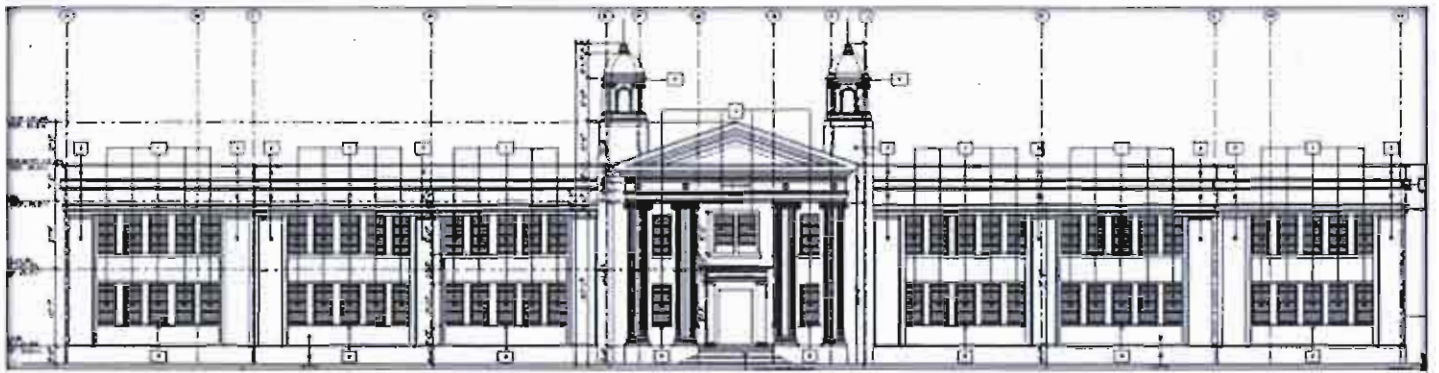




ESTADO LIBRE ASOCIADO DE
PUERTO RICO
Autoridad para las Alianzas
Público-Privadas de Puerto Rico



Informe del Comité de Alianza
Programa de Modernización de Escuelas Fase II
Escuelas de Primera

Escuela José Gautier Benítez
Municipio Autónomo de Caguas



Tabla de Contenido

I. Introducción	3
II. Objetivos Gubernamentales y de Bienestar Social de la Alianza	5
III. Proceso seguido para el establecimiento de la Alianza.....	6
IV. Proceso de Cualificación de los Potenciales Proponentes.....	9
V. Proceso de la Solicitud de Propuestas.....	12
VI. Evaluación de Propuestas	14
VII. Adjudicación.....	15
VIII. Conclusión	18

Q.S.
R.F.
JV
PMB
CPR

I. Introducción

La Autoridad para las Alianzas Público Privadas ("AAPP") y el Departamento de Educación, decidieron establecer un programa para la remodelación o modernización de escuelas y establecer Contratos de Alianza para ese propósito. El programa se conoce como Programa de Modernización de Escuelas para el Siglo XXI en su Fase I y como Escuelas de Primera en su Fase II (en adelante "el Programa").

El Programa se ha desarrollado bajo la Ley Núm. 29 de 8 de junio de 2009, también conocida como Ley de Alianzas Público Privadas ("Ley de APP") y bajo un Acuerdo de Entendimiento y Cooperación Interagencial entre la AAPP, el Departamento de Educación ("DE"), el Departamento de Transportación y Obras Públicas ("DTOP") (en representación del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y como custodio de sus propiedades), la Autoridad de Edificios Públicos ("AEP"), la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura ("AFI") y el Banco Gubernamental de Fomento ("BGF"). De conformidad a este acuerdo, AFI ha realizado todo el trámite administrativo del proceso de licitación competitiva requerido para el desarrollo del Programa de conformidad con la Ley de APP. También ha estado a cargo de la gerencia del mismo.

Este Informe del Comité de Alianza ("Informe") se prepara de conformidad con los Artículos 8(b)(vii) y 9(g)(i) de la Ley de APP y la Sección 7.1 del "Reglamento para la Licitación, Evaluación, Selección, Negociación y Adjudicación de Contratos de Alianzas Público Privadas" ("Reglamento"). El mismo se prepara como parte del proceso de Alianza para la Escuela José Gautier Benítez en el Municipio Autónomo de Caguas ("Escuela de Caguas"), la cual es parte de la Fase II del Programa.

Según requerido por la Ley de APP, este Informe:

- (a) Identifica los objetivos gubernamentales y de bienestar social de la Alianza;
- (b) Describe el proceso completo seguido para el establecimiento de la Alianza, incluyendo los detalles de los procesos de pre-cualificación de los potenciales proponentes (proceso de Solicitud de Cualificaciones o "RFQ"), de Solicitud de Propuestas ("RFP"), y de selección de la propuesta;
- (c) Describe las Razones para Seleccionar al Proponente; y
- (d) Provee un resumen de los aspectos más importantes del Contrato de Alianza.

Este Informe se presenta para la aprobación de la Junta de Directores de la AAPP, del Secretario del DTOP y del Secretario y/o Subsecretario de Estado, funcionarios ejecutivos delegados mediante la Orden Ejecutiva 2014-001, para aprobar o rechazar los Contratos de Alianza. De aprobarse este Informe y el Contrato de Alianza de Construcción y Conservación de la Escuela de Caguas, se presentará el Informe ante la Secretaría de cada Cuerpo de la Asamblea Legislativa, según requerido por la Ley de APP. El Informe también se publicará en la página de Internet de la AAPP (www.app.gobierno.pr).

El proyecto de la Escuela de Caguas contempla la restauración de las fachadas existentes, exteriores e interiores, la remodelación y mejoras a las facilidades de la estructura existente en hormigón con un total de 25,212 pies cuadrados aproximadamente en dos pisos y su infraestructura. Se propone continuar utilizando la antigua estructura como escuela secundaria proveyendo un total de 20 módulos académicos, de los cuales dos serán convertidos en cuatro salones para Educación Especial, otros dos salones proveerán facilidades como Salón Contenido y Salón de Visión. Áreas dedicadas a oficinas administrativas complementarán las necesidades de dicha escuela. El proyecto también incluye un Programa de

QIS
R.F.
SV
Pomt
SPR

Conservación de 365 días de duración para el mantenimiento de la infraestructura, áreas verdes y control de plagas.

La estructura a ser remodelada es una de carácter antiguo. El edificio es uno de cuatro designados por la Oficina Estatal de Preservación Histórica como monumentos históricos en el Centro Urbano de Caguas. Por tal motivo, los trabajos de rehabilitación propuestos se deberán realizar conforme a los requisitos establecidos por el Instituto de Cultura y la Oficina Estatal de Preservación Histórica de manera que se mantenga dicha designación como monumento histórico.

Términos que no estén definidos en este Informe, tendrán aquellos significados establecidos en la Ley de APP y en el Reglamento.

QIS
R.F.
V
Bombr
GR

II. Objetivos Gubernamentales y de Bienestar Social de la Alianza

Los objetivos gubernamentales y de bienestar social de establecer Alianzas para la Fase II del Programa Escuelas de Primera, la cual incluye a la Escuela de Caguas, se pueden resumir de la siguiente manera:

- Mejorar y modernizar la condición actual de infraestructura de cierto número de escuelas con el objetivo de mejorar el desempeño académico y fomentar la integración de la comunidad con la escuela.
- Mejorar el aprovechamiento académico de los estudiantes mediante la modernización del ámbito físico de cada escuela y la integración de los conceptos académicos relacionados a una economía globalizada y altamente competitiva.
- Fomentar la implementación de nuevas estrategias de enseñanza a través de espacios y elementos de modernización al plantel escolar.
- Estimular a los estudiantes en su aprovechamiento académico y fomentar la participación de la comunidad en general.

RS
R. F.
Bonet
CJR

III. Proceso seguido para el establecimiento de la Alianza

Estudio de Deseabilidad y Conveniencia

La Junta de la AAPP aprobó el Estudio de Deseabilidad y Conveniencia ("*Study of Desirability and Convenience: Schools for the 21st Century*") que requiere el Art. 7(b) de la Ley de APP, el 28 de mayo de 2010. El estudio se publicó en junio de 2010, comenzando de esta manera los procesos para establecer los Contratos de Alianza para las escuelas bajo el Programa. El estudio determinó que era recomendable establecer Alianzas en lugar de utilizar el proceso de licitación y contratación gubernamental tradicional. El Estudio de Deseabilidad y Conveniencia está disponible en la página de internet de la AAPP (www.app.gobierno.pr).

Comité de Alianza

La Ley de APP y el Reglamento le ordenan a la AAPP crear un Comité de Alianza para cada Alianza que haya determinado es apropiada. Las funciones y deberes del Comité de Alianza incluyen:

- Aprobar los documentos que requiera el proceso de cualificación, solicitud de propuestas, evaluación y selección para la Alianza;
- Evaluar y pre-cualificar los contratantes potenciales para participar como proponentes;
- Evaluar las propuestas sometidas y seleccionar la mejor o las mejores;
- Llevar a cabo o supervisar la negociación de los términos y condiciones del Contrato de Alianza;
- Contratar a nombre de la AAPP o solicitar que el BGF contrate asesores, peritos o consultores para asistir en el cumplimiento adecuado de sus funciones;
- Preparar un informe sobre todo el proceso conducente al establecimiento de la Alianza; y
- Velar por el cumplimiento adecuado con los reglamentos y procedimientos establecidos para la negociación y adjudicación de los Contratos de Alianza.

En cumplimiento con las disposiciones de la Ley de APP, el 13 de agosto de 2013, la Junta de la AAPP estableció al Comité de Alianza para la Fase II del Programa (el "Comité de Alianza"), designando a los siguientes funcionarios como sus miembros:

- Sr. José Pagán Beauchamp, Presidente Interino del BGF o su representante autorizado;
- Hon. Rafael Román Meléndez, Secretario del DE o su representante autorizado;
- Lcdo. Gil A. Rodríguez Ramos, Director Ejecutivo de la AEP o su representante autorizado;
- Ing. César R. Pérez Rodríguez, Subdirector Ejecutivo de AFI o su representante autorizado; y
- Lcda. Rosalie Irizarry Silvestrini, Subdirectora Ejecutiva de la AAPP o su representante autorizado.

El 3 de septiembre de 2013, el Sr. José Pagán Beauchamp, Presidente interino del BGF, designó al Sr. Leovigildo Gómez-Geo, Asesor del Presidente, como su representante ante el Comité de Alianza. El 13 de septiembre de 2013, el Lcdo. Gil A. Rodríguez Ramos, Director Ejecutivo de la AEP designó a la Sra. Brenda Martínez Figueroa, Ayudante Especial, como su representante. El 30 de septiembre de 2013, el Hon. Rafael Román Meléndez, Secretario del DE designó a la Sra. Zoraida Mercado Silva, Directora de Programa de Escuelas de Primera, como su representante.

QIS
R.F.
SV
Pomt
JPR

El 22 de octubre de 2013, se designó al Sr. Jorge Clivillés Díaz, Director Ejecutivo Interino de la AEP o su representante autorizado como miembro del Comité de Alianza en sustitución del Lcdo. Gil A. Rodríguez Ramos. El 23 de octubre de 2013, el Sr. Clivillés nombró a la Sra. Brenda Martínez Figueroa, Ayudante Especial, como su representante. En esa misma fecha, el Hon. Rafael Román Meléndez, Secretario del DE, nombró al Sr. Rafael Seguinot Boria, Director de la Unidad de Estadísticas, Secretaría de Planificación y Desarrollo Educativo del DE, como su representante ante el Comité de Alianza.

El 12 de diciembre de 2013, se designó al Ing. José L. Dávila Estrada, Director Ejecutivo Interino de la AEP, como miembro del Comité de Alianza en sustitución del Sr. Jorge Clivillés Díaz. En esa misma fecha, el Ing. Dávila nombró a la Sra. Brenda Martínez Figueroa, Ayudante Especial, como su representante.

El 13 de diciembre de 2013, el Hon. Rafael Román Meléndez, Secretario del DE, nombró al Ing. Kervin Freytes Bello, Subgerente de la Oficina para el Mejoramiento de las Escuelas Públicas ("OMEP"), como su representante ante el Comité de Alianza.

El 5 de febrero de 2014, el Sr. José Pagán Beauchamp, Presidente interino del BGF, designó a la Lcda. Sonia I. Valdés, Asesora del Presidente, como su representante ante el Comité de Alianza.

El 14 de febrero de 2014, se designó al Ing. Ángel L. González Carrasquillo, Director Ejecutivo de la AEP, o su representante autorizado como miembro del Comité de Alianza en sustitución del Ing. José L. Dávila Estrada. El 21 de febrero de 2014, el Ing. González Carrasquillo nombró a la Sra. Brenda Martínez Figueroa, Ayudante Especial, como su representante.

Al 21 de febrero de 2014, la composición del Comité de Alianza es la siguiente:

- Lcda. Sonia I. Valdés Colón, Asesora del Presidente del BGF y Presidenta del Comité de Alianza;
- Ing. Kervin Freytes Bello, Subgerente de OMEP;
- Sra. Brenda Martínez Figueroa, Ayudante Especial del Director Ejecutivo de la AEP;
- Ing. César R. Pérez Rodríguez, Subdirector Ejecutivo de AFI; y
- Lcda. Rosalie Irizarry Silvestrini, Subdirectora Ejecutiva de la AAPP.

De conformidad a la Ley de APP y el Reglamento, el Comité de Alianza realizó varias reuniones oficiales con la asistencia de todos sus miembros y votó por referendo electrónico en lo siguiente:

- El 12 de septiembre de 2013, el Comité de Alianza celebró una reunión en donde: (i) se discutieron las funciones y obligaciones del Comité de Alianza bajo la Ley y el Reglamento; (ii) se seleccionó al Sr. Ricardo Comas Pérez, Ayudante Especial del BGF, como Secretario del Comité de Alianza; (iii) se solicitó la certificación de ausencia de conflicto de intereses de los miembros; (iv) se discutió la Solicitud de Cualificaciones ("RFQ") para la Fase II del Programa; y (v) se designaron a los miembros del Subcomité Técnico para asistir al Comité de Alianza. El Subcomité Técnico quedó compuesto por las siguientes personas: (a) Sra. Aida Mabel Oquendo Graulau, AIT

(AFI); (b) Sr. Miguel A. Pagán, AIT (AFI); (c) Ing. Miguel Rivera Albelo (AFI); (d) Dra. Yomara Martínez Rivera, Directora de Planificación (DE); y (e) Sra. Dorilee Torres Gascot (AEP).¹

- El 17 de septiembre de 2013, se circuló mediante correo electrónico el último borrador reciente del RFQ para ser aprobado mediante referendo electrónico. El mismo se aprobó unánimemente por los miembros del Comité de Alianza.²
- El 30 de septiembre de 2013, se circuló mediante correo electrónico un referendo electrónico para aprobar el Addendum 1 al RFQ, que incluía más información sobre el proceso de evaluación. El referendo electrónico se aprobó unánimemente por los miembros del Comité de Alianza.
- El 17 de octubre de 2013, el Comité de Alianza celebró una reunión en la cual: (i) se entregaron las certificaciones de ausencia de conflictos de intereses firmadas por sus miembros; (ii) se recibió al Subcomité Técnico quien presentó, discutió y contestó preguntas sobre su evaluación y recomendación sobre las Declaraciones de Cualificaciones ("Statements of Qualifications" o "SOQ"); y (iii) se evaluaron el informe, las recomendaciones, los SOQs y se discutieron varios asuntos sobre las solicitudes de cualificaciones.
- El 23 de octubre de 2013, se sostuvo una reunión del Comité de Alianza en donde, de conformidad con las discusiones sobre el RFQ, y de conformidad a los criterios de evaluación contenidos en el mismo, se aprobó el listado de los potenciales proponentes que fueron cualificados para participar en las Solicitudes de Propuestas ("RFP") de las escuelas que formaran parte de la Fase II del Programa. Se autorizó a AFI a notificar a todos los participantes del proceso sobre la determinación del Comité de Alianza.
- El 13 de diciembre de 2013, se circuló mediante correo electrónico un referendo electrónico para la aprobación de los siguientes documentos: (i) último borrador del RFP para la Escuela de Caguas; (ii) último borrador del Contrato de Construcción y Conservación; (iii) Supplementary Conditions; (iv) Uniform General Conditions y (v) Conservation Program (Programa de Conservación). Todos los documentos fueron aprobados unánimemente por los miembros del Comité de Alianza.

Hoy, 21 de febrero de 2014, se celebró una reunión del Comité de Alianza. En dicha reunión se recibió a miembros del Subcomité Técnico quienes presentaron recomendación para la selección del proponente de la Escuela de Caguas. Luego de evaluar las propuestas recibidas, el Comité de Alianza decidió recomendar la selección de Fe-Ri Construction, Inc., como el Proponente seleccionado para la rehabilitación y conservación de la Escuela José Gautier Benítez en el Municipio Autónomo de Caguas. En esta reunión el Comité de Alianza aprobó este Informe.

¹ Conforme a las facultades que le confiere la Sección 3.5 del Reglamento al Director Ejecutivo de la AAPP, se nombraron a los siguientes consultores especializados ("Grupo Asesor") para asistir al Subcomité Técnico en sus trabajos: (a) Ing. Samir El Hage, (b) C.P.A. Armando Suárez y (c) Lcdo. Luis A. Rivera Cabrera.

² El 20 de septiembre de 2013 se publicó el RFQ a través del Registro Único de Licitadores y en la página de la AAPP.

AS
R.A.
Sv
Bmit
CPR

IV. Proceso de Cualificación de los Potenciales Proponentes

El "Request for Qualifications" número AFI-BP-14-15-AAPP, "Construction and Infrastructure Conservation Services School Modernization Project Phase II: Escuelas de Primera" (en adelante "RFQ") se emitió el 20 de septiembre de 2013, estableciendo el 8 de octubre de 2013 como fecha límite para recibir las Declaraciones de Cualificaciones. El 8 de octubre de 2013, se recibieron cincuenta y un (51) Declaraciones de Cualificación ("Submittal of Qualification" o "SOQ") de contratistas interesados en ser cualificados para participar del proceso.

De conformidad al Artículo 8(b) de la Ley de APP y la Sección 4.4 del Reglamento, el Comité de Alianza evaluó las declaraciones de cualificaciones (SOQ) con los criterios establecidos por ley y por aquellos identificados en el RFQ y en su Addendum 1, los cuales están disponibles en la página de internet de la AAPP (www.app.gobierno.pr). Dichos criterios de evaluación incluían la condición o capacidad financiera de los potenciales proponentes y su capacidad o experiencia técnica o profesional en proyectos similares.

El Comité de Alianza otorgó puntuaciones a los potenciales proponentes de conformidad a las puntuaciones establecidas en el Addendum 1 del RFQ. Sólo aquellos potenciales proponentes que obtuviesen una puntuación igual o mayor a ochenta (80) puntos, serían cualificados para continuar participando del proceso.

Como resultado del proceso de evaluación, se cualificaron a veintiún (21) potenciales proponentes. Los proponentes que participaron y los respectivos resultados del proceso de cualificación se presentan en la Tabla 1 a continuación.

Tabla 1: Resultados del Proceso de Cualificación Llevado a Cabo Mediante el RFQ AFI-BP-14-15-AAPP

Número del Proponente	Nombre del Proponente	Resultado
32	F&R Construction Group, Inc.	Cualificado
11	Villavicencio & Associates Construction Corp.	Cualificado
14	Karimar Construction, Inc.	Cualificado
34	CIC Construction Group, S.E.	Cualificado
3	Constructora Santiago, Corp.	Cualificado
10	Caribe General Constructors, Inc.	Cualificado
5	Ferrovial Agromán, S.A.	Cualificado
23	L.P.C. & D., Inc.	Cualificado
21	OSSAM Construction, Inc.	Cualificado
42	Fe-Ri Construction, Inc.	Cualificado
22	Constructora I. Meléndez, S.E.	Cualificado
2	Quality Construction Services, S.E.	Cualificado
29	HBA Contractors, Inc.	Cualificado
30	Omega Engineering LLC	Cualificado
36	DDD Group, Inc.	Cualificado
33	Constructora Rural Urbana, LLC	Cualificado
45	Grupo del Mar/Nieves & Nives, LLC	Cualificado

Handwritten notes in blue ink on the left margin: "AIS", "R. A.", "Sant", "GPR".

Número del Proponente	Nombre del Proponente	Resultado
41	RBC Construction Corp.	Cualificado
27	Bayside Contractors, Inc.	Cualificado
40	La Mar Construction, Corp.	Cualificado
25	Three O Construction, S.E.	Cualificado
15	CD Builders, Inc.	No Cualificado
35	Constructores Gilmar, Inc.	No Cualificado
38	JM Caribbean Builders Corp.	No Cualificado
49	Design Build SE	No Cualificado
17	Desarrolladora J.A., Inc.	No Cualificado
37	Bermúdez, Longo, Díaz-Massó, LLC	No Cualificado
19	Torres & Colón, Inc.	No Cualificado
31	Ortiz Group Engineering and Construction Services Corp.	No Cualificado
4	LUMA Construction, Corp.	No Cualificado
20	General Contractor & Rigging Services, Inc.	No Cualificado
24	Belmec Construction, Inc.	No Cualificado
16	PRIMECO Builders, Inc.	No Cualificado
18	Allied Contractors & Engineers, Corp.	No Cualificado
1	Rama Construction, LLC	No Cualificado
8	Mejias Construction Corp.	No Cualificado
12	G & F Engineering Group, Inc.	No Cualificado
9	Aerometálica Corporation	No Cualificado
39	ANG Construction, Inc.	No Cualificado
43	Target Development, Corp.	No Cualificado
13	González Martínez & Associates, Corp.	No Cualificado
47	West Corporation	No Cualificado
7	A&G Interior Designs, Inc.	No Cualificado
28	MH Builders, Corp.	No Cualificado
26	Aireko Construction Corp.	No Responsivo / Inelegible
6	Mendez Construction, Corp.	No Responsivo / No Cualificado
44	SMPC, LLC	No Responsivo / No Cualificado
46	Loyola Construction, Corp.	No Responsivo / No Cualificado
48	Cué & López Construction, Inc.	No Responsivo / No Cualificado
50	CapCon, Corp.	No Responsivo / No Cualificado
51	Miguelito Asphalt	No Responsivo / No Cualificado

JTS

 R.F.

 [Signature]

 Bmt

 CAP

AFI notificó a los participantes sobre los resultados del proceso de cualificación mediante cartas distribuidas el 31 de octubre de 2013, por correo electrónico y correo certificado con acuse de recibo. El 8 de noviembre de 2013, se notificaron nuevamente a todos los que contestaron el RFQ, por razón de haberse percatado AFI de cierta deficiencia en la notificación original. Estas segundas notificaciones se enviaron por correo electrónico y por correo certificado con acuse de recibo. A aquellos que no fueron cualificados, se les notificó de su derecho de solicitar revisión judicial de conformidad al Artículo 20 de la Ley de APP. Aquellos no responsivos, o sea, que no incluyeron todos los documentos requeridos por el Comité de Alianza durante el proceso de cualificación, no fueron advertidos de un derecho de revisión judicial, pues carecen del mismo de conformidad con el Artículo 20(a) de la Ley de APP. Un proponente, que aunque sometió todos sus documentos, no ofreció toda la información solicitada en los mismos sobre la que tenía conocimiento, fue declarado inelegible de conformidad al Reglamento.

GB
R. J.
S. J.
P. J.
C. J.

V. Proceso de la Solicitud de Propuestas

El 20 de diciembre de 2013, se envió vía correo electrónico a los veintiún (21) proponentes cualificados la Invitación a Presentación de Propuestas Núm. RFP: AFI-BP-14-10-AAPP para la rehabilitación de la Escuela José Gautier Benítez en el Municipio Autónomo de Caguas junto a los servicios de conservación durante un (1) año, la cual es parte del Programa. En dicha invitación se notificó que los documentos estarían disponibles desde el 23 de diciembre de 2013 y se convocó a una reunión Pre-Subasta y visita al "Site", ambas de naturaleza obligatoria, a llevarse a cabo el 30 de diciembre de 2013.

Una vez celebradas la reunión Pre-Subasta y la visita al "Site" se constató que dieciocho (18) proponentes, de veintiuno (21) que fueron cualificados, cumplieron con los requisitos de adquisición de documentos y de asistencia a estas dos (2) actividades compulsorias, según la sección 12.11.1 de las Instrucciones a los Proponentes.

Las Instrucciones a los Proponentes emitidas el 23 de diciembre de 2013 para este RFP describe los requisitos para la presentación de propuestas y su itinerario. El 26 de enero de 2014 se estableció como fecha límite para la entrega de propuestas. Sin embargo, durante el proceso se emitió adenda modificando y aclarando las preguntas de los proponentes y las condiciones del RFP. El Addendum Núm. 1 notifica a los proponentes el cambio de fecha de entrega de propuestas para el martes, 28 de enero de 2014 en o antes de las 2:00 p.m. El recibo de la adenda, según las ITP, debió ser registrado y confirmado por los Proponentes en sus propuestas. Se distribuyó un total de cuatro (4) Addendums. La adenda, sus propósitos y respectivas fechas de emisión se presentan en la Tabla 2, a continuación.

Tabla 2: Adenda Emitida por la AFI para la Solicitud de Propuestas

Número	Proposito del Addendum	Fecha Emitida
1	Entrega de los <i>Instructions to Proponents</i> , planos del proyecto y cambio de fecha de presentación de propuestas	30 de diciembre de 2013
2	Entrega de minuta, asistencia de la reunión pre-subasta y visita; contestaciones a preguntas	8 de enero de 2014
3	Contestación a preguntas e Informe de muestreo de material con contenido de asbesto	14 de enero de 2014
4	Contestación a preguntas, entrega de planos y Hoja de Propuesta económica revisada	17 de enero de 2014

En la fecha y hora establecidas para la entrega de propuestas (28 de enero de 2014, en o antes de las 2:00 p.m.) se recibieron los documentos y propuestas de nueve (9) proponentes en la recepción de las Oficinas de la AFI en el Piso 4 del Edificio World Plaza en San Juan, y se procedió con la lectura, a viva voz, de las propuestas económicas. La Tabla 3 que se presenta a continuación resume las propuestas presentadas en orden de recibo.

Tabla 3: Resumen de las Propuestas Recibidas

Número	Hora de Entrega	Nombre del Proponente	Propuesta Base (Exhibit A)	Propuesta Alternativa (Exhibit A-1)	Tiempo de la Propuesta Alternativa (Exhibit A-1)
1	12:52 PM	Three O Construction, SE	\$3,715,450.00	-	-
2	12:59 PM	La Mar Construction, LLC	\$4,550,000.00	-	-
3	1:03 PM	Fe-Ri Construction, Inc.	\$2,899,422.01	-	-
4	1:05 PM	OSSAM Construction, Inc.	\$3,095,000.00	-	-
5	1:18 PM	Quality Construction Services II, LLC	\$3,500,000.00	-	-
6	1:30 PM	DDD Group Inc.	\$3,816,000.00	-	-
7	1:32 PM	Omega Engineering, LLC	\$2,739,000.00	-	-
8	1:33 PM	Caribe General Constructors, Inc.	\$3,368,000.00	-	-
9	1:45 PM	CRU, LLC	\$3,597,490.00	\$3,770,169.00	243

RS
 R.A.
 SV
 Amet
 GPR

VI. Evaluación de Propuestas

Para realizar la evaluación técnica de las propuestas se utilizó la Sección trece (13) de las Instrucciones a los Proponentes donde se describen los tres (3) criterios principales de evaluación: (1) Cumplimiento con los requisitos del "RFP"; (2) Propuesta de Costo y Tiempo; y (3) Capacidad Financiera.

(1) Cumplimiento con los requisitos del "RFP"

Las propuestas se revisaron para evaluar el cumplimiento de las mismas con los requisitos establecidos en el RFP, específicamente las Secciones 12.7, 12.11 y Sección 13.2.1. La evaluación reflejó que todas las propuestas entregadas fueron responsivas en cumplimiento con los criterios establecidos.

(2) Propuesta de Costo y Tiempo

Las Secciones 13.2.2 y 13.2.2.3 del RFP requerían a los proponentes presentar una propuesta de precio alzado ("lump sum") para la construcción y servicios de mantenimiento por periodo de un (1) año. El costo mensual de los servicios de mantenimiento se presentó como una partida dentro del desglose de costos detallado. En cuanto al tiempo de construcción, se estableció como Propuesta Base un total de 305 días calendario para alcanzar la terminación sustancial de la obra a partir de una orden de proceder. Además, en la Sección 13.2.2.4.3 se instruyó a los proponentes que optarían por entregar una Oferta Alternativa de Costo y Tiempo, que acompañaran la oferta alternativa con un itinerario de ejecución y recursos.

El presupuesto del Proyecto se estimó en tres millones de dólares (\$3,000,000.00). Esta cuantía es similar al estimado de costos probables de construcción calculado por el diseñador del proyecto (OPQ Architects C.S.P.). El estimado del diseñador para el Proyecto ascendió a \$2,946,433.75. Esta cuantía se divide en dos partidas: (a) \$2,829,433.75 para la construcción y (b) \$117,000.00 para los servicios de conservación.

Sólo dos (2) de las propuestas recibidas se mantuvieron por debajo del presupuesto del Proyecto y del estimado de costos del diseñador. Estas fueron las de Omega Engineering, LLC y Fe-Ri Construction, Inc. De los nueve (9) proponentes, solamente uno (1) sometió la Oferta Alternativa: CRU, LLC. Esta oferta, aunque redujo en sesenta y dos (62) días el tiempo de ejecución, se fue muy por encima del presupuesto del Proyecto, por lo que no representa una relación efectiva entre el costo y la reducción en tiempo para el dueño.

(3) Capacidad Financiera

Los requisitos para poder evaluar la capacidad financiera se establecen en la Sección 13.2.3 de las Instrucciones a los Proponentes. Se contó con la asistencia del CPA Armando Suárez, Asesor del Comité de Alianza en temas financieros, en la evaluación de los documentos para determinar la capacidad financiera de los proponentes.

RTS
K.A.
SV
Armit
CPR

VII. Adjudicación

Del proceso de evaluación surge que la propuesta más económica fue la presentada por Omega Engineering, LLC ("Omega") por la suma de dos millones setecientos treinta y nueve mil dólares (\$2,739,000.00) para la rehabilitación y conservación de la Escuela José Gautier Benítez en el Municipio de Caguas. Sin embargo, habiendo evaluado la información financiera sometida por el proponente, el CPA Armando Suárez concluyó que existía incertidumbre en torno a la capacidad financiera y liquidez de esta compañía para realizar el Proyecto. Esta circunstancia se agrava por la existencia de una notificación judicial de Embargo de Bienes Muebles e Inmuebles en Aseguramiento de Sentencia ordenado por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, en el caso Oriental Bank v. Omega Engineering, LLC, et al., Civil Núm. KCD2013-0785 (905), que fuera recibida en la AFI por ser deudora en otros proyectos del licitador, y mediante la cual se sustraen bienes de este proponente en cantidades suficientes para responder por una reclamación de \$2,400,000.00, más intereses acumulados. La orden incluye el embargo de aquellas deudas, dinero o activos que se deriven de contratos de construcción. Este evento, unido a la conclusión resultante de la evaluación financiera de los estados de Omega, arroja serias dudas sobre la capacidad financiera y liquidez de éste para asumir los costos asociados al cumplimiento con sus responsabilidades contractuales de serle adjudicado el contrato, particularmente durante los primeros meses del Proyecto hasta tanto recobre el pago de certificaciones por trabajo realizado. Si bien es cierto que este Comité no puede ni va a pasar juicio sobre la procedencia de la reclamación judicial que motivó la orden de embargo, así como tampoco puede predecir lo que finalmente el Tribunal dictamine en su día, ante los hechos que surgen del expediente y de documentos públicos que le fueron notificados a una de las partes involucradas en el proceso de evaluación, este Comité se ve impedido de recomendar la adjudicación del Proyecto a Omega toda vez que el interés público no estaría debidamente salvaguardado. Nótese que esta recomendación se corrobora con una Declaración Jurada del Presidente de Omega fechada 15 de enero de 2014, que fuera presentada en el mencionado proceso judicial, y en donde se afirma bajo juramento que la orden de embargo le ha ocasionado serios daños a Omega que *le impiden la continuidad de sus operaciones*.

Omega omitió la divulgación del litigio que provocó la orden de embargo y la deuda reclamada en el mismo cuando presentó su SOQ; cualificaciones que le hicieron merecedor de haber sido invitado a presentar propuestas para la construcción de dos escuelas, incluyendo la presente. Esta omisión ocurrió, a pesar de tener conocimiento de su existencia y a pesar del requerimiento contenido en el RFQ para que informara la existencia de litigios o acciones en su contra y de una posterior solicitud a esos efectos. Los estados financieros sometidos curiosamente tampoco alertaban sobre estas circunstancias. Anteriormente, y amparado en el Reglamento, este Comité de Alianza descalificó a un proponente al no ser responsivo por haber omitido información material requerida en la solicitud de cualificaciones. Por consiguiente, al haber advenido en conocimiento de los hechos antes reseñados, el Comité de Alianza está obligado a tratar de la misma manera a Omega. Por esta razón se recomienda se declare a Omega inelegible de participar en cualquier proyecto que se proponga adjudicar al amparo del RFQ AFI-BP-14-15-AAPP. Ello no implica que sea permanentemente inelegible en otros procesos para otros proyectos y bajo otras circunstancias.

La segunda propuesta más económica fue la de Fe-Ri Construction, Inc., quien presentó la suma de dos millones ochocientos noventa y nueve mil cuatrocientos veintidós dólares (\$2,899,422.00) para la rehabilitación y conservación de la Escuela José Gautier Benítez en el Municipio de Caguas. Esta propuesta está por debajo del presupuesto del Proyecto y del estimado de costos del diseñador. Según

surge de la evaluación que se le hiciera como parte del RFQ, esta compañía tiene la experiencia técnica adecuada para llevar a cabo el Proyecto.

En cuanto al análisis financiero, durante el proceso de evaluación y conforme a lo dispuesto en la sección 17 del RFP, se le hicieron unos requerimientos adicionales de información a Fe-Ri Construction, Inc., los cuales satisfizo a cabalidad. Estos requerimientos demostraron que el proponente cuenta con suficiente estabilidad y capacidad financiera para realizar este Proyecto y proyectos en general de hasta diez millones de dólares (\$10,000,000.00).

El Comité de Alianza, mediante reunión celebrada el 21 de febrero de 2014, aprueba recomendar que se adjudique el Contrato de Alianza para la Rehabilitación y Mantenimiento de la Escuela José Gautier Benítez en el Municipio de Villalba a **Fe-Ri Construction, Inc.**

RS
R.I.
SV
Comit
CPR

VIII. Contrato de Alianza

El Contrato de Alianza es un contrato de construcción y conservación ("Build and Conservation Agreement"). Los términos más importantes del Contrato incluyen los siguientes:

- La construcción será de conformidad a los planos y especificaciones provistos en el proceso del RFP.
- Incluye un año de conservación de la escuela luego de terminar la misma.
- La conservación se tiene que llevar a cabo de conformidad con las Guías de Conservación y Mantenimiento que fueron provistas en el proceso de RFP.
- El tiempo de construcción es de 305 días calendarios.
- De ocurrir extensiones de tiempo --hasta 120 días adicionales a los originalmente pactados-- los costos asociados al *extended overhead* están incluidos en la cuantía pactada en el Contrato.
- El pago de patentes, arbitrios y aportaciones a las agencias forman parte de la cuantía pactada en el Contrato.
- Penalidades diarias de \$2,000 en caso de incumplimiento por entrega tardía del Proyecto.
- El Contrato exige una fianza de parte del contratista (*performance bond*) y otros seguros para garantizar el cumplimiento de terminación de la obra.

R.F.

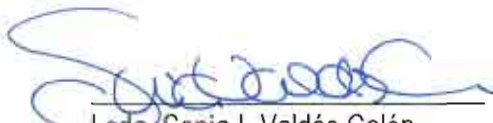
RS
D
Pmt


GR

IX. Conclusión

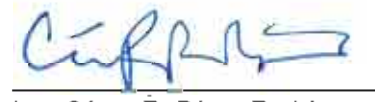
El Comité de Alianza entiende que el proceso llevado a cabo para el establecimiento de una Alianza para la Escuela de Caguas cumple con los requisitos de la Ley de APP, el Reglamento, el RFQ y el RFP, en forma y sustancia. El proceso se condujo con el objetivo de garantizar un proceso justo para todos los participantes y proponentes. La recomendación para la selección del proponente se basó en la selección de aquella propuesta que presente el mejor valor tomando en consideración las cualificaciones, el costo y las capacidades financieras de los Proponentes en cumplimiento con los requisitos del RFQ y el RFP. La propuesta que presentó el mejor valor y que mejor salvaguarda el interés público, la presentó **Fe-Ri Construction, Inc.**, por lo que la recomendación del Comité de Alianza es que se le adjudique el Contrato de Alianza de Construcción y Mantenimiento a este proponente.

ACEPTADO Y APROBADO, HOY 21 DE FEBRERO DE 2014, POR:


Lcda. Sonia I. Valdés Colón
Presidenta


Ing. Kervin Freytes Bello
Miembro


Sra. Brenda Martínez Figueroa
Miembro


Ing. César R. Pérez Rodríguez
Miembro


Lcda. Rosalie Irizarry Silvestrini
Miembro