre los cuales estaban:

1. Acosta & Asociados, Corp.
2. Aireko Construction, Corp.
3. Alfa &Omega
4. Bayside Contractors, Inc.
5. Belmec Construction
6. Bird Interplan Development Group
7. Caribe General Contructors
8. Caribe Tecno, SE
9. CD Builders, Inc
10. Cemi & Associates
11. CIC Construction Group
12. Cidra Excavation, SE

13. Comfort Systems USA of PR, Inc.
14. Construcciones Gilmar, Inc.
15. Constructora I, Melendez, SE
16. Constructora Santiago II
17. Constructores del Este
18. Costamar Construction , Inc.
19. Creative Development / Constructora Argo
20. Cue & Lopez Construction, Inc
21. DBM Group, LLC
22. Desarrolladora JA
23. DVG & DDHK Team
24. Educon Corp.
25. F & R Construction Group, Inc.
26. FE-RI Construction, Inc.
27. Ferrovial Agroman, SA
28. Gracia & Marin Group, Inc
29. Grupo Arual a Joint Venture
30. HBA Contractors, Inc.
31. HDE Group, Corp.
32. Jafer Construction Corp.
33. JR Ramos, Inc.
34. Juan F. García, Inc.
35. Karimar Construction
36. La Torre- Masso-Velez Marichal Group
37. Longstar Development Group
38. LPC & D, Inc.
39. Nidco Construction, Corp.
40. North Construction Group
41. Omega Engineering
42. PC Group Corp.
43. Picerne 2010 Development, LLC
44. QB Construction
45. Rama Construction
46. RBC Construction, Corp.
47. RFR Builders Inc.
48. Rivero Construction Corp. (RIVCON)
49. School Modernization Action Group
50. SMPC, LLC
51. The Pike Company
52. Torcon
53. Universal Development, Corp.
54. Urbana: arquitectura-diseno
55. Venegas Construction, Corp.
56. Vissepó & Diez Const. Corp.
57. Xperts, Inc.
58. ALPROEM Engineering Contractors Corp.

59. Aziz & Sons, SE
60. CJ Builders, Corp.
61. Grupo del Mar Builders / Nieves y Nieves
62. Newtec, SE
63. PMG Venture
64. Tec General Contractor
65. V Square Group

## *III. SOLICITUD DE PROPUESTAS.-*

El 22 de octubre de 2010 la AAPP emitió, vía email, el Aviso/Invitación de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") a los sesenta y cinco (65) proponentes que habían sido pre-cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, según su capacidad de fianza (de 20 millones en adelante). Estos avisos/invitaciones se notificaron conforme a lo estipulado en la revisión del 17 de mayo 2010 del Reglamento de la AAPP.

La documentación pertinente al proceso de Solicitud de Propuesta #17 ("RFP 17") estuvo disponible por parte de la AFI a partir del 25 de octubre de 2010, mediante un portal cibernético cuyo acceso se restringió únicamente a los consorcios invitados.

## *IV. CELEBRACIÓN DE REUNIONES INFORMATIVAS Y VISITAS DE CAMPO.-*

El 4 de septiembre de 2010 la AFI llevó acabo una reunión informativa con los proponentes para atender asuntos de índole administrativos y documentales referentes a las solicitudes de propuestas. Esta reunión se realizó en el Hotel Westin Río Mar en Río Grande como parte de las actividades de la Convención Anual de la Asociación de Contratistas Generales ("AGC" por sus siglas en inglés).

El 27 de octubre de 2010 la AFI realizó otra reunión en conjunto con una visita de campo en el predio de la escuela a modernizarse. Esta reunión era enfocada hacia el ámbito de trabajo de la escuela a ser impactadas en esta Solicitud de Propuesta, para familiarizarse con los respectivos predios y atender dudas y preguntas pertinentes al RFP en curso. La AFI estableció que esta reunión y visita de campo fuera con carácter compulsorio; los proponentes que no asistieron a la actividad no serían considerados para este RFP 17. A la referida reunión asistieron 47 de los 65 proponentes invitados.

El proceso de aclaración de dudas se extendió hasta el 29 de noviembre de 2010. Los proponentes sometieron sus preguntas vía correspondencia electrónica a rfp17escuelas@afi.gobiemo.pr.

## *V. CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE PROPUESTAS; ADENDA.-*

La Solicitud de Propuesta incluía como requerimiento mínimo, pero sin limitarse, a lo indicado en los documentos obtenidos por los proponentes a través del portal cibernético de la AFI.

Durante el proceso de la Solicitud de Propuestas que nos ocupa se generaron varios documentos cuya numeración, fecha de notificación y propósito se listan en la **Tabla 1.0**.

**Tabla 1.0 - Documentos Generados Durante el Proceso de Solicitud de Propuestas**

| Entrega de RFP al Momento de Publicación | Número Adenda | Publicación | Cambios |
|---|---|---|---|
| 29-Nov-10 | | 25-Oct-10 | Paquete original (Solicitud de Propuestas o RFP, Borrador de contrato, Proposal Form, Requerimientos Generales, Outline Specifications, Master Tech. Specs., Scope of Services, Permits Information, Lead Paint Study, Planimetric Study, Other Documents) |
| | 1 | 1-Nov-10 | Minutas y hoja de asistencia visita; Contrato, condiciones generales y condiciones suplementarias; Cost breakdown, Proposal Form y Transmittal letter; Outline Specs; SOW revisado; Preguntas y Respuestas |
| | 2 | 5-Nov-10 | Contrato y condiciones suplementarias; PREPA letter for connection point; No asbestos certification for the Dr. Cayetano Coll y Toste School; Preguntas y Respuestas |
| | 3 | 10-Nov-10 | RFP Document revision; Design Guidelines "School Boom 2000"; PREPA letter for connection point; SOW Appendix G - Desktop and Laptop Specifications for Additives Items; Non asbestos certification; Preguntas y Respuestas |
| | 4 | 12-Nov-10 | Preguntas y Respuestas |
| | 5 | 15-Nov-10 | Supplementary General Conditions dated 11/12/10; Preguntas y Respuestas |
| | 6 | 19-Nov-10 | Change in proposal due date; Summary of LEED Requirements for Schools – New Construction Only<br>LEED 2009 for Schools New Construction and major Renovation; Drawing indicating a Building (Module C) that cannot be demolish as indicated by the Institute of Puerto Rican Culture; Appendix F – PRED Area Requirements Arecibo dated 11/19/10; Preguntas y Respuestas |
| 6-Dec-10 | 7 | 24-Nov-10 | DISREGARD THE FOLLOWING STATEMENT INCLUDED IN ADDENDUM 6: Drawing indicating a Building (Module C) that cannot be demolished as indicated by the Institute of Puerto Rican Culture. The building can be demolished.<br>Preguntas y Respuestas |
| | 8 | 30-Nov-10 | Preguntas y Respuestas |

## *VI. PRESENTACION DE PROPUESTAS.-*

El 6 de diciembre de 2010, a las 5:00 de la tarde se cerró el proceso de entrega de propuestas en las oficinas de AFI, localizadas en el Edificio Capital Center 235 Ave. Arterial Hostos, Suite 1501 San Juan, Puerto Rico. Se recibieron un total de veinticinco (25) propuestas formales, de los cuales un proponente notificó por escrito que no participaría del proceso ("No Bid").

En la **Tabla 2.0** se muestran los consorcios previamente cualificados que formaron parte de este proceso.

**Tabla 2.0 - Proponentes Participando del Proceso de la Solicitud de Propuestas (Listados en orden alfabético según el consorcio invitado).**

| Item No. | SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | R/NR |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Acosta & Asociados, Corp. | OK | OK | NR |
| 2 | **Alreko Construction, Corp.** | **OK** | **OK** | **R** |
| 3 | Alfa &Omega | OK | NO | NR |
| 4 | ALPROEM Engineering Contractors Corp. | OK | OK | NR |
| 5 | **Aziz & Sons, SE Inc.** | **OK** | **OK** | **R** |
| 6 | **Bayside Contractors, Inc.** | **OK** | **OK** | **R** |
| 7 | Belmec Construction | OK | NO | NR |
| 8 | Bird Interplan Development Group | OK | OK | NR |
| 9 | Caribe General Contractors | OK | NO | NR |
| 10 | Caribe Tecno, SE | OK | OK | NR |
| 11 | **CD Builders, Inc** | **OK** | **OK** | **R** |
| 12 | Cemi & Associates | OK | NO | NR |
| 13 | CIC Construction Group | OK | OK | NR |
| 14 | Cidra Excavation, SE | OK | OK | NR |
| 15 | CJ Builders, Corp. | OK | OK | NR |
| 16 | Comfort Systems USA of PR, Inc. | OK | OK | NR |
| 17 | **Construcciones Gilmar, Inc.** | **OK** | **OK** | **R** |
| 18 | Constructora I, Melendez, SE | OK | NO | NR |
| 19 | **Constructora Santiago II** | **OK** | **OK** | **R** |
| 20 | Constructores del Este | OK | NO | NR |
| 21 | Costamar Construction , Inc. | OK | OK | NR |
| 22 | Creative Development / Constructora Argo | OK | NO | NR |
| 23 | Cue & Lopez Construction, Inc | OK | NO | NR |
| 24 | DBM Group, LLC | OK | OK | NR |
| 25 | **Desarrolladora JA** | **OK** | **OK** | **R** |
| 26 | **DVG & DDHK Team** | **OK** | **OK** | **R** |
| 27 | Educon Corp. | OK | NO | NR |
| 28 | **F & R Construction Group, Inc.** | **OK** | **OK** | **R** |
| 29 | FE-RI Construction, Inc. | OK | OK | NR |
| 30 | **Ferrovial Agroman, SA** | **OK** | **OK** | **R** |
| 31 | Gracia & Marin Group, Inc | OK | NO | NR |
| 32 | Grupo Arual a Joint Venture | OK | OK | NR |
| 33 | Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves | OK | OK | NR |
| 34 | **HBA Contractors, Inc.** | **OK** | **OK** | **R** |
| 35 | **HDE Group, Corp.** | **OK** | **OK** | **R** |

| Item No. | SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | R/NR |
|---|---|---|---|---|
| 36 | **Jafer Construction Corp.** | OK | OK | R |
| 37 | JR Ramos, Inc. | OK | OK | NR |
| 38 | Juan F. García, Inc. | OK | OK | NR |
| 39 | **Karimar Construction** | OK | OK | R |
| 40 | **La Torre- Masso-Velez Marichal Group** | OK | OK | R |
| 41 | Longstar Development Group | OK | OK | NR |
| 42 | **LPC & D, Inc.** | OK | OK | R |
| 43 | Newtec SE | OK | NO | NR |
| 44 | Nidco Construction, Corp. | OK | OK | NR |
| 45 | North Construction Group | OK | OK | NR |
| 46 | **Omega Engineering** | OK | OK | R |
| 47 | **PC Group Corp.** | OK | OK | R |
| 48 | **PGM Ventures** | OK | OK | R |
| 49 | Picerne 2010 Development, LLC | OK | NO | NR |
| 50 | **QB Construction** | OK | OK | R |
| 51 | Rama Construction | OK | NO | NR |
| 52 | **RBC Construction, Corp.** | OK | OK | R |
| 53 | RFR Builders Inc. | OK | NO | NR |
| 54 | Rivero Construction Corp. (RIVCON) | OK | NO | NR |
| 55 | School Modernization Action Group | OK | OK | NR |
| 56 | **SMPC, LLC** | OK | OK | R |
| 57 | Tec General Contractor | OK | NO | NR |
| 58 | The Pike Company | OK | NO | NR |
| 59 | Torcon | OK | OK | NR |
| 60 | **Universal Development, Corp.** | OK | OK | R |
| 61 | Urbana: arquitectura-diseno | OK | OK | NR |
| 62 | V Square Group | OK | OK | NR |
| 63 | **Venegas Construction, Corp.** | OK | OK | R |
| 64 | Vissepó & Diez Const. Corp. | OK | NO | NR |
| 65 | **Xperts, Inc.** | OK | OK | R |
| | **Total** | **65** | **47** | **25** |

## *VII. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.-*

A. <u>Proceso de Evaluación</u>:

En el proceso se promovió el que hubiese competencia adecuada y justa. Se recibieron veinticinco (25) propuestas formales, de las cuales en una se notificó formalmente que el consorcio invitado no participaría del proceso.

Como etapa inicial se preparó una lista por escuela impactada con los valores propuestos por cada consorcio para Diseño, Construcción, Aditivas y Conservación. En la **Tabla 3.0** (Ver **Anejo 1**) se detallan los costos propuestos por cada proponente para la Modernización Comprensiva de la Escuela Dr. Cayetano Coll y Toste en el Municipio de Arecibo.

Para realizar una evaluación de calidad a las propuestas sometidas se utilizó un método recomendado en el libro "Design Build Essentials", de la autora Bárbara Jackson, PHD, publicado por Delmar Cengage Learning 2010.

Además, se evaluó si el proponente cumplió con los requerimientos establecidos y/o propuso alternativas superiores a los requerimientos.

Para la evaluación de costos de diseño-construcción, se realizó una comparación de todas las propuestas recibidas para determinar un costo promedio de mercado; utilizando como referencia el "RS Means Square Foot Costs" del 2010. Para la evaluación de costos de mantenimiento se compararon los costos propuestos por los proponentes contra valores provistos en un documento preparado por "Advantage Business Consulting" para la Autoridad de Edificios Públicos en febrero de 2009, llamado Análisis de Costo de Mantenimiento y Reparación.

B. <u>Proceso de Selección</u>.-

El método de selección fue basado en un proceso de evaluación de propuestas, competitivas en Diseño, Construcción y Conservación cuyo costo ofreciera mayor valor y calidad por la inversión propuesta ("Best Value").

El Sub-Comité utilizó la evaluación de calidad para confirmar cuál proponente ofreció mejor calidad de servicio, por cantidad de dinero propuesto.

Las propuestas tenían que ser responsivas y en cumplimiento con todos los requerimientos estipulados en los documentos obtenidos por los proponentes.

Se consideró que el proponente presentara alternativas superiores a los requerimientos, que impactaran positivamente el proyecto.

Se utilizó la evaluación de costos para confirmar que lo propuesto fuese justo, razonable y se adaptara a la realidad del mercado en Puerto Rico.

La selección se realizó de acuerdo a la calidad y costo de la propuesta. Además se consideró la calidad de ejecución basado en experiencias y trabajos previos, y la capacidad financiera indicada por el proponente en los documentos de cualificación.

En la **Tabla 4.0** (Ver **Anejo 2**) se incluye tabulación de evaluación y contenido de los valores propuestos.

C. <u>Análisis de Costos</u>.-

Se recibieron (25) propuestas según se detalla en la Tabla 3.0 que si incluye como anejo a este documento; de las cuales un consorcio respondió por escrito que no participaría del proceso.

El sub comité evaluador realizó un análisis de costo promedio de mercado para diseño-construcción considerando todas las propuestas entregadas. Además se utilizó como referencia el "RS Means Square Foot Costs" del 2010.

Debido a la calidad de propuestas recibidas, se decidió invitar a 17 de los proponentes a presentar sus proyectos personalmente. Estos consorcios reflejan propuestas con mayor calidad combinada en términos de diseño, costo y tiempo de construcción. Las presentaciones con dichos consorcios se llevaron a cabo los días 15, 16, 17 y 20 de diciembre en las oficinas de AFI. Dieciséis de las propuestas fueron presentadas por el equipo de diseño de cada uno de los consorcios. Uno de los proponentes invitados; La Torre, Massó, Vélez Marichal Group; no se presentó a la reunión citada.

Una vez evaluados los dieciséis proponentes citados, el sub-comité evaluador estudió las propuestas de los 4 proponentes con mejor puntuación en términos de calidad y valor añadido en base a costo. En la **Tabla 4.0**, ver documento adjunto, se incluye el ponderado realizado entre estos consorcios. De estos cuatro proponentes, el sub-comité escogió a **Alreko Construction Corp.** como el consorcio con mayor puntuación en calidad y valor añadido. Por cuanto, la propuesta presentada por **Alreko Construction, Corp.** resultó ser la mejor propuesta que cumple con los criterios establecidos bajo la Ley para las Alianzas Público Privadas, y según se desprende de la Solicitud de Propuestas de referencia. Basado en estos criterios y en la capacidad disponible de fianza, se determinó proceder a citar a **Alreko Construction Corp.** para negociaciones ulteriores.

El sub comité evaluador se reunió con la compañía **Alreko Construction Corp.** el día 27 de diciembre de 2010, para que explicaran en detalle el concepto propuesto y asegurar que sus consideraciones, expectativas y exclusiones están dentro de los parámetros de aceptación para las necesidades del programa. El costo incluido en su propuesta original ascendía a un total de $14,731,397 la cual incluía el costo de diseño, construcción y todas las aditivas originalmente solicitadas.

En la reunión efectuada, la AFI le solicitó al equipo proponente que sometiera una propuesta revisada incluyendo varios cambios solicitados, entre ellos, el cambio del tamaño de ventanas y la provisión de equipos hands-free. Se le solicitó al proponente que sometiera una propuesta revisada, incluyendo costo y ámbito de trabajo detallado, según las revisiones discutidas.

En una segunda reunión llevada a cabo el 29 de diciembre de 2010, **Alreko Construction Corp.** presentó su propuesta revisada, incluyendo una modificación en costo reflejando los cambio solicitados. El monto total de la propuesta revisada es por la cantidad de **catorce millones setecientos noventa y nueve mil quinientos noventa y siete dólares ($14,799,597.00)**. Esto incluye el costo de diseño, construcción, todas las aditivas originales y los cambios requeridos durante el proceso de negociación. El costo de conservación por un año para esta nueva escuela es de **trecientos cincuenta y nueve mil ochenta dólares ($359,080.00).**

En resumen, la mejor y última oferta presentada por **Alreko Construction, Corp.** es por la cantidad de **quince millones ciento cincuenta y ocho mil seiscientos setenta y siete dólares ($15,158,677.00)**

| Proponente | Diseño | Construcción | Conservación (Primer año) | Total | Tiempo de Construcción |
|---|---|---|---|---|---|
| Aireko Construction Corp. | $803,808.00 | $13,995,789.00 | $359,080.00 | $15,158,677.00 | 540 días |

D. **Recomendación.-**

El 29 de diciembre de 2010 el sub-comité evaluador emitió su recomendación al Comité de Alianzas a favor de otorgar el Contrato de Alianza al consorcio **Aireko Construction Corp.**, por tratarse de la propuesta que mejor representaba los intereses de la AAPP por la cantidad total negociada. En ese sentido, se concluyó que **Aireko Construction Corp.**, ofrecía mayor valor y calidad por la inversión propuesta de acuerdo a los términos y condiciones del RFP 17.

El 30 de diciembre de 2010, el Comité de Alianzas acogió la recomendación del sub-comité, la cual fue referida al Presidente de la Junta de Directores de la AAPP.

## *VII. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ALIANZA.-*

Luego de analizadas y evaluadas todas las propuestas completas y con todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, y tomando en consideración los aspectos de presentación, calidad de diseño, ingeniería y tiempo estimado de construcción, experiencia previa y viabilidad económica y financiera de la compañía para realizar el proyecto, así como las recomendaciones de tanto el sub-comité evaluador como del Comité de Alianzas, el 19 de enero de 2011 el Gobernador de Puerto Rico, por conducto del Secretario de Estado, Hon. Kenneth McClintock, aprobó la adjudicación del Contrato de Alianza a favor de Aireko Construction Corp., por la cantidad de **QUINCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE DÓLARES ($15,158,677.00)**, para llevar a cabo el diseño, construcción y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

La AFI se reserva el derecho de adjudicar parcial o totalmente cualquier parte del Contrato de Diseño-Construcción- Conservación a otro proponente en caso que **Aireko Construction Corp.** no entregue todos los documentos, certificaciones de seguros y fianzas para el **31 de enero de 2011**, según el Artículo 7, incisos 4 y 5 del Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianza Público-Privada bajo la Ley Número 29 del 8 de junio 2009. La AFI también se reserva el derecho de eliminar parcial o totalmente la parte de conservación de este contrato si es en el mejor interés la Autoridad.

**Aireko Construction Corp.** debe someter los documentos requeridos con relación a la contribución sobre ingresos y los sellos del Colegio de Ingenieros y Agrimensores, así como otros documentos requeridos para la ejecución de este Contrato en un máximo de cinco (5) días laborables.

El representante autorizado de **Aireko Construction Corp.** deberá comunicarse con la Srta. Nayadeth Pérez, Coordinadora de Contratos de la AFI, al teléfono 787-763-5757 extensión 1625, para hacer los arreglos necesarios, someter los documentos y certificación requerida previa a la ejecución del Contrato de Alianza.

## *VIII. SOLICITUD DE REVISIÓN JUDICIAL.-*

A. **Derecho de Revisión Judicial:**

Sólo aquellos proponentes que hayan sido cualificados para participar en el proceso de selección de propuestas, que hayan sometido ante el Comité de Alianzas propuestas completas y todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, pero que no

hayan sido seleccionados para la adjudicación de un Contrato de Alianza, podrán solicitar revisión judicial de la aprobación del Gobernador o la persona en quien éste delegue de un Contrato de Alianza. En este caso, la revisión podrá ser solicitada luego de la determinación final de otorgar el Contrato de Alianza con otro proponente, cuya determinación de otorgar el Contrato de Alianza, será final luego de haberse completado el procedimiento de aprobaciones que dispone el Artículo 9(g)(ii)-(v) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009.

B. Solicitud de Revisión Judicial:

**Cualquier proponente no seleccionado para la adjudicación del Contrato de Alianza, tendrá un término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del envío por correo certificado de la presente notificación de Aviso de Adjudicación o determinación final, para presentar un recurso de revisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones, utilizando el mecanismo de Auxilio de Jurisdicción de dicho Tribunal.**

El mecanismo de reconsideración no será aplicable ante el Comité de Alianzas ni ante la Autoridad para las Alianzas Público Privadas.

Si la fecha de la notificación del Comité de Alianza o la Autoridad es distinta a la fecha del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

El recurso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones y el recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo serán considerados como el alegato del peticionario, a menos que el Tribunal revisor disponga lo contrario. En la eventualidad de que el Tribunal de Apelaciones expida el auto de revisión, la parte adversamente afectada por la determinación de dicho Tribunal podrá recurrir ante el Tribunal Supremo mediante recurso de *certiorari* dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días, a partir del archivo en autos de la determinación final del Tribunal de Apelaciones.

La parte recurrente ante el Tribunal de Apelaciones o el Tribunal Supremo de Puerto Rico notificará copia del recurso a la Autoridad, a la Entidad Gubernamental Participante, al Proponente seleccionado (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a los Proponentes no seleccionados (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a las Personas que fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), y a las Personas que no fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), dentro del término de veinte (20) días, establecido en el Artículo 20(b) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009, disponiéndose que el cumplimiento con dicha notificación será un requisito de carácter jurisdiccional.

Toda notificación bajo el Artículo 20(c) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009 se hará mediante correo certificado. Disponiéndose, que si la fecha de las notificaciones a la Autoridad y demás partes son distintas a las del depósito en el correo de dichas notificaciones, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

La Autoridad y cualquier otra parte interesada podrá, dentro de diez (10) días de serle notificada el recurso de revisión, certiorari, o dentro del término adicional que el Tribunal de Apelaciones o Tribunal Supremo le conceda, presentar su oposición a que se expida el auto.

C. **Limitación del Daño:**

La parte recurrente no podrá, bajo ninguna circunstancia, como parte de sus remedios, reclamar el derecho a recibir resarcimiento por daños indirectos, especiales o previsibles, incluyendo ganancias dejadas de percibir.

D. **Exclusividad del Recurso:**

No procederá ningún otro tipo de demanda, acción, procedimiento o recurso en ningún tribunal que no sea según dispuesto en este Artículo 20. Cualquier revisión judicial que se efectuare de la determinación de cualificación del Proponente hecha por el Comité de Alianzas o de la aprobación de un Contrato de Alianza por el Gobernador o Gobernadora o la funcionaria ejecutiva o el funcionario ejecutivo en quien él o ella delegue, se realizará mediante el procedimiento dispuesto en este Artículo 20 y la Autoridad actuará como representante de todas las partes antes mencionadas que participan en el proceso de aprobación de un Contrato de Alianza, de conformidad con esta Ley. No se podrán llevar procedimientos de solicitud de revisión judicial concurrentes o posteriores que no sean por conducto de la Autoridad y siguiendo lo dispuesto en este Artículo 20.

En San Juan, Ciudad Capital, Puerto Rico, hoy 24 de enero de 2011.

**ING. HUMBERTO MARRERO RECIO**
Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura /
Presidente del Comité de Alianza

**CERTIFICO:** Haber archivado en autos el original de este Aviso de Adjudicación, y enviado copia fiel y exacta del mismo, mediante facsímil y correo certificado con acuse de recibo, hoy 24 de enero de 2011, a los siguientes proponentes:

Ing. Paulino Lopez
Aireko Construction, Corp.
PO Box 2128, San juan PR 00922-128

Shwan Aziz
Aziz & Sons, SE Inc.
PMB 133, 405 Esmeralda Ave. Ste. 102 Guaynabo, PR 00969

Raul E. Betancourt
Bayside Contractors, Inc.
PMB 330, 138 Winston Churchill Ave., San Juan, PR 00926-6023

Ismael Carrasquillo
CD Builders, Inc
HC-02 Box 14740 Gurabo, PR 00778

Christian Santana
Construcciones Gilmar, Inc.
PO Box 3152 Guaynabo, PR 00970

José López Beguiristain
Constructora Santiago II
PO Box 364925, San Juan, PR 00936-4925

José R. Abrams
Desarrolladora JA
PO Box 343, Isabela, PR 00662

Pablo Del Valle
DVG & DDHK Team
PO Box 2319 Toa Baja, PR 00951-2319

Ángel Antonio Fullana Olivencia
F & R Construction Group, Inc.
PO Box 9932, San Juan 00908-9932

Nassin Tactule Dina
Ferrovial Agroman, SA
1250 Ponce De León Ave. Suite 902, San Juan, PR 66-0628820

Marcos R. Calzadilla
HBA Contractors, Inc.
804 Ponce de León Ave. Suite 502, San Juan 00907

Alberto G. Mattlei Louis
HDE Group, Corp.
PMB 155, 405 Ave. Esmeralda Ste. # 2 Guaynabo, PR 00969

Eng. Jose A. Fernández Carmona
Jafer Construction Corp.
PO Box 193007, San Juan PR 00919-3007

Julio César Ramón
Karimar Construction
PO Box 800, Aguada, PR 00602

Edwin Figueroa Borges
La Torre- Masso-Velez Marichal Group
PMB 131Esmeralda Ave.405 Guaynabo, PR 00969

Tomas MontalvoTorres
LPC & D, Inc.
PO Box 2025, Las Piedras, PR 00771

Frankie J. López Meléndez
Omega Engineering
PO Box 363823 San Juan, PR 00936-3823

Celso M. Martinez Martinez
PC Group Corp.
PO Box 2396 Vega Baja, PR 00694

Fernándo González Díaz
PGM Ventures
Centro Internacional de Mercadeo I, Suite 704 #100 Road 165, Guaynabo, PR 00968-805

Francisco R. Bechara Rivera
QB Construction
1550 Ponce de León Ave. Stop 23, San Juan, PR 00919-1725

Raúl J. Brás Cummings

RBC Construction, Corp.

PO Box 363511 San Juan, PR 00936-3511

José Vizcarrondo

SMPC, LLC

PO Box 9417, San Juan 00908-0417

Ing. Jose O Reyes Casanova

Universal Development, Corp.

PO Box 1927 Vega Alta, PR 00692-1927

Eng. Emilio Venegas

Venegas Construction, Corp.

472 Tito Castro Ave., Suite 201, Ponce, PR 00716

Alberto González

Xperts, Inc.

PO Box 363062, San Juan, PR 00936-3062

**ING. HUMBERTO MARRERO RECIO**
Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura /
Presidente del Comité de Alianza

# ANEJO 1

**Tabla 3.0 – Propuestas Recibidas para la Escuela Dr. Cayetano Coll y Toste en el Municipio de Arecibo (listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción y Aditivas)**

| Proponentes | Diseño | Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Aireko Construction, Corp. | $803,808.00 | $12,015,368.00 | $1,912,221.30 | $14,731,397.30 | $526,000.00 | $15,257,397.30 |
| SMPC, LLC | $975,840.00 | $12,622,204.00 | $1,766,452.00 | $15,364,496.00 | $464,254.00 | $15,828,750.00 |
| Omega Engineering | $695,107.00 | $12,579,766.00 | $2,455,047.00 | $15,729,920.00 | $154,380.00 | $15,884,300.00 |
| Construcciones Gilmar, Inc. | $1,370,000.00 | $12,130,000.00 | $2,590,000.00 | $16,090,000.00 | $400,000.00 | $16,490,000.00 |
| La Torre- Masso-Velez Marichal Group | $1,070,000.00 | $13,375,000.00 | $2,634,317.72 | $17,079,317.72 | $504,780.00 | $17,584,097.72 |
| Bayside Contractors, Inc. | $1,331,000.00 | $15,118,000.00 | $1,394,960.00 | $17,843,960.00 | $330,000.00 | $18,173,960.00 |
| PC Group Corp. | $612,150.00 | $14,696,454.00 | $2,380,466.00 | $17,689,070.00 | $582,494.00 | $18,271,564.00 |
| HBA Contractors, Inc. | $878,000.00 | $14,880,000.00 | $2,145,000.00 | $17,903,000.00 | $532,752.00 | $18,435,752.00 |
| QB Construction | $1,146,500.00 | $14,158,524.00 | $2,685,976.00 | $17,991,000.00 | $549,180.00 | $18,540,180.00 |
| RBC Construction, Corp. | $1,260,000.00 | $14,901,950.08 | $2,718,115.62 | $18,880,065.70 | $367,548.00 | $19,247,613.70 |
| DVG & DDHK Team | $1,134,416.56 | $15,541,583.44 | $2,207,323.18 | $18,883,323.18 | $379,256.60 | $19,262,579.78 |
| LPC & D, Inc. | $1,600,000.00 | $14,300,000.00 | $2,380,000.00 | $18,280,000.00 | $1,055,300.00 | $19,335,300.00 |
| Universal Development, Corp. | $1,422,000.00 | $15,484,380.00 | $1,877,873.00 | $18,784,253.00 | $573,884.00 | $19,358,137.00 |

| Proponentes | Diseño | Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Karimar Construction | $1,480,000.00 | $13,012,750.00 | $4,424,000.00 | $18,916,750.00 | $577,360.00 | $19,494,110.00 |
| Desarrolladora JA | $1,104,964.00 | $15,305,091.00 | $3,435,250.00 | $19,845,305.00 | $621,904.00 | $20,467,209.00 |
| Aziz & Sons, SE Inc. | $1,584,390.11 | $13,794,608.63 | $4,926,199.67 | $20,305,198.41 | $324,240.00 | $20,629,438.41 |
| Venegas Construction, Corp. | $1,125,000.00 | $17,345,000.00 | $1,881,000.00 | $20,351,000.00 | $304,800.00 | $20,655,800.00 |
| F & R Construction Group, Inc. | $1,422,500.00 | $16,294,500.00 | $2,540,709.00 | $20,257,709.00 | $508,328.00 | $20,766,037.00 |
| PGM Ventures | $1,900,309.62 | $17,275,542.00 | $1,580,330.00 | $20,756,181.62 | $834,780.00 | $21,590,961.62 |
| HDE Group, Corp. | $1,900,000.00 | $16,614,500.00 | $2,499,800.00 | $21,014,300.00 | $1,086,940.00 | $22,101,240.00 |
| Constructora Santiago II | $1,337,856.00 | $18,059,302.00 | $2,607,300.00 | $22,004,458.00 | $583,508.00 | $22,587,966.00 |
| Jafer Construction Corp. | $1,189,200.00 | $18,631,620.00 | $2,621,000.00 | $22,441,820.00 | $607,560.00 | $23,049,380.00 |
| CD Builders, Inc | $2,220,360.00 | $19,201,804.00 | $3,779,442.00 | $25,201,606.00 | $677,600.00 | $25,879,206.00 |
| Ferrovial Agroman, SA | $1,420,712.00 | $24,936,186.00 | $1,719,052.00 | $28,075,950.00 | $1,421,638.00 | $29,497,588.00 |
| Xperts, Inc. | No Bid | No Bid | No Bid | No Bid | No Bid | No Bid |

*Proponente sometió carta indicando que no participaría del proceso.

# ANEJO 2

**Tabla 4.0 – Evaluación Ponderada de Propuestas Recibidas para la Escuela Dr. Cayetano Coll y Toste, Municipio de Arecibo**

| | Evaluation per Proponent Name | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Aireko | SMPC | Bayside | QB Construction |
| Base Proposed Cost (Design & Build): | $ 12,819,176.00 | $ 13,598,044.00 | $ 16,449,000.00 | $15,305,024.00 |
| Additives: | $ 1,912,241.38 | $ 1,766,452.00 | $ 1,394,960.00 | $2,685,976.00 |
| Design/Build and Additive: | $ 14,731,417.38 | $ 15,364,496.00 | $ 17,843,960.00 | $17,991,000.00 |

| | Technical Evaluation Criteria | Guideline | | | Esc. Dr. Cayetano Coll y Toste | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Maximum Quality Points | Multiplier | Total Possible Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score |
| 1 | Enrollment Capacity Enhancement | 10 | 1 | 40 | 6.7 | 6.7 | 5.5 | 5.5 | 6.5 | 6.5 | 6.0 | 6.0 |
| 2 | Structural Enhancement | 10 | 2 | 20 | 6.3 | 12.7 | 7.0 | 14 | 5.5 | 11 | 6.5 | 13 |
| 3 | Exterior Finish Enhancement & aesthetics | 10 | 3 | 30 | 7.0 | 21 | 7.0 | 21 | 7.0 | 21 | 7.5 | 22.5 |
| 4 | Interior Finish Enhancement | 10 | 3 | 30 | 7.7 | 23 | 6.5 | 19.5 | 6.5 | 19.5 | 6.0 | 18 |
| 5 | Mechanical System Enhancement | 10 | 3 | 30 | 6 | 18 | 5.5 | 16.5 | 5.5 | 16.5 | 6.5 | 19.5 |
| 6 | Design Enhancement | 10 | 3 | 30 | 7.3 | 22 | 7.5 | 22.5 | 7.0 | 21 | 7.5 | 22.5 |
| 7 | Layout Enhancement | 10 | 2 | 20 | 7.0 | 14.0 | 5.0 | 10 | 7.0 | 14 | 7.5 | 15 |
| 8 | Site Enhacement | 10 | 2 | 20 | 6.3 | 12.7 | 6.0 | 12 | 5.5 | 11 | 7.0 | 14 |
| 9 | Recreational Enhancement | 10 | 1 | 10 | 8.0 | 8.0 | 6.5 | 6.5 | 5.5 | 5.5 | 6.0 | 6 |
| 10 | Consideration of O&M factors; mech & energy efficiency | 10 | 2 | 20 | 6.7 | 13.3 | 5.5 | 11 | 6.0 | 12 | 6.0 | 12 |
| 11 | Welcoming appealing and Community Integration | 10 | 3 | 30 | 6.7 | 20 | 6.0 | 18 | 7.0 | 21 | 6.5 | 19.5 |
| 12 | New Construction Technology/Technics Consideration | 10 | 1 | 10 | 6.7 | 6.7 | 7.5 | 7.5 | 7.0 | 7 | 6.0 | 6 |
| 13 | Conservation Program | 10 | 2 | 30 | 5.3 | 10.7 | 8.5 | 17 | 5.0 | 10 | 5.0 | 10 |
| 14 | Design/Build Process Duration | 10 | 4 | 20 | 9.0 | 36.0 | 9.5 | 38 | 9.5 | 38 | 7.5 | 30 |
| 15 | LEED Certification (give only for one LEED category) | 10 | 3 | 10 | 7 | 21 | 5.5 | 16.5 | 5.0 | 15 | 5.0 | 15 |
| | **Grand Total Points** | 150 | | 350 | 96.7 | 224.7 | 93.5 | 219 | 90.5 | 214 | 91.5 | 214 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Proposed Design & Build Cost per Score points is: | $ 57,058.65 | $ 62,091.53 | $ 76,864.49 | $ 71,518.80 |
| Proposed Additive per Score points is: | $ 8,511.46 | $ 8,065.99 | $ 6,518.50 | $ 12,551.29 |
| Proposed Design/Build and Additive Costs per Score points is: | $ 65,570.11 | $ 70,157.52 | $ 83,382.99 | $ 84,070.09 |
| Schedule Final Completion: | Jul-2012 | Jul-2012 | Aug-2012 | Jul-2012 |

Schools for the

PUERTO RICO INFRASTRUCTURE FINANCING AUTHORITY

Commonwealth of Puerto Rico

PUERTO RICO PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIPS AUTHORITY

# AVISO DE ADJUDICACIÓN

***Modernización de Escuelas de Puerto Rico;***
***Escuelas del Siglo 21***

***"Request for Proposal #18"***

***Escuela Domingo Aponte Collazo, en Lares y Escuela Ralph W. Emerson, en Camuy***

## *I. BASE LEGAL; ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS.-*

El 8 de junio de 2009 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 29, mejor conocida como "Ley de Alianzas Público Privadas", a los fines *inter alia* de establecer la política pública del Gobierno de Puerto Rico referente a las Alianzas Público Privadas.

El citado estatuto también autoriza a todos los departamentos, agencias, corporaciones públicas e instrumentalidades, Rama Legislativa y Judicial del Gobierno de Puerto Rico, a establecer Alianzas Público Privadas mediante contrato; crea la Autoridad para las Alianzas Público Privadas y establece la composición de su Junta de Directores o Directoras y sus poderes; establece los Comités de Alianzas y define su rol dentro de la Autoridad; establece los criterios que deberán considerarse al establecer Alianzas Público Privadas y las disposiciones que se pueden o deben incluir en los Contratos de Alianzas Público Privadas, así como el término máximo de éstos; establece los requisitos y condiciones aplicables a los participantes, los criterios de evaluación y los procedimientos que se llevarán a cabo para la cualificación de potenciales proponentes, selección de proponentes y negociación de los contratos mediante los cuales se establecerán las Alianzas Público Privadas; dispone para las aprobaciones necesarias, incluyendo la del Gobernador o el funcionario ejecutivo en quien él puede delegar para el otorgamiento de los Contratos de Alianzas Público Privadas y los requisitos del informe que se presentará como parte del proceso de estas aprobaciones; establece los parámetros de confidencialidad de cierta información privilegiada o protegida que se produzca o recopile como parte de los procesos del establecimiento de Alianzas; entre otros.

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, el 19 de diciembre de 2009 la Junta de Directores de la Autoridad para las Alianzas Público Privadas (en adelante, la "AAPP") aprobó el "Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianzas Público Privadas bajo la Ley Núm. 29 del 8 de junio de 2009 de la Autoridad para las Alianzas Público-Privadas de Puerto Rico", Reglamento Núm. 7853 ("Reglamento de la AAPP").

Con esos precedentes y con el fin de llevar a cabo el Programa de Modernización de escuelas consistente en el diseño, construcción y conservación de noventa y cinco (95) escuelas públicas existentes y la construcción de al menos cinco (5) nuevas escuelas, el 21 de junio de 2010 la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura ("AFI") y la AAPP otorgaron un Acuerdo de Entendimiento Interagencial, Núm. AFI: 2010-000563, mediante el cual la AFI se comprometía asistir a la AAPP en el apoyo técnico, administrativo y legal en las diferentes fases que comprende el PROGRAMA.

Posteriormente, el 29 de octubre de 2010 el Departamento de Educación ("DE"), el Departamento de Transportación y Obras Públicas ("DTOP"), la Autoridad de Edificios Públicos ("AEP"), la AFI, la AAPP y el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, otorgaron un "Acuerdo de Entendimiento y Cooperación Interagencial", con el propósito de delegar en la AFI los poderes necesarios en ley para actuar a nombre del DTOP y la AEP, según sea aplicable, para la realización del PROGRAMA, incluyendo el otorgamiento de los Contratos de Alianza con terceros para el desarrollo del referido proyecto programático.

## *II. SOLICITUD DE CUALIFICACIONES.-*

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, y su Reglamento, el 22 de junio de 2010 la AAPP hizo publicar un Aviso Público de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications" ó "RFQ", por sus siglas en inglés) en el periódico "Daily Sun" y el "Nuevo Día" el cual es de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como en los portales de Internet del Banco Gubernamental de Fomento, de la AAPP y de la AFI.

Mediante dicho aviso se solicitaban propuestas para pre-cualificar a proponentes que interesaran participar en contratos relacionados con la prestación de servicios para el diseño, construcción y conservación de infraestructura, asociados al proyecto de "Modernización de Escuelas de Puerto Rico," también conocido como "Escuelas del Siglo 21".

Como parte de este proceso, el 28 de junio de 2010 representantes de la AAPP y la AFI llevaron a cabo una reunión informativa dirigida al público interesado en el proceso de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications").

Así las cosas, el 30 de julio de 2010 la AFI le notificó a los proponentes que habían sido cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, entre los cuales estaban:

1. Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc.
2. ALPROEM Engineering Contractors Corp.
3. ARGA
4. Aziz & Sons, SE Inc.
5. Builders Associates, LLC
6. CapCon,Corp.
7. CJ Builders, Corp.
8. CMS CM Services
9. Constructora JC, Inc.
10. DDD Group

11. Dennis Gonzalez & Asosiados
12. Desing Build, SE/Fernando Irizarry Architects-Join Venture
13. Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves
14. JM Caribbean Builders, Corp.
15. López Enterprise Group, Inc.
16. Lumas Construction Corp.
17. Newtec SE
18. PGM Ventures
19. Primeco Group
20. Tamrio, Inc.
21. Tec General Contractor
22. Torres & Colon, inc. & German Torres Berrios & Associates, Joint Venture
23. Unique Builders, Inc.
24. V Square Group

## *II. SOLICITUD DE PROPUESTAS.-*

El 22 de octubre de 2010 la AAPP emitió, vía correo electrónico el Aviso/Invitación de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") a los veinticuatro (24) proponentes que habían sido pre-cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, según su capacidad de fianza de 10 a 20 millones de dólares). Estos avisos/invitaciones se notificaron conforme a lo estipulado en la revisión del 17 de mayo 2010 del Reglamento de la AAPP.

La documentación pertinente al proceso de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") estuvo disponible por parte de la AFI a partir del 26 de octubre de 2010, mediante un portal cibernético cuyo acceso se le proveía a cada proponente invitado luego de que éstos solicitaran dicho acceso por correo electrónico, a una dirección predeterminada que se incluía en la carta de invitación.

## *IV. CELEBRACIÓN DE REUNIONES INFORMATIVAS Y VISITAS DE CAMPO.-*

El 4 de septiembre de 2010 la AFI llevó a cabo una reunión informativa con los proponentes para atender asuntos de índole administrativos y documentales referentes a las solicitudes de propuestas. Esta reunión se realizó en el Hotel Westin Río Mar en Río Grande como parte de las actividades de la Convención Anual de la Asociación de Contratistas Generales ("AGC" por sus siglas en inglés).

El 28 de octubre de 2010, AFI realizó otra reunión en conjunto con visitas de campo en los predios de las escuelas a modernizarse. Esta reunión era enfocada hacia el ámbito de trabajo de las escuelas a ser impactadas en esta Solicitud de Propuesta, para familiarizarse con los respectivos predios y atender dudas y preguntas pertinentes al RFP en curso. La AFI estableció esta reunión y visita de campo con carácter compulsorio; los proponentes que no asistieron a la actividad no serían considerados en caso de que presentaran propuestas para estas escuelas en particular. A dicha reunión asistieron nueve (9) de los veinticuatro (24) proponentes invitados.

El proceso de aclaración de dudas culminó el 3 de diciembre de 2010. Los proponentes sometieron sus preguntas vía correspondencia electrónica a rfp18escuelas@afi.gobiemo.pr.

## V. CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE PROPUESTAS; ADENDA.-

La Solicitud de Propuesta incluía como requerimiento mínimo, pero sin limitarse, a lo indicado en los documentos obtenidos por los proponentes a través del portal cibernético de la AFI.

Durante el proceso de la Solicitud de Propuestas que nos ocupa se generaron varios documentos cuya numeración, fecha de notificación y propósito se indican a continuación:

**Tabla 1.0 - Documentos Generados Durante el Proceso de Solicitud de Propuestas**

| Entrega del RFP al Momento de Publicación | Número Adenda | Publicación | Cambios |
|---|---|---|---|
| 16-Nov-10 | | 26-Oct-10 | Paquete Original |
| | 1 | 5-Nov-10 | Información escuelas<br>Minutas y hojas de asistencia de la visita a las escuelas.<br>Contrato y condiciones suplementarias<br>Outline Specifications con fecha de octubre 2010.<br>Certificación de No asbestos para ambas escuelas.<br>Planimétricos en PDF para ambas escuelas<br>Preguntas |
| 30-Nov-10 | 2 | 10-Nov-10 | Change in proposal due date<br>Schematic drawings information<br>RFP Document revision<br>Site visit minutes and attendance sheet.<br>Cost Breakdown & Proposal Form for both schools dated 11/4/10<br>Design Guidelines "School Boom 2000"<br>Scope of Work for both schools dated 11/4/10.<br>SOW Appendix F - Desktop and Laptop Specifications for Additives Items<br>Preguntas |
| | 3 | 12-Nov-10 | Preguntas |
| | 4 | 19-Nov-10 | Supplementary General Conditions dated 11/12/10 – change in section 6.2.3<br>Cost Breakdown dated 11/18/2010 for both schools.<br>Proposal Form dated 11/18/2010 for both schools.<br>Scope of Work dated 11/18/2010 for both schools.<br>Schematic Drawings – final set dated 11/18/2010 for both schools.<br>Drop-off area drawing for Ralph Emerson School in Camuy<br>Drawing indicating a Building (B-08) that cannot be demolish as indicated by the SHPO. |
| 10-Dec-10 | 5 | 24-Nov-10 | Preguntas |
| | 6 | 2-Dec-10 | Preguntas |

## *VI. PRESENTACION DE PROPUESTAS*

El 10 de diciembre de 2010, a las 5:00 de la tarde, se cerró el proceso de entrega de propuestas en las oficinas de AFI, localizadas en el Edificio Capital Center 235 Ave. Arterial Hostos, Suite 1501 San Juan, Puerto Rico. Se recibieron un total de seis (6) propuestas.

En la **Tabla 2.0** se muestran los consorcios previamente cualificados que formaron parte de este proceso:

**Tabla 2.0 - Proponentes Participando del Proceso de la Solicitud de Propuestas**

| Shortlisted Proponent | Invited | Site Visit | Responsive ("R")/ Non Responsive ("NR") |
|---|---|---|---|
| Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc. | OK | OK | NR |
| ALPROEM Engineering Contractors Corp. | OK | NO | NR |
| ARGA | OK | NO | NR |
| Aziz & Sons, SE Inc. | OK | NO | NR |
| Builders Associates, LLC | OK | NO | NR |
| CapCon,Corp. | OK | OK | R |
| CJ Builders, Corp. | OK | NO | NR |
| CMS CM Services | OK | OK | NR |
| Constructora JC, Inc. | OK | NO | NR |
| DDD Group | OK | NO | NR |
| Dennis Gonzalez & Asosiados | OK | NO | NR |
| Desing Build, SE/Fernando Irizarry Architects-Join Venture | OK | NO | NR |
| Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves | OK | OK | R |
| JM Caribbean Builders, Corp. | OK | OK | NR |
| López Enterprise Group, Inc. | OK | NO | NR |
| Lumas Construction Corp. | OK | NO | NR |
| Newtec SE | OK | NO | NR |
| PGM Ventures | OK | NO | R |
| Primeco Group | OK | OK | R |
| Tamrio, Inc. | OK | NO | NR |
| Tec General Contractor | OK | * OK | R |
| Torres & Colon, inc. & German Torres Berrios & Associates, Joint | OK | OK | R |

| Shortlisted Proponent | Invited | Site Visit | Responsive ("R")/ Non Responsive ("NR") |
|---|---|---|---|
| Venture | | | |
| Unique Builders, Inc. | OK | OK | NR |
| V Square Group | OK | NO | NR |

* Proponente no asistió a una (1) de las dos visitas mandatorias a las escuelas en el site.

## *VII. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.-*

### A. Proceso de Evaluación:

En el proceso se promovió el que hubiese competencia adecuada y justa. Se recibieron seis (6) propuestas formales, de los cuales un proponente indico por escrito que no participaría (No Bid).

Como etapa inicial se prepararon las **Tablas 3.0, 3.1** y **3.2** incluidas en los Anejos acompañados a este documento, las cuales demuestran los valores propuestos por cada consorcio para Diseño, Construcción, Aditivas y Conservación. La Tabla 3.2 es un resumen de las propuestas recibidas. **Véase, Anejos 1, 2 y 3.**

Para realizar una evaluación de calidad a las propuestas sometidas se utilizó un método recomendado en el libro "Design Build Essentials", de la autora Bárbara Jackson, PHD, publicado por Delmar Cengage Learning 2010.

Además, se evaluó si el proponente cumplió con los requerimientos establecidos y/o propuso alternativas superiores a los requerimientos.

Para la evaluación de costos de diseño-construcción, se realizó una comparación de todas las propuestas recibidas para determinar un costo promedio de mercado. Se utilizó el "RS Means Square Foot Costs" del 2010 y nuestro estimado de costo.

Para la evaluación de costos de mantenimiento se compararon los costos propuestos por los proponentes contra valores provistos en un documento preparado por "Advantage Business Consulting" para la Autoridad de Edificios Públicos en febrero de 2009, llamado Análisis de Costo de Mantenimiento y Reparación.

### B. Proceso de Selección.-

El método de selección fue basado en un proceso de evaluación de propuestas, competitivas en Diseño, Construcción y Conservación cuyo costo ofreciera mayor valor y calidad por la inversión propuesta (Best Value).

El sub comité evaluador utilizó la evaluación de calidad para confirmar cual proponente ofreció mejor calidad de servicio, por cantidad de dinero propuesta.

Las propuestas tenían que ser responsivas y en cumplimiento con todos los requerimientos estipulados en los documentos obtenidos por los proponentes.

Se consideró que el proponente presentara alternativas superiores a los requerimientos, que impactaran positivamente el proyecto.

Se utilizó la evaluación de costos para confirmar que lo propuesto fuese justo, razonable y se adaptara a la realidad del mercado en Puerto Rico.

La selección se realizó de acuerdo a la calidad y costo de la propuesta. Además, se consideró la calidad de ejecución basado en experiencias y trabajos previos, y la capacidad financiera indicada por el proponente en los documentos de cualificación. En la **Tabla 4.0** se detalla la evaluación ponderada de las propuestas recibidas. **Véase, Anejo 4**

C. <u>Análisis de Costos</u>.-

De las seis (6) propuestas recibidas hubo una (1) que indicó que no participaría del proceso. Las cinco (5) restantes sometieron sus propuestas según se detalla en las Tablas de Propuestas **3.0, 3.1 y 3.2. Véase, Anejos 1, 2 y 3.**

El Sub-Comité evaluador realizó un análisis de costo promedio de mercado para diseño-construcción considerando todas las propuestas entregadas. Además se utilizó como referencia el "RS Means Square Foot Costs" del 2010.

Se consideraron tres (3) propuestas para llevar a cabo el proceso de negociación. Estas reflejan aquellas propuestas con mayor calidad combinada en términos de diseño, tiempo de construcción y costo.

A los tres (3) proponentes se les invitó a una reunión en las facilidades de AFI para darles la oportunidad de que presentaran sus respectivas propuestas. De los tres (3) proponentes invitados solamente asistieron dos (2). El proponente Grupo del Mar no asistió a su primera cita. Se le invitó a una segunda cita pero tampoco se presento a la reunión programada. De esta manera el sub comité procedió a evaluar a los proponentes Primeco Group y CapCon, Corp. En la **Tabla 4.0**, se incluye el ponderado realizado entre estos dos consorcios. **Véase, Anejo 4**

El Sub-Comité evaluador se reunió el día 17 de diciembre de 2010 con CapCon, Corp de manera que explicaran en detalle el concepto propuesto y asegurar que sus consideraciones, expectativas y exclusiones están dentro de los parámetros de aceptación para las necesidades del programa.

En dicha reunión, AFI le solicitó a CapCon, Corp. que re-evaluara su propuesta proponiendo alternativas a su propuesta original pero manteniendo en esencia los conceptos y objetivos del programa pero presentando alternativas que resulten más cónsonos con el Proyecto de Modernización Escuelas Siglo 21 y el presupuesto disponible

El 22 de diciembre de 2010, se efectuó una segunda reunión con CapCon, Corp. Donde se estos sometieron la primera revisión correspondiente a la cantidad de **nueve millones ciento cincuenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y ocho dólares ($9,159,488.00)** y un año de conservación por la cantidad de **doscientos treinta y cuatro mil dólares ($234,000.00)** para la Escuela Domingo Aponte Collazo en Lares y **cinco millones trescientos cincuenta y dos mil sesenta y cinco dólares ($5,352,065.00)** y un año de conservación por la cantidad de **ciento cuarenta y cuatro mil setecientos ochenta dólares ($144,780.00)** para la Escuela Ralph W. Emerson en Camuy. AFI le solicitó a **CapCon, Corp.** una segunda revisión de su propuesta sometida en esta reunión considerando, entre otras cosas, Servicios Alternos.

El 23 de diciembre de 2010 el Subcomité evaluador se reunió, a su vez, con Primeco Group. Estos presentaron su propuesta detallada. El subcomité determinó que esta propuesta no representaba la calidad necesaria para el programa de Modernización de Escuelas de Puerto Rico," también conocido como "Escuelas del Siglo 21".

En una tercera reunión efectuada para el 27 de diciembre de 2010, AFI recibió, por parte de **Capcon, Corp.**, la segunda revisión solicitada que incluye Diseño, Construcción Aditivas y Servicios Alternos correspondiente a la cantidad total de **ocho millones seiscientos dos mil quinientos dieciocho dólares ($8,602,518.00)** y un año de conservación por la cantidad de **doscientos treinta y cuatro mil dólares ($234,000.00)** para la Escuela Domingo Aponte Collazo en Lares y **cinco millones cuatrocientos treinta y cinco mil trescientos y ochenta y cuatro dólares ($5,435,384.00)** y un año de conservación por la cantidad de **ciento cuarenta y cuatro mil setecientos ochenta dólares ($144,780.00)** para la Escuela Ralph W. Emerson en Camuy para una suma total de **catorce millones cuatrocientos dieciséis mil seiscientos ochenta y dos dólares ($14,416,682.00).**

En resumen, la propuesta presentada por **CapCon, Corp.** resultó ser la mejor propuesta que cumple con los criterios establecidos bajo la Ley para las Alianzas Público Privadas, y según se desprende de la Solicitud de Propuestas de referencia. Basados en estos criterios y en la capacidad disponible de fianza, se determinó proceder con negociaciones ulteriores con dicho proponente, culminando con un ajuste al valor originalmente propuesto. La mejor y última oferta presentada **CapCon, Corp.** contempla el diseño, construcción, aditivas y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

**Tabla 5.0 – Propuesta Revisada de *CapCon, Corp.* para la Escuela Domingo Aponte Collazo en el Municipio de Lares y la Escuela Ralph W. Emerson en el Municipio de Camuy.**

| Escuela | Diseño / Construcción | **Aditivas | Conservación (Primer Año) | Total Negociado |
|---|---|---|---|---|
| Ralph W. Emerson | $4,765,000.00 | $670,384.00 | $144,780.00 | $5,580,164.00 |
| Domingo Aponte Collazo | $7,358,600.00 | $1,243,918.00 | $234,000.00 | $8,836,518.00 |
| Totales | $12,123,600.00 | $1,914,302.00 | $378,780.00 | $14,416,682.00 |

** La aditiva de los elevadores para ambas escuelas se sustituyó por la alterna de rampas y ya está contemplado en estos números.

### D. Recomendación.-

El 5 de enero de 2011 el sub comité evaluador emitió su recomendación al Comité de Alianzas a favor de otorgar el Contrato de Alianza a **CapCon, Corp** por tratarse de la propuesta que representaba los mejores intereses de la AAPP por la cantidad total negociada. En ese sentido, se concluyó que **CapCon, Corp.** ofrece mayor valor, puntuación y calidad por la inversión propuesta de acuerdo a los términos y condiciones de la Solicitud de Propuestas.

En la misma fecha, el Comité de Alianzas acogió la recomendación del Sub-Comité, la cual fue referida al Presidente de la Junta de Directores de la AAPP.

## *VII. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ALIANZA.-*

Luego de analizadas y evaluadas todas las propuestas completas y con todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas y tomando en consideración los aspectos de presentación, calidad de diseño, ingeniería y tiempo estimado de construcción, experiencia previa y viabilidad económica y financiera del proyecto, así como las recomendaciones de tanto del Sub-Comité Evaluador como del Comité de Alianzas, el 19 de enero de 2011 el Gobernador de Puerto Rico, por conducto del Secretario de Estado, Hon. Kenneth McClintock, aprobó la adjudicación del Contrato de Alianza a favor de CapCon, Corp., por la cantidad de **catorce millones cuatrocientos dieciséis mil seiscientos ochenta y dos dólares ($14,416,682.00)**, para llevar a cabo el diseño, construcción y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

La AFI se reserva el derecho de adjudicar parcial o totalmente cualquier parte del Contrato de Diseño-Construcción- Conservación a otro proponente en caso que CapCon, Corp. no entregue todos los documentos, certificaciones de seguros y fianzas para el **31 de enero de 2011**, según el Artículo 7, incisos 4 y 5 del Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianza Público-Privada bajo la Ley Número 29 del 8 de junio 2009. La AFI también se reserva el derecho de eliminar parcial o totalmente la parte de conservación de este contrato si es en el mejor interés la Autoridad.

**CapCon, Corp.**, debe someter los documentos requeridos con relación a la contribución sobre ingresos y los sellos del Colegio de Ingenieros y Agrimensores, así como otros documentos requeridos para la ejecución de este Contrato en un máximo de cinco (5) días laborables.

El representante autorizado de **CapCon, Corp.** deberá comunicarse con la Srta. Nayadeth Pérez, Coordinadora de Contratos de la AFI, al teléfono 787-763-5757 extensión 1625, para hacer los arreglos necesarios, someter los documentos y certificación requerida previa a la ejecución del Contrato de Alianza.

## *VIII. SOLICITUD DE REVISIÓN JUDICIAL.-*

### A. Derecho de Revisión Judicial:

Sólo aquellos proponentes que hayan sido cualificados para participar en el proceso de selección de propuestas, que hayan sometido ante el Comité de Alianzas propuestas completas y todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, pero que no

hayan sido seleccionados para la adjudicación de un Contrato de Alianza, podrán solicitar revisión judicial de la aprobación del Gobernador o la persona en quien éste delegue de un Contrato de Alianza. En este caso, la revisión podrá ser solicitada luego de la determinación final de otorgar el Contrato de Alianza con otro proponente, cuya determinación de otorgar el Contrato de Alianza, será final luego de haberse completado el procedimiento de aprobaciones que dispone el Artículo 9(g)(ii)-(v) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009.

B. Solicitud de Revisión Judicial:

Cualquier proponente no seleccionado para la adjudicación del Contrato de Alianza, tendrá un término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del envío por correo certificado de la presente notificación de Aviso de Adjudicación o determinación final, para presentar un recurso de revisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones, utilizando el mecanismo de Auxilio de Jurisdicción de dicho Tribunal.

El mecanismo de reconsideración no será aplicable ante el Comité de Alianzas ni ante la Autoridad para las Alianzas Público Privadas.

Si la fecha de la notificación del Comité de Alianza o la Autoridad es distinta a la fecha del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

El recurso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones y el recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo serán considerados como el alegato del peticionario, a menos que el Tribunal revisor disponga lo contrario. En la eventualidad de que el Tribunal de Apelaciones expida el auto de revisión, la parte adversamente afectada por la determinación de dicho Tribunal podrá recurrir ante el Tribunal Supremo mediante recurso de *certiorari* dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días, a partir del archivo en autos de la determinación final del Tribunal de Apelaciones.

La parte recurrente ante el Tribunal de Apelaciones o el Tribunal Supremo de Puerto Rico notificará copia del recurso a la Autoridad, a la Entidad Gubernamental Participante, al Proponente seleccionado (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a los Proponentes no seleccionados (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a las Personas que fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), y a las Personas que no fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), dentro del término de veinte (20) días, establecido en el Artículo 20(b) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009, disponiéndose que el cumplimiento con dicha notificación será un requisito de carácter jurisdiccional.

Toda notificación bajo el Artículo 20(c) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009 se hará mediante correo certificado. Disponiéndose, que si la fecha de las notificaciones a la Autoridad y demás partes son distintas a las del depósito en el correo de dichas notificaciones, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

La Autoridad y cualquier otra parte interesada podrá, dentro de diez (10) días de serle notificada el recurso de revisión, certiorari, o dentro del término adicional que el Tribunal de Apelaciones o Tribunal

Supremo le conceda, presentar su oposición a que se expida el auto.

C. **Limitación del Daño**:

La parte recurrente no podrá, bajo ninguna circunstancia, como parte de sus remedios, reclamar el derecho a recibir resarcimiento por daños indirectos, especiales o previsibles, incluyendo ganancias dejadas de percibir.

D. **Exclusividad del Recurso**:

No procederá ningún otro tipo de demanda, acción, procedimiento o recurso en ningún tribunal que no sea según dispuesto en este Artículo 20. Cualquier revisión judicial que se efectuare de la determinación de cualificación del Proponente hecha por el Comité de Alianzas o de la aprobación de un Contrato de Alianza por el Gobernador o Gobernadora o la funcionaria ejecutiva o el funcionario ejecutivo en quien él o ella delegue, se realizará mediante el procedimiento dispuesto en este Artículo 20 y la Autoridad actuará como representante de todas las partes antes mencionadas que participan en el proceso de aprobación de un Contrato de Alianza, de conformidad con esta Ley. No se podrán llevar procedimientos de solicitud de revisión judicial concurrentes o posteriores que no sean por conducto de la Autoridad y siguiendo lo dispuesto en este Artículo 20.

En San Juan, Ciudad Capital, Puerto Rico, hoy 24 de enero de 2011.

**ING. HUMBERTO MARRERO RECIO**
Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura /
Presidente del Comité de Alianza

**CERTIFICO:** Haber archivado en autos el original de este Aviso de Adjudicación, y enviado copia fiel y exacta del mismo, mediante facsímil y correo certificado con acuse de recibo, hoy 24 de enero de 2011, a los siguientes proponentes:

José Enrique Rossi
Aerometalica, Corp., & CSCG, Inc.
119 El Tuque industrial Park Suite 2
Ponce, PR 00728

Frank Cue García
Cue & Lopez Construction, Inc
PO BOX 193899
San Juan, PR 00919-3899

Christian Santana
Construcciones Gilmar, Inc.
PO Box 3152
Guaynabo, PR 00970

Ramón Villafañe
Builders Associates, LLC
PO BOX 6535,
Caguas, PR 00726-6535

Frankie J. López Meléndez
Omega Engineering
PO Box 363823
San Juan, PR 00936-3823

Rafael Casanova Orama
Nidco Construction, Corp.
PO Box 86
Vega Baja, PR 00694

José Vizcarrondo
SMPC, LLC
PO Box 9417
San Juan 00908-0417

Pablo Del Valle
DVG & DDHK Team
PO Box 2319
Toa Baja, PR 00951-2319

José Domengo Pérez
Caribe Tecno, SE
PO Box 360099,
San Juan, PR 00936-0099

Tomás Montalvo Torres
LPC & D, Inc.
PO Box 2025
Las Piedras, PR 00771

Raúl J. Brás Cummings
RBC Construction, Corp.
PO Box 363511
San Juan, PR 00936-3511

Edwin Figueroa Borges
La Torre- Masso-Velez Marichal Group
PMB 131Esmeralda Ave.405
Guaynabo, PR 00969

Roberto Trapaga Fonalledas
Longstar Development Group
PO Box 195537, San Juan, PR 00919

Felix Morales Iglesia
Costa Mar Construction, Inc.
PO Box 1537
Quebradillas, PR 00678

Alberto González
Xperts, Inc.
PO Box 363062
San Juan, PR 00936-3062

Rafael Torrado
Picerne 2010 Development, LLC
Mercantil Plaza Suite 1602 Ave. Ponce De León #2
Halo Rey, PR 00918

CapCon,Corp.
Santiago Domenech
Ave. Felix Andarondo
Santiago # 1338
Isabela, PR 00662

Eng. Emilio Venegas
Venegas Construction, Corp.
472 Tito Casttro Ave.,
Suite 201,
Ponce, PR 00716

Ángel Antonio Fullana Olivencia
F & R Construction Group, Inc.
PO Box 9932, San Juan
00908-9932

Ismael Carrasquillo
CD Builders, Inc
HC-02 Box 14740
Gurabo, PR 00778

José R. Abrams
Desarrolladora JA
PO Box 343,
Isabela, PR 00662

José M. Bonnin
Caribe General Contractors
2053 Ponce By Pass,
Suite 201,
Ponce, PR 00717

Gustado Hermida
CIC Construction Group
PO 29726,
San Juan, PR 00929

Phillip Faigenblat
Bird Interplan Development Group
1052 Muñoz Rivera Ave. Mezz. Suite
Rio Piedras, PR 00927

Nassin Tactule Dina
Ferrovial Agroman, SA
1250 Ponce De León Ave. Suite 902,
San Juan, PR 66-0628820

**ING. HUMBERTO MARRERO RECIO**
Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura /
Presidente del Comité de Alianza

ANEJO 1

**Tabla 3.0 – Propuestas Recibidas para la Escuela Domingo Aponte Collazo en el Municipio de Lares (listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción, Aditivas y 1 año de Conservación)**

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Torres & Colon, inc. & German Torres Berrios & Associates, Joint Venture | $396,000.00 | $5,964,200.00 | $6,360,200.00 | $1,888,250.00 | $8,248,450.00 | $412,200.00 | $8,660,650.00 |
| Primeco Group | $330,000.00 | $7,356,989.00 | $7,686,989.00 | $1,281,000.00 | $8,967,989.00 | $260,100.00 | $9,228,089.00 |
| Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves | $325,000.00 | $6,675,000.00 | $7,000,000.00 | $1,968,500.00 | $8,968,500.00 | $473,530.00 | $9,442,030.00 |
| CapCon,Corp. | $559,200.00 | $7,663,000.00 | $8,222,200.00 | $1,759,740.00 | $9,981,940.00 | $234,000.00 | $10,215,940.00 |
| Tec General Contractor | $1,214,694.53 | $17,836,924.06 | $19,051,618.59 | $1,729,000.00 | $20,780,618.59 | $345,756.00 | $21,126,374.59 |
| PGM Ventures | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID |

ANEJO 2

**Tabla 3.1 – Propuestas Recibidas para la Escuela Ralph W. Emerson en el Municipio de Camuy (listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción, Aditivas y 1 año de Conservación)**

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Primeco Group | $186,000.00 | $4,144,658.00 | $4,330,658.00 | $785,517.00 | $5,116,175.00 | $119,460.00 | $5,235,635.00 |
| CapCon,Corp. | $369,600.00 | $4,415,000.00 | $4,784,600.00 | $932,472.65 | $5,717,072.65 | $144,780.00 | $5,861,852.65 |
| Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves | $300,000.00 | $4,122,600.00 | $4,422,600.00 | $1,109,500.00 | $5,532,100.00 | $332,230.00 | $5,864,330.00 |
| Torres & Colon, Inc. & German Torres Berrios & Associates, Joint Venture | $396,000.00 | $5,924,250.00 | $6,320,250.00 | $1,647,000.00 | $7,967,250.00 | $322,400.00 | $8,289,650.00 |
| Tec General Contractor | $578,901.46 | $8,500,755.72 | $9,079,657.18 | $687,000.00 | $9,766,657.18 | $345,756.00 | $10,112,413.18 |
| PGM Ventures | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID |

ANEJO 3

**Tabla 3.2 – Resumen de Propuestas Recibidas para la Esc. Domingo Aponte Collazo en el Municipio de Lares y Esc. Ralph W. Emerson en el Municipio de Camuy (listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción, Aditivas y 1 año de Conservación)**

| Proponentes | Diseño | Construcción | Subtotal Diseño y Construcción | Aditivas (todas) | Subtotal Diseño, Construcción y Aditivas | Conservación (1 año) | Valor Total Propuesto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Primeco Group | $516,000.00 | $11,501,647.00 | $12,017,647.00 | $2,066,517.00 | $14,084,164.00 | $379,560.00 | $14,463,724.00 |
| Grupo del Mar Builders/Nieves & Nieves | $625,000.00 | $10,797,600.00 | $11,422,600.00 | $3,078,000.00 | $14,500,600.00 | $805,760.00 | $15,306,360.00 |
| CapCon,Corp. | $928,800.00 | $12,078,000.00 | $13,006,800.00 | $2,692,212.65 | $15,699,012.65 | $378,780.00 | $16,077,792.65 |
| Torres & Colon, Inc. & German Torres Berrios & Associates, Joint Venture | $792,000.00 | $11,888,450.00 | $12,680,450.00 | $3,535,250.00 | $16,215,700.00 | $734,600.00 | $16,950,300.00 |
| Tec General Contractor | $1,793,595.99 | $26,337,679.78 | $28,131,275.77 | $2,416,000.00 | $30,547,275.77 | $691,512.00 | $31,238,787.77 |
| PGM Ventures | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID | NO BID |

## ANEJO 4

**Tabla 4.0 – Evaluación Ponderada de Propuestas Recibidas para las Escuelas Domingo Aponte Collazo, Municipio de Lares y Ralph W. Emerson, Municipio de Camuy**

| | Evaluation per Proponent Name | | | |
|---|---|---|---|---|
| | CAPCON, CORP. | | PRIMECO GROUP | |
| Base Proposed Cost (Design & Build): | $8,222,200.00 | $4,784,600.00 | $7,686,989.00 | $4,330,658.00 |
| Additives: | $1,759,740.00 | $932,472.65 | $1,281,000.00 | $785,517.00 |
| Design/Build and Additive: | $9,981,940.00 | $5,717,072.65 | $8,967,989.00 | $5,116,175.00 |
| Total Proposed Cost For Design/Build and Additives: | $15,699,012.65 | | $14,084,164.00 | |

| | Technical Evaluation Criteria | Guideline | | | Escuela Domingo Aponte Collazo School Lares | | Escuela Ralph W. Emerson School Camuy | | Escuela Domingo Aponte Collazo School Lares | | Escuela Ralph W. Emerson School Camuy | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Maximum Quality Points | Multiplier | Total Possible Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score |
| 1 | Enrollment Capacity Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5 | 10 | 6.25 | 12.5 | 5 | 10 | 5 | 10 |
| 2 | Structural Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 |
| 3 | Exterior Finish Enhancement & aesthetics | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 4 | Interior Finish Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 5 | Mechanical System Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 6 | Design Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5.5 | 16.5 | 6 | 18 | 4.75 | 14.25 | 4.5 | 13.5 |
| 7 | Layout Enhancement | 10 | 2 | 20 | 5.75 | 11.5 | 5.75 | 11.5 | 4.5 | 9 | 4.25 | 8.5 |
| 8 | Site Enhacement | 10 | 2 | 20 | 5.75 | 11.5 | 5.5 | 11 | 4.75 | 9.5 | 4 | 8 |
| 9 | Recreational Enhancement | 10 | 1 | 10 | 5 | 5 | 5.25 | 5.25 | 5 | 5 | 4.75 | 4.75 |
| 10 | Consideration of O&M factors; mech & energy efficiency | 10 | 2 | 20 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 |
| 11 | Welcoming appealing and Community integration | 10 | 3 | 30 | 5.25 | 15.75 | 5.25 | 15.75 | 5 | 15 | 4.75 | 14.25 |
| 12 | New Construction Technology/Technics Consideration | 10 | 1 | 10 | 5 | 5 | 5.25 | 5.25 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 13 | Conservation Program | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 14 | Design/Build Process Duration | 10 | 4 | 40 | 3.75 | 15 | 4.75 | 19 | 1.75 | 7 | 1.75 | 7 |
| 15 | LEED Certification (give only for one LEED category) | 10 | 1 | 10 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | Grand Total Points | 150 | | 350 | 71 | 170.25 | 74 | 178.25 | 65.75 | 154.75 | 64 | 151 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Sub Total Score Point is: | 348.5 | | 305.75 | |
| Proposed Design & Build Cost per Score points is: | $48,294.06 | $26,842.08 | $ 49,673.60 | $28,679.85 |
| Proposed Additive per Score points is: | $10,336.21 | $5,231.26 | $ 8,277.87 | $5,202.10 |
| Proposed Design/Build and Additive Costs per Score points is: | $58,631.07 | $32,073.34 | $ 57,951.46 | $33,881.95 |
| Total Proposed Cost per Score point is: | $90,704.41 | | $ 91,833.42 | |

Schools for the

PUERTO RICO INFRASTRUCTURE FINANCING AUTHORITY
Commonwealth of Puerto Rico

Puerto Rico Public-Private Partnerships Authority

## AVISO DE ADJUDICACIÓN

***Modernización de Escuelas de Puerto Rico;***
***Escuelas del Siglo 21***

***"Request for Proposal #19"***

***Escuela Luis Muñoz Rivera***
***Quebradillas, Puerto Rico***

### *I. BASE LEGAL; ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS.-*

El 8 de junio de 2009 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 29, mejor conocida como "Ley de Alianzas Público Privadas", a los fines *inter alia* de establecer la política pública del Gobierno de Puerto Rico referente a las Alianzas Público Privadas.

El citado estatuto también autoriza a todos los departamentos, agencias, corporaciones públicas e instrumentalidades, Rama Legislativa y Judicial del Gobierno de Puerto Rico, a establecer Alianzas Público Privadas mediante contrato; crea la Autoridad para las Alianzas Público Privadas, y establece la composición de su Junta de Directores o Directoras y sus poderes; establece los Comités de Alianzas y define su rol dentro de la Autoridad; establece los criterios que deberán considerarse al establecer Alianzas Público Privadas y las disposiciones que se pueden o deben incluir en los Contratos de Alianzas Público Privadas, así como el término máximo de éstos; establece los requisitos y condiciones aplicables a los participantes, los criterios de evaluación y los procedimientos que se llevarán a cabo para la cualificación de potenciales proponentes, selección de proponentes y negociación de los contratos mediante los cuales se establecerán las Alianzas Público Privadas; dispone para las aprobaciones necesarias, incluyendo la del Gobernador o el funcionario ejecutivo en quien él puede delegar para el otorgamiento de los Contratos de Alianzas Público Privadas y los requisitos del informe que se presentará como parte del proceso de estas aprobaciones; establece los parámetros de confidencialidad de cierta información privilegiada o protegida que se produzca o recopile como parte de los procesos del establecimiento de Alianzas; entre otros.

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, el 19 de diciembre de 2009 la Junta de Directores de la Autoridad para las Alianzas Público Privadas (en adelante, la "AAPP") aprobó el "Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianzas Público Privadas bajo la Ley Núm. 29 del 8 de junio de 2009 de la Autoridad para las Alianzas Público-Privadas de Puerto Rico", Reglamento Núm. 7853 ("Reglamento de la AAPP").

Con esos precedentes, y con el fin de llevar a cabo el PROGRAMA de modernización de escuelas consistente en el diseño, construcción y conservación de noventa y cinco (95) escuelas públicas existentes y la construcción de al menos cinco (5) nuevas escuelas, el 21 de junio de 2010 la Autoridad para el

Financiamiento de la Infraestructura ("AFI") y la AAPP otorgaron un Acuerdo de Entendimiento Interagencial, Núm. AFI: 2010-000563, mediante el cual la AFI se comprometía asistir a la AAPP en el apoyo técnico, administrativo y legal en las diferentes fases que comprende el PROGRAMA.

Posteriormente, el 29 de octubre de 2010 el Departamento de Educación ("DE"), el Departamento de Transportación y Obras Públicas ("DTOP"), la Autoridad de Edificios Públicos ("AEP"), la AFI, la AAPP y el Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico, otorgaron un "Acuerdo de Entendimiento y Cooperación Interagencial", con el propósito de delegar en la AFI los poderes necesarios en ley para actuar a nombre del DTOP y la AEP, según sea aplicable, para la realización del PROGRAMA, incluyendo el otorgamiento de los Contratos de Alianza con terceros para el desarrollo del referido proyecto programático.

## *II. SOLICITUD DE CUALIFICACIONES.-*

De conformidad con las disposiciones de la Ley de Alianzas Público Privadas, antes citada, y su Reglamento, el 22 de junio de 2010 la AAPP hizo publicar un Aviso Público de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications" ó "RFQ", por sus siglas en inglés) en el periódico "Daily Sun" y el "Nuevo Día" el cual es de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como en los portales de Internet del Banco Gubernamental de Fomento, de la AAPP y de la AFI.

Mediante dicho aviso se solicitaban propuestas para pre-cualificar a proponentes que interesaran participar en contratos relacionados con la prestación de servicios para el diseño, construcción y conservación de infraestructura, asociados al proyecto de "Modernización de Escuelas de Puerto Rico," también conocido como "Escuelas del Siglo 21".

Como parte de este proceso, el 28 de junio de 2010 representantes de la AAPP y la AFI llevaron a cabo una reunión informativa dirigida al público interesado en el proceso de Solicitud de Cualificaciones ("Request for Qualifications").

Así las cosas, el 30 de julio de 2010 la AFI le notificó a los proponentes que habían sido cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, entre los cuales estaban:

1. .ABC Group Contractors
2. AG Interior Design, Inc.
3. ARGA
4. ATG Contractor's Inc.
5. Big Rock General Services
6. Caribbean Construction Technologies
7. Caribbean North Contractors Corp
8. Central Eng. & Contractors, Corp.
9. Cesar Díaz Interior Construction
10. CMC Construction
11. Construcciones Roalca, SE
12. Constructora Campo Rico
13. Constructora JC, Inc.
14. Construction Zone, Corp.

15. CP & Associates
16. Crane Construction Corp
17. CRU, LLC
18. DDD Group
19. Derek Construction, Inc.
20. Desarrolladora Covar, Inc.
21. Ebay Contractors, Corp.
22. ECA General Contractor, Inc.
23. Empresas León Mendez
24. Empresas Ortiz Diaz
25. ERA & R&R Construction, Inc.
26. F & M Contractors, Inc.
27. G&F Engineering Group
28. GMA Electrical & General Contractors
29. Hilton Engineering, Corp.
30. Idaive Contractors, Inc.
31. JAR Best Contractors
32. JJ & G Construction, Inc.
33. JM Caribbean Builders, Corp.
34. Jovan, Inc.
35. L & R Development & Investment, Corp.
36. Lego Building Company
37. Lumas Construction Corp.
38. MH Builders, Corp.
39. Montepio Construction
40. Molsons, Corp.
41. MPQ Engineering
42. Ortega- Espinel, Torres-Rosa, Ramírez-Buxeda Joint Venture
43. Ortiz Group
44. PR Green Contractors
45. Primeco Group
46. Pyramids Architects Corp.
47. Target Development, Corp.
48. TCG The Cornerstone Group
49. Torres & Colon, Inc. & German Torres Berrios & Associates, Joint Venture
50. UNICON Properties Management Group
51. Unique Builders, Inc.
52. Up Construction, Corp.
53. VML & Asociados, SE

## *III. SOLICITUD DE PROPUESTAS.-*

Así las cosas, el 27 de octubre de 2010 la AAPP emitió, vía correo electrónico el Aviso/Invitación de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") a los cincuenta y tres (53) proponentes que habían sido pre-cualificados por el Comité Evaluador de la AAPP, según su capacidad de fianza (entre 4 y 10 millones de dólares). Estos avisos/invitaciones se notificaron conforme a lo estipulado en la revisión del 17 de mayo 2010 del Reglamento de la AAPP.

La documentación pertinente al proceso de Solicitud de Propuestas ("Request for Proposals") estuvo disponible por parte de la AFI a partir del 29 de octubre de 2010, mediante un portal cibernético cuyo acceso se le permitía únicamente a cada proponente invitado.

## *IV. CELEBRACIÓN DE REUNIONES INFORMATIVAS Y VISITAS DE CAMPO.-*

El 4 de septiembre de 2010 la AFI llevó a cabo una reunión informativa con los proponentes para atender asuntos de índole administrativos y documentales referentes a las solicitudes de propuestas. Esta reunión se realizó en el Hotel Westin Río Mar en Río Grande como parte de las actividades de la Convención Anual de la Asociación de Contratistas Generales ("AGC" por sus siglas en inglés).

El 2 de noviembre de 2010, AFI realizó otra reunión en conjunto con visita de campo en el predio de la escuela a modernizarse. Esta reunión era enfocada hacia el ámbito de trabajo de la escuela a ser impactadas en esta Solicitud de Propuesta, para familiarizarse con los respectivos predios y atender dudas y preguntas pertinentes al RFP en curso. La AFI estableció esta reunión y visita de campo con carácter compulsorio; los proponentes que no asistieron a la actividad no serían considerados en caso de que presentaran propuestas para esta escuela en particular. A dicha reunión asistieron 27 de los 53 proponentes invitados.

El proceso de aclaración de dudas se extendió hasta el 3 de diciembre de 2010. Los proponentes sometieron sus preguntas vía correspondencia electrónica a rfp19escuelas@afi.gobiemo.pr.

## *V. CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE PROPUESTAS; ADENDA.-*

La Solicitud de Propuesta número 19 incluía como requerimiento mínimo, pero sin limitarse, a lo indicado en los documentos obtenidos por los proponentes a través del portal cibernético de la AFI.

Durante el proceso de la Solicitud de Propuestas que nos ocupa se generaron varios documentos cuya numeración, fecha de notificación y propósito se indican en la Tabla 1.0.

**Tabla 1.0 - Documentos Generados Durante el Proceso de Solicitud de Propuestas**

| Fecha entrega | Addenda # | Fecha Publicación | Cambios |
|---|---|---|---|
| 19-Nov-10 | | 29-Oct-10 | Paquete Original |
| 30-Nov-10 | 1 | 10-Nov-10 | Change in proposal due date<br>Schematic drawings information<br>RFP Document revision<br>Site visit minutes and attendance sheet |

| Fecha entrega | Addenda # | Fecha Publicación | Cambios |
|---|---|---|---|
| | | | Cost Breakdown & Proposal Form for both schools dated 11/4/10<br>Design Guidelines "School Boom 2000"<br>Scope of Work dated 11/4/10<br>SOW Appendix F - Desktop and Laptop Specifications for Additives Items<br>No Asbesto Certification |
| | 2 | 19-Nov-10 | Supplementary General Conditions dated 11/12/10 – change in section 6.2.3<br>Cost Breakdown dated 11/19/2010<br>Proposal Form dated 11/19/2010<br>Scope of Work dated 11/19/2010<br>Schematic Drawings – final set dated 11/18/2010<br>Letter of State Historic Preservation Office (SHPO), 11/15/2010<br>Preguntas |
| 10-Dec-10 | 3 | 23-Nov-10 | Change in proposal due date |
| | 4 | 24-Nov-10 | Preguntas |

## *VI. PRESENTACION DE PROPUESTAS.-*

El 10 de diciembre de 2010, a las 5:00 de la tarde, se cerró el proceso de entrega de propuestas en las oficinas de AFI, localizadas en el Edificio Capital Center 235 Ave. Arterial Hostos, Suite 1501 San Juan, Puerto Rico. Se recibieron un total de ocho (8) propuestas.

En la **Tabla 2.0** se muestran los consorcios previamente cualificados que formaron parte de este proceso.

**Tabla 2.0 - Proponentes Participando del Proceso de la Solicitud de Propuestas**

| SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | RFNR |
|---|---|---|---|
| ABC Group Contractors | OK | NO | NR |
| AG Interior Design, Inc. | OK | OK | NR |
| ARGA | OK | NO | NR |
| ATG Contractor's Inc. | OK | OK | R |
| Big Rock General Services | OK | NO | NR |
| Caribbean Construction Technologies | OK | NO | NR |
| Caribbean North Contractors Corp | OK | OK | NR |
| Central Eng. & Contractors, Corp. | OK | NO | NR |
| Cesar Diaz Interior Construction | OK | OK | R |
| CMC Construction | OK | NO | NR |
| Construcciones Roalca, SE | OK | OK | NR |

| SHORTLISTED PROPONENT | Invited | Site Visit | R/NR |
|---|---|---|---|
| Constructora Campo Rico | OK | NO | NR |
| Constructora JC, Inc. | OK | OK | NR |
| Construction Zone, Corp. | OK | NO | NR |
| CP & Associates | OK | NO | NR |
| Crane Construction Corp | OK | NO | NR |
| CRU, LLC | OK | NO | NR |
| DDD Group | OK | OK | R |
| Derek Construction, Inc. | OK | OK | NR |
| Desarrolladora Covar, Inc. | OK | OK | R |
| Ebay Contractors, Corp. | OK | NO | NR |
| ECA General Contractor, Inc. | OK | OK | R |
| Empresas León Mendez | OK | NO | NR |
| Empresas Ortiz Diaz | OK | NO | NR |
| ERA & R&R Construction, Inc. | OK | OK | NR |
| F & M Contractors, Inc. | OK | NO | NR |
| G&F Engineering Group | OK | NO | NR |
| GMA Electrical & General Contractors | OK | OK | NR |
| Hilton Engineering, Corp. | OK | NO | NR |
| Idaive Contractors, Inc. | OK | NO | NR |
| JAR Best Contractors | OK | NO | NR |
| JJ & G Construction, Inc. | OK | NO | NR |
| JM Caribbean Builders, Corp. | OK | OK | NR |
| Jovan, Inc. | OK | OK | NR |
| L & R Development & Investment, Corp. | OK | OK | R |
| Lego Building Company | OK | OK | NR |
| Lumas Construction Corp. | OK | OK | R |
| MH Builders, Corp. | OK | OK | NR |
| Montepio Construction | OK | NO | NR |
| Motsons, Corp. | OK | OK | NR |
| MPQ Engineering | OK | OK | R |
| Ortega- Espinel, Torres-Rosa, Ramírez-Buxeda Joint Venture | OK | NO | NR |
| Ortiz Group | OK | OK | NR |
| PR Green Contractors | OK | OK | NR |
| Primeco Group | OK | OK | NR |
| Pyramids Architects Corp. | OK | OK | NR |
| Target Development, Corp. | OK | NO | NR |
| TCG The Cornerstone Group | OK | NO | NR |
| Torres & Colon, Inc. & German Torres Berrios & Associates, Joint Venture | OK | OK | NR |
| UNICON Properties Management Group | OK | OK | NR |
| Unique Builders, Inc. | OK | OK | NR |

| CONSORCIO/PROPONENTE | Invited | Site Visit | R/NR |
|---|---|---|---|
| Up Construction, Corp. | OK | NO | NR |
| VML & Asociados, SE | OK | NO | NR |
| | 53 | 27 | 8 |

## *VII. ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS.-*

### A. Proceso de Evaluación:

En el proceso se promovió el que hubiese competencia adecuada y justa. Se recibieron ocho (8) propuestas formales.

Como etapa inicial se preparó la **Tabla 3.0** para mostrar los valores propuestos por cada consorcio para Diseño, Construcción, Aditivas y Conservación. **Ver Anejo 1.**

Para realizar una evaluación de calidad a las propuestas sometidas se utilizó un método recomendado en el libro "Design Build Essentials", de la autora Bárbara Jackson, PHD, publicado por Delmar Cengage Learning 2010.

Además, se evaluó si el proponente cumplió con los requerimientos establecidos y/o propuso alternativas superiores a los requerimientos.

Para la evaluación de costos de diseño-construcción, se realizó una comparación de todas las propuestas recibidas para determinar un costo promedio de mercado. Se utilizó el "RS Means Square Foot Costs" del 2010 y el estimado de costo provisto por MARIO MONTILLA ARCHITECT, creador de los criterios de diseño para esta propuesta.

Para la evaluación de costos de mantenimiento se compararon los costos propuestos por los proponentes contra valores provistos en un documento preparado por "Advantage Business Consulting" para la Autoridad de Edificios Públicos en febrero de 2009, llamado Análisis de Costo de Mantenimiento y Reparación.

### B. Proceso de Selección.-

El método de selección fue basado en un proceso de evaluación de propuestas, competitivas en Diseño, Construcción y Conservación cuyo costo ofreciera mayor valor y calidad por la inversión propuesta (Best Value).

El Sub Comité utilizó la evaluación de calidad para confirmar cual proponente ofreció mejor calidad de servicio, por cantidad de dinero propuesta.

Las propuestas tenían que ser responsivas y en cumplimiento con todos los requerimientos estipulados en los documentos obtenidos por los proponentes.

Se consideró que el proponente presentara alternativas superiores a los requerimientos, que impactaran positivamente el proyecto.

Se utilizó la evaluación de costos para confirmar que lo propuesto fuese justo, razonable y se adaptara a la realidad del mercado en Puerto Rico.

La selección se realizó de acuerdo a la calidad, costo y tiempo de construcción de la propuesta. Además se consideró la calidad de ejecución basado en experiencias y trabajos previos, y la capacidad financiera indicada por el proponente en los documentos de cualificación.

En la **Tabla 4.0** se incluye tabulación de evaluación y contenido de los valores propuestos. **Ver Anejo 2.**

C. **Análisis de Costos.-**

Los ocho (8) proponentes sometieron sus propuestas según se detalla en la **Tabla 3.0, Ver Anejo1**, acompañado a este documento.

El Sub-Comité Evaluador realizó un análisis de costo promedio de mercado para diseño-construcción considerando todas las propuestas entregadas. Además se utilizó como referencia el "RS Means Square Foot Costs" del 2010.

Se consideraron dos (2) propuestas para llevar a cabo el proceso de negociación. Estos reflejan aquellas propuestas con mayor calidad combinada en términos de diseño, tiempo de construcción y costo.

A cada uno de los dos (2) proponentes se les invitó a reunirse en las facilidades de AFI para darles la oportunidad de que presentaran sus respectivas propuestas. Estos proponentes fueron **Desarrolladora Covar** y **ECA General Contractors Inc.**

Una vez efectuado el ponderado correspondiente se determinó que **ECA General Contractors Inc.** presentaba un valor por calidad mejor que **Desarrolladora Covar.** En la **Tabla 4.0**, se incluye el ponderado realizado entre los dos consorcios más cercanos al presupuesto disponible. **Véase, Anejo 2.** Por lo que la propuesta que representaba los mejores intereses de la AAPP para esta propuesta es la del proponente **ECA General Contractors Inc.** La AFI procedió a negociar la cuantía propuesta.

El sub comité evaluador se reunió con la compañía **ECA General Contractors Inc.**, el día 22 de diciembre de 2010, para que explicara más en detalle el concepto propuesto y asegurar que sus consideraciones, expectativas y exclusiones están dentro de los parámetros de aceptación para las necesidades del programa.

En dicha reunión, la AFI le solicitó a **ECA General Contractors Inc.** que re-evaluara su propuesta proponiendo alternativas a su propuesta original, manteniendo en esencia los conceptos y objetivos del programa, pero adiciones que resulten más cónsonos con el Proyecto de Modernización Escuelas Siglo 21 y el presupuesto disponible. El 24 de diciembre de 2010, ECA General Contractors presentó su propuesta enmendada.

En una segunda reunión efectuada el 27 de diciembre de 2010, dicha compañía brindó la información solicitada relacionada a "alternate services". AFI a su vez requirió una segunda revisión de su propuesta.

El 5 de enero de 2011 se recibió por parte de **ECA General Contractors Inc.** la revisión correspondiente (fechada 12/28/10) a su propuesta donde presenta los costos revisados de su propuesta original por la cantidad total de **cinco millones novecientos cuarenta y dos mil dólares**

**($5,942,000.00).** La propuesta revisada comprende el costo de diseño, construcción, todas las aditivas, la aditiva alterna #1 y conservación por un año. Este costo incluye el diseño y construcción para modernizar estructuras existentes, incluyendo espacios para salones de educación especial y vida independiente que originalmente no se habían requerido en la propuesta.

La propuesta presentada por **ECA General Contractors, Inc** resultó ser la que mejor cumple con los criterios establecidos bajo la Ley para las Alianzas Público Privadas. Esta contempla diseño, construcción, aditivas y conservación inicial de la infraestructura (primer año).

| Proponente | Diseño y Construcción | Aditivas | Conservación (Primer año) | Total Negociado |
|---|---|---|---|---|
| ECA General Contractor, Inc. | $4,966,304.58 | $755,695.42 | $220,000.00 | $5,942,000.00 |

D. **Recomendación.-**

El 10 de enero de 2011 el Sub-Comité Evaluador emitió su recomendación al Comité de Alianzas a favor de otorgar el Contrato de Alianza a la firma **ECA General Contractors Inc**, por tratarse de la propuesta que mejor representaba los mejores intereses de la AAPP por la cantidad total negociada. En ese sentido, se concluyó que **ECA General Contractors Inc.** ofrece mayor valor y calidad por la inversión propuesta de acuerdo a los términos y condiciones de la Solicitud de Propuestas.

El 10 de enero de 2011, el Comité de Alianzas acogió la recomendación del Sub-Comité, la cual fue referida al Presidente de la Junta de Directores de la AAPP.

## *VII. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ALIANZA.-*

Luego de analizadas y evaluadas todas las propuestas completas y con todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, y tomando en consideración los aspectos de presentación, calidad de diseño, ingeniería y tiempo estimado de construcción, experiencia previa y viabilidad económica y financiera del proyecto, así como las recomendaciones de tanto del Sub-Comité Evaluador como del Comité de Alianzas, el 19 de enero de 2011 el Gobernador de Puerto Rico, por conducto del Secretario de Estado, Hon. Kenneth McClintock, aprobó la adjudicación del Contrato de Alianza a favor de **ECA General Contractors Inc.** por la cantidad de **CINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL DÓLARES ($5,942,000.00)** que comprende diseño, construcción, aditivas y conservación por un año.

La AFI se reserva el derecho de adjudicar parcial o totalmente cualquier parte del Contrato de Diseño-Construcción- Conservación a otro proponente en caso que **ECA General Contractors, Inc.** no entregue todos los documentos, certificaciones de seguros y fianzas para el **1 de febrero de 2011**, según el Artículo 7, incisos 4 y 5 del Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianza Público-Privada bajo la Ley Número 29 del 8 de junio 2009. La AFI también se reserva el derecho de eliminar parcial o totalmente la parte de conservación de este contrato si es en el mejor interés la Autoridad.

**ECA General Contractors Inc.**, debe someter los documentos requeridos con relación a la contribución sobre ingresos y los sellos del Colegio de Ingenieros y Agrimensores, así como otros documentos requeridos para la ejecución de este Contrato en un máximo de cinco (5) días laborables.

El representante autorizado de **ECA General Contractors** Inc. deberá comunicarse con la Srta. Nayadeth Pérez, Coordinadora de Contratos de la AFI, al teléfono 787-763-5757 extensión 1625, para hacer los arreglos necesarios, someter los documentos y certificación requerida previa a la ejecución del Contrato de Alianza.

## *VIII. SOLICITUD DE REVISIÓN JUDICIAL.-*

### A. Derecho de Revisión Judicial:

Sólo aquellos proponentes que hayan sido cualificados para participar en el proceso de selección de propuestas, que hayan sometido ante el Comité de Alianzas propuestas completas y todos los documentos requeridos bajo el procedimiento establecido para la evaluación de propuestas, pero que no hayan sido seleccionados para la adjudicación de un Contrato de Alianza, podrán solicitar revisión judicial de la aprobación del Gobernador o la persona en quien éste delegue de un Contrato de Alianza. En este caso, la revisión podrá ser solicitada luego de la determinación final de otorgar el Contrato de Alianza con otro proponente, cuya determinación de otorgar el Contrato de Alianza, será final luego de haberse completado el procedimiento de aprobaciones que dispone el Artículo 9(g)(ii)-(v) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009.

### B. Solicitud de Revisión Judicial:

**Cualquier proponente no seleccionado para la adjudicación del Contrato de Alianza, tendrá un término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del envío por correo certificado de la presente notificación de Aviso de Adjudicación o determinación final, para presentar un recurso de revisión administrativa ante el Tribunal de Apelaciones, utilizando el mecanismo de Auxilio de Jurisdicción de dicho Tribunal.**

El mecanismo de reconsideración no será aplicable ante el Comité de Alianzas ni ante la Autoridad para las Alianzas Público Privadas.

Si la fecha de la notificación del Comité de Alianza o la Autoridad es distinta a la fecha del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

El recurso de revisión ante el Tribunal de Apelaciones y el recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo serán considerados como el alegato del peticionario, a menos que el Tribunal revisor disponga lo contrario. En la eventualidad de que el Tribunal de Apelaciones expida el auto de revisión, la parte adversamente afectada por la determinación de dicho Tribunal podrá recurrir ante el Tribunal Supremo mediante recurso de *certiorari* dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días, a partir del archivo en autos de la determinación final del Tribunal de Apelaciones.

La parte recurrente ante el Tribunal de Apelaciones o el Tribunal Supremo de Puerto Rico notificará copia del recurso a la Autoridad, a la Entidad Gubernamental Participante, al Proponente seleccionado (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a los Proponentes no seleccionados (en caso de impugnarse la adjudicación del Contrato de Alianza), a las Personas que fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), y a las Personas que no

fueron cualificadas (en caso de impugnarse la cualificación por el Comité de Alianza), dentro del término de veinte (20) días, establecido en el Artículo 20(b) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009, disponiéndose que el cumplimiento con dicha notificación será un requisito de carácter jurisdiccional.

Toda notificación bajo el Artículo 20(c) de la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009 se hará mediante correo certificado. Disponiéndose, que si la fecha de las notificaciones a la Autoridad y demás partes son distintas a las del depósito en el correo de dichas notificaciones, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

La Autoridad y cualquier otra parte interesada podrá, dentro de diez (10) días de serle notificada el recurso de revisión, certiorari, o dentro del término adicional que el Tribunal de Apelaciones o Tribunal Supremo le conceda, presentar su oposición a que se expida el auto.

C. **Limitación del Daño:**

La parte recurrente no podrá, bajo ninguna circunstancia, como parte de sus remedios, reclamar el derecho a recibir resarcimiento por daños indirectos, especiales o previsibles, incluyendo ganancias dejadas de percibir.

D. **Exclusividad del Recurso:**

No procederá ningún otro tipo de demanda, acción, procedimiento o recurso en ningún tribunal que no sea según dispuesto en este Artículo 20. Cualquier revisión judicial que se efectuare de la determinación de cualificación del Proponente hecha por el Comité de Alianzas o de la aprobación de un Contrato de Alianza por el Gobernador o Gobernadora o la funcionaria ejecutiva o el funcionario ejecutivo en quien él o ella delegue, se realizará mediante el procedimiento dispuesto en este Artículo 20 y la Autoridad actuará como representante de todas las partes antes mencionadas que participan en el proceso de aprobación de un Contrato de Alianza, de conformidad con esta Ley. No se podrán llevar procedimientos de solicitud de revisión judicial concurrentes o posteriores que no sean por conducto de la Autoridad y siguiendo lo dispuesto en este Artículo 20.

En San Juan, Ciudad Capital, Puerto Rico, hoy 25 de enero de 2011.

**ING. HUMBERTO MARRERO RECIO**
Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
De la Infraestructura /
Presidente del Comité de Alianza

**CERTIFICO:** Haber archivado en autos el original de este Aviso de Adjudicación, y enviado copia fiel y exacta del mismo, mediante facsímil y correo certificado con acuse de recibo, hoy 25 de enero de 2011, a los siguientes proponentes:

Alejandro Torres García
ATG Contractor's Inc.
PO Box 750, Camuy, PR 00627

Humberto Donato
DDD Group
PO Box 11976 San Juan, PR 00922

Edwin Cardona Adames
ECA General Contractor, Inc.
3977 Ave. Militar, Isabela, PR 00662

Luis F. Muñiz
Lumas Construction Corp.
295 Palmas Inn Way, Humacao, PR

César I. Díaz Matos
Cesar Díaz Interior Construction
RFD #1 Box 28 Carolina, PR 00979

Joel Comulada
Desarrolladora Covar, Inc.
Ave. Noel Estrada Buzón #368 Isabela, PR 00662

Héctor Noel Román Ramos
L & R Development & Investment, Corp.
Carr. #2 Hatillo, PR 0059

Yajaira Ríos
MPQ Engineering
HC 8 Box 2269 Sabana Grande, PR 00637

**ING. HUMBERTO MARRERO RECIO**
Director Ejecutivo
Autoridad para el Financiamiento
de la Infraestructura /
Presidente del Comité de Alianza

## ANEJO 1

**Tabla 3.0 – Propuestas Recibidas para la Escuela Luis Muñoz Rivera de Quebradillas (listado en orden ascendente por Subtotal de Diseño, Construcción Conservación y Aditivas)**

| PROPONENTE | DISEÑO | CONSTRUCCIÓN | DISEÑO CONSTRUCCIÓN | ADITIVAS | DISEÑO CONSTRUCCIÓN Y ADITIVAS | CONSERVACIÓN (1 AÑO) | DISEÑO CONSTRUCCIÓN, ADITIVAS Y CONSERVACIÓN |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Desarrolladora Covar, Inc. | $ 212,500.00 | $ 4,225,000.00 | $ 4,437,500.00 | $ 993,000.00 | $ 5,430,500.00 | $ 173,400.00 | $ 5,603,900.00 |
| ECA General Contractor, Inc. | $ 693,800.00 | $ 4,272,504.58 | $ 4,966,304.58 | $ 663,695.42 | $ 5,630,000.00 | $ 220,000.00 | $ 5,850,000.00 |
| Cesar Díaz Interior Construction | $ 457,500.00 | $ 4,924,400.00 | $ 5,381,900.00 | $ 618,000.00 | $ 5,999,900.00 | $ 118,860.00 | $ 6,118,760.00 |
| ATG Contractor's Inc. | $ 410,400.00 | $ 5,194,547.00 | $ 5,604,947.00 | $ 1,273,000.00 | $ 6,877,947.00 | $ 377,280.00 | $ 7,255,227.00 |
| L & R Development & Investment, Corp. | $ 286,000.00 | $ 7,028,604.00 | $ 7,314,604.00 | $ 1,402,576.00 | $ 8,717,180.00 | $ 197,880.00 | $ 8,915,060.00 |
| MPQ Engineering | $ 424,900.00 | $ 6,905,640.00 | $ 7,330,540.00 | $ 1,200,000.00 | $ 8,530,540.00 | $ 596,400.00 | $ 9,126,940.00 |
| DDD Group | $ 637,621.44 | $ 8,886,368.00 | $ 9,523,989.44 | $ 2,088,035.00 | $ 11,612,024.44 | $ 441,792.00 | $ 12,053,816.44 |
| Luma Construction Corp. | $ 529,482.10 | $ 10,071,270.90 | $10,600,753.00 | $ 2,261,614.59 | $ 12,862,367.59 | $ 832,185.16 | $ 13,694,552.75 |

## ANEJO 2

### Tabla 4.0 – Evaluación Ponderada de Propuestas Recibidas para la Escuela Luis Muñoz Rivera de Quebradillas

| | Evaluation per Proponent Name | |
|---|---|---|
| | ECA General Contractor | Desarrolladora Covar |
| Base Proposed Cost (Design & Build): | $4,966,304.58 | $4,437,500.00 |
| Additives: | $663,695.00 | $993,000.00 |
| Design/Build and Additive: | $5,629,999.58 | $5,430,500.00 |

| | Technical Evaluation Criteria | Guideline | | | Fernando Callejo, Manati | | Fernando Callejo, Manati | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Maximum Quality Points | Multiplier | Total Possible Score | Total Quality Points | Score | Total Quality Points | Score |
| 1 | Enrollment Capacity Enhancement | 10 | 2 | 40 | 5.5 | 11 | 5 | 10 |
| 2 | Structural Enhancement | 10 | 2 | 20 | 6.5 | 13 | 5 | 10 |
| 3 | Exterior Finish Enhancement & aesthetics | 10 | 3 | 30 | 6 | 18 | 5 | 15 |
| 4 | Interior Finish Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 5 | Mechanical System Enhancement | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 6 | Design Enhancement | 10 | 3 | 30 | 6.5 | 19.5 | 5 | 15 |
| 7 | Layout Enhancement | 10 | 2 | 20 | 6 | 12 | 5 | 10 |
| 8 | Site Enhacement | 10 | 2 | 20 | 6.5 | 13 | 5.5 | 11 |
| 9 | Recreational Enhancement | 10 | 1 | 10 | 5.5 | 5.5 | 5 | 5 |
| 10 | Consideration of O&M factors; mech & energy efficiency | 10 | 2 | 20 | 5 | 10 | 5 | 10 |
| 11 | Welcoming appealing and Community integration | 10 | 3 | 30 | 6.5 | 19.5 | 5 | 15 |
| 12 | New Construction Technology/Technics Consideration | 10 | 1 | 10 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 13 | Conservation Program | 10 | 3 | 30 | 5 | 15 | 5 | 15 |
| 14 | Design/Build Process Duration | 10 | 4 | 20 | 5.5 | 22 | 5 | 20 |
| 15 | LEED Certification (give only for one LEED category) | 10 | 1 | 10 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | **Grand Total Points** | **150** | | **350** | **79.5** | **193.5** | **70.5** | **171** |
| | Proposed Design & Build Cost per Score points is: | | | | $25,665.66 | | $25,950.29 | |
| | Proposed Additive per Score points is: | | | | $3,429.95 | | $5,807.02 | |
| | Proposed Design/Build and Additive Costs per Score points is: | | | | $29,095.61 | | $31,757.31 | |
| | Schedule Final Completion: | | | | Mar-2012 | | May-2012 | |