



**MACHUCA &
ASSOCIATES, INC.**



10 de agosto de 2015

Arquitecto Alberto Lastra Power
Presidente
Junta de Gobierno
Administración de Vivienda
Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Avenida Barbosa 606
San Juan, PR 00919

**RE: CERTIFICACION DEJANDO SIN EFECTO NOTIFICACION DE
ADJUDICACION AVP-RFP-14-15-02 Y AVP-RFP-14-15-03**

Honorable señor Lastra:

Hacemos referencia a la carta que nos enviará la Sra. Pérsida Rosario Feliciano, Administradora Asociada del Área de Adquisiciones y Contratos de la Administración de Vivienda Pública, CERTIFICACION, del martes 4 de agosto de 2015 en la cual notifica a todos los proponentes que participaron de la Solicitud de Propuestas AVP-RFP-14-15-02 y AVP-RFP-14-15-03 que la Notificación de Adjudicación emitida el 21 de julio de 2015 se dejaba sin efecto y que oportunamente se emitirá una nueva Notificación de Adjudicación para las Subastas AVP-RFP-14-15-02 y AVP-RFP-14-15-03, ésto luego de que se hubiera señalado vistas administrativas para algunos proponentes.

En la tarde del miércoles 5 de agosto de 2015, fuimos notificados telefónicamente que la vista administrativa para atender nuestra Solicitud de Reconsideración señalada para el día jueves 6 de agosto de 2015 a las 11:00 A.M. había sido cancelada. En nuestra Solicitud de Reconsideración solicitábamos entre otras medidas alternas: (1) que se dejara sin efecto la adjudicación y se re-evaluaran todas las áreas utilizando el mismo método; (2) que se adjudicara el Área 8 a nuestra empresa por ser el proponente más responsivo y que representaba el mejor valor (Best Value) para la AVP, o (3) que se cancelara el RFP y se comenzara nuevamente un proceso que cumpliera con todos los requisitos. Como parte de nuestro escrito alegamos también que el proponente FPC Crespo Group, Inc. nunca debió ser cualificado; en adición informábamos que nos reservábamos el derecho de hacer alegaciones adicionales ya que no habíamos tenido acceso a los documentos necesarios para someter una reconsideración o revisión judicial fundamentada.

De los escritos de reconsideración recibidos de los diferentes proponentes se nota que en adición a todas sus alegaciones, casi todos alegan defectos en la notificación.

Por las razones que exponemos más adelante nos preocupa el hecho que se nos notifique que "oportunamente se emitirá y notificará una nueva Notificación

de Adjudicación para las subastas los AVP-RFP-14-15-02 y AVP-RFP-14-15-03”.

Una nueva Notificación de Adjudicación que se haga únicamente para cumplir con los requisitos del derecho administrativo y decisiones judiciales relacionadas a como debe ser el contenido de una Notificación de Adjudicación, no subsanará los defectos del RFP, ni los errores procesales y sustantivos cometidos por el Comité de Evaluación y la Junta de Subastas, al evaluar, asignar puntuaciones y establecer líneas de competencia, preparar estimados de costos y adjudicar, o excluir, a los diferentes proponentes, ni al hecho que se hayan utilizados criterios arbitrarios, discriminatorios, subjetivos o extrínsecos al RFP y sus requisitos en la adjudicación, todo ello contrario a la Ley, reglamentos y el mismo RFP.

Luego de haber tenido la oportunidad de examinar algunos de los documentos, formularios de evaluación (“Executive Summary”), las propuestas presentadas por los proponentes, incluyendo todos los precios originales y los “BAFOS”, que nos fueran entregadas posterior a la adjudicación y a la radicación de nuestra solicitud de reconsideración, estamos en posición de presentarle al Presidente de esta Junta de Gobierno, al Administrador de Vivienda Pública y a la Oficina de Adquisición y Contratación evidencia e información de las faltas señaladas.

La adjudicación arbitraria, caprichosa, discriminatoria, subjetiva, con abuso de discreción, y utilizando criterios extrínsecos al RFP, hecha por la Junta de Subastas, no queda subsanada por una nueva notificación que cumpla con la Ley y los reglamentos, para validar la adjudicación de la Junta de Subastas del 16 de julio de 2015, todo ello contrario a las recomendaciones de la Oficina que Adquisición y Contratación y del Administrador de AVP, por tanto no procede ya que la misma adolecería de abuso de discreción, dolo y error manifiesto, pues las evaluaciones y adjudicaciones, tanto del Comité de Evaluación, como de la Junta de Subastas, fallaron en cumplir con el RFP. En adición el término transcurrido desde la adjudicación del 16 de julio y notificada el 22 de julio de 2015 hasta una nueva notificación de adjudicación, viciaría todo el proceso.

Después de verificar la evidencia y documentos que nos fuera entregada, con esta carta sometemos evidencia documental y circunstancial, para que usted tenga conocimiento personal, de la posible comisión de delitos (proveer información falsa entre otros) por parte de la de los directivos del proponente FPC Crespo Group, Inc., y/o de personal de la Administración de Vivienda Pública y/o de los miembros de la Junta de Subastas, con el propósito de obtener un contrato pagado con fondos federales.

Traemos a su consideración que si bien es cierto que el comité evaluador nos otorgó una puntuación que nos situó entre las seis (6) puntuaciones técnicas más altas, no es menos cierto que la evaluación por parte del Comité Evaluador y la adjudicación arbitraria, caprichosa y discriminatoria de esta propuesta por parte de la Junta de Subastas de AVP quedó maculada por las irregularidades y errores en el proceso de evaluación del Comité de Evaluación, y de la propia Junta de Subastas, quienes no fueron consistentes en la evaluaciones ni se tomaron siquiera la iniciativa de examinar documentos importantes para poder asignar las puntuaciones que ameritaban o no, algunos de los proponentes, o de verificar e investigar la información “self serving” que sometían algunos proponentes, adjudicando puntuaciones de manera subjetiva, arbitraria, caprichosa y discriminatoria, a algunos proponentes y excluyendo a nuestra empresa que a todas luces está más que cualificada.

Este comité no investigó las credenciales de las personas incluidas en el “Key Staff” de las compañías para verificar si cualificaban o no y se limitaron a tomar como válido o cierto lo que cada proponente sometió “self serving”, en perjuicio de aquellos proponentes que si cumplían pero no se les adjudicó la puntuación

merecida. A su vez personas ajenas al Comité de Evaluación revisaron documentos e hicieron tabulaciones y recomendaciones sin siquiera verificar la información sometida por los proponentes "self serving", cometiendo de paso el mismo error del Comité de Evaluación al tomar como cierta, información y documentación falsa sobre experiencia, capacidad financiera y otras cualificaciones provistas por los mismos proponentes "self serving".

En nuestro caso en particular podemos señalar varios errores cometidos al asignarnos puntuaciones menores a las que nos correspondían vis a vis puntuaciones concedidas a otros proponentes que nunca debieron haber obtenido, y ni siquiera debieron haber sido cualificados. Por tanto, según solicitamos en nuestra Solicitud de Reconsideración, que fue cancelada, solicitamos nuevamente se evalúe las puntuaciones adjudicadas, credenciales y experiencia pasada ("Past Performance") sometida "self serving" por algunos proponentes, del "Key Staff" de los proponentes, de la entidad proponente ("Respondents"), especialmente de aquellos proponentes que participen por primera vez o aquellos cuyo desempeño no cumple con los requisitos de la AVP y aún así se les adjudicó, no hacerlo sería así sería un gran desvío de las normas y responsabilidades del Comité de Evaluación, la Oficina de Adquisición y Contratación de la AVP, del RFP y de los propios reglamentos, especialmente cuando con esta carta le estamos incluyendo evidencia obtenida sobre dichas irregularidades.

Entre muchas cosas llama la atención el hecho que desde el 1992 hasta agosto de 2014 en todas las solicitudes de propuestas se requería someter un BID BOND, Estado Financiero y Línea de Crédito. En el presente RFP llama la atención el hecho que dichos requisitos se eliminaron. Igualmente, llama sumamente la atención que las compañías SP Management, Corp., Inn-Capital Partners, Inc., Mora Housing Management, Inc. y FPC Crespo Group, Inc., a quienes se les adjudicó esta propuesta, muestran en sus estados financieros radicados en el Departamento de Estado para el año 2013, que dichos proponentes no tenían capacidad financiera para competir en la Solicitud de Propuestas AVP-RFP-13-14-01 y AVP-RFP-13-14-02, de marzo de 2014, las cuales fueron canceladas, puesto que su capital o capacidad financiera era negativa para la fecha que la AVP requería, Diciembre 2013, ni para la Solicitud de Propuestas AVP-RFP-14-15-02 y AVP-RFP-14-15-03, de agosto de 2014 que requería también los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 (véase Anejo 1)

En el caso de proponente FPC Crespo Group, Inc., al cual se le adjudicó el Área 8, las irregularidades en la evaluación y adjudicación son patentemente contrarias al RFP y podrían constituir la comisión de delito ya que éste proponente sometió información falsa en su propuesta, la cual no fue examinada, verificada o investigada por el Comité de Evaluación, ni la Junta de Subasta, ni la persona, que sin ser parte del comité de evaluación, recibió y evaluó las referencias "self serving" y falsas sometidas por dicho proponente o sus referencias y las tabuló y evaluó para el Comité Evaluador.

Al examinar el Sumario Ejecutivo ("Executive Summary") de evaluación del Comité de Evaluación enmendado del 29 de abril de 2015 se observa que en el Criterio de Evaluación 1.1 del "Past Performance Key Staff" al proponente FPC Crespo Group, Inc. se le dió una puntuación de 28.33 y a nuestra propuesta se le adjudicaron 21.67 puntos. Dicha puntuación de 28.33 al proponente FPC Crespo Group, Inc. no se justifica bajo ninguna circunstancia según se puede colegir de los propios documentos sometidos por dicho proponente. Veamos. Este criterio evalúa Mantenimiento, Cobro de Renta, Cumplimiento con la Ley, Reglamentos, Sección 504 y ADA, Seguridad, Cumplimiento con el Contrato de Arrendamiento ("Lease Enforcement"), Plan de Emergencia, Relación con Contratistas y Subcontratistas y Satisfacción del Cliente. En específico el

proponente sometió en el "Attachment" A-10 (véase Anejo 2) las siguientes referencias que podrían tener alguna relación con los requisitos del RFP para este criterio:

Municipio de Juncos, Rancho Verde Low Income Housing Project;
Municipio de San Lorenzo, 3 unidades bajo el programa Sección 8
Montefiori Housing Project, Montefiori SE, Sr. Erick J. Bracero Serrano
Alondra Housing Project, PFI Development, Sr. Emilio Diaz Colon

Según dispone el RFP en su Sección 9.1 para evaluar el "Past Performance of Key Staff and Respondent" las facilidades informadas por el proponente a ser usadas en la evaluación no serán la única base para evaluar sino que la AVP podría obtener información de otras fuentes no mencionadas por el proponente, lo cual no se hizo en este caso. Nos explicamos. De haberse investigado, según requerido, las facilidades informadas por FPC Crespo Group, Inc. para que se evaluara el "Past Performance del Key Staff and Respondent" se hubiese conocido que las propiedades no son proyectos de renta sino proyectos de interés social que fueron contruidos para la venta (le incluimos junto a esta carta evidencia de anuncios promoviendo la venta de los proyectos Rancho Verde y Alondra Housing), (véase Anejo 3) por tanto no hay manera que se justifique darle esa puntuación al "Past Performance del Key staff and Respondent" ya que en esos proyectos no requieren Cobro de Renta, Mantenimiento, Planes de mantenimiento preventivo, Inspecciones Anuales, Inspecciones de REAC Anuales, Re-exámenes de Residentes, Coordinador de Seguridad ni "Lease Enforcement" ni Director de Ocupación, ni son monitoreados por ninguna entidad de la industria de vivienda subsidiada.

En adición a lo expuesto en el párrafo anterior, si el Comité hubiera evaluado o examinado adecuadamente los documentos sometidos por el propio proponente se hubieran dado cuenta que el "Contracting Entity" que presenta en su propuesta, PFI Development, Inc, es una corporación inoperante legalmente, propiedad del mismo proponente y la persona contacto para dar referencias del proponente es al señor Emilio Diaz Colon, quien es empleado, parte o socio del propio proponente, según aparece en "Attachment A-11" como su Coordinador de Seguridad. (Ver Anejo 4 Certificado de Incorporación de PFI Development, Inc, con sus incorporadores).

En el "Attachment A-12" (Ver Anejo 5) el proponente FPC Crespo Group, Inc, incluye también como una de sus referencias de trabajos o servicios realizados a la Compañía D'Best Engineering Services, Inc., con dirección en la Calle Mérida 684, Urb. Venus Gardens, San Juan, Puerto Rico y pone como persona contacto al señor Rubén A. Jordán García, Director. El cuestionario de referencias para esta compañía (D'Best) le fue enviado a la señora María H. Suarez Martínez, empleada de una compañía de seguros, quién lo devolvió contestado por un señor Rubén A. Jordán Blanes, Partner de Fulcro Insurance, Inc.; tampoco se revisó ni se investigó esa referencia.

Si se hubiera investigado adecuadamente, el Comité Evaluador, o la persona que recibió esa evaluación de "excelente en todo" aún sin ser parte del comité evaluador, se hubiera percatado que dicha referencia (D'Best Engineering Services, Inc.) es una corporación inoperante legalmente, era propiedad o presidida por el señor Emilio Díaz Colón, quien a su vez es parte, socio o empleado, de FPC Crespo Group, Inc. y aparece como su Coordinador de Seguridad en el "Key Staff" (Ver Anejo 6). La dirección de dicha corporación presentada como referencia es la dirección residencial del señor Emilio Díaz Colón (presentado como Coordinador de Seguridad). Dicha empresa (D'Best) no existía para la fecha del RFP ya que en abril 13 de 2012 su Presidente Emilio Díaz Colón (parte del Key Staff) le cambió el nombre a First Engineering Services, LLC (Ver Anejo 7).

En adición a lo anterior el proponte FPC Crespo Group, Inc, incluye en su "Attachment A-10" como referencia 3 unidades bajo el programa Sección 8 del Municipio de San Lorenzo. Como es sabido en Puerto Rico existen más de 20,000 propietarios de viviendas alquiladas bajo el Programa Sección 8 con el Departamento de Vivienda Estatal y los 78 municipios, algunos de ellos propietarios de varias viviendas bajo Sección 8, no obstante ello no los cualifica para ser proponentes en este tipo de propuestas y obtener una puntuación de esta naturaleza ya que en dichas viviendas los propietarios o administradores tampoco tienen que hacer Cobro de Renta, Mantenimiento, planes preventivos, Inspecciones Anuales, Inspecciones de REAC Anuales, Re-exámenes, Re-exámenes de Residentes, Coordinador de Seguridad, ni "Lease Enforcement", como lo requiere AVP.

El otro "Contracting Entity" ofrecido como referencia en el "Attachment A-10" (Ver Anejo 2 y 5), Montifiori, S.E. es otro proyecto construido para la venta cuya venta estaba cargo de Sr. Erick Bracero Serrano, Realtor. En dicho proyecto tampoco tienen que hacer Cobro de Renta, Mantenimiento, Planes preventivos, Inspecciones Anuales, Inspecciones de REAC Anuales, Re-exámenes de Residentes, Servicios la Residente, Coordinador de Seguridad ni "Lease Enforcement" ni requiere de un Director de Ocupación, como lo requiere AVP, por tanto no procedería bajo ninguna manera dar dicha puntuación por "Past Performance of Key Staff and Respondent".

Llama la atención sobremanera también que ni Comité de Evaluación, ni la persona que no formó parte del Comité de Evaluación pero recibía, tabulaba y sometía al Comité de Evaluación las recomendaciones del proponente FPC Crespo Group, Inc. que le daban puntuaciones de excelente, no tomaran en cuenta que las Cartas de Referencias o recomendaciones sometidas por el proponente, eran unas "self serving" preparadas por el mismo proponente, esto se hubiera podido detectar simplemente de haber leído el contenido de dichas tres cartas de recomendación (Véase Anejo 8). Como era posible que tres entidades distintas, separadas y no relacionadas entre sí, escribieran cartas de recomendación idénticas?. Eso hiere la retina.

Si se hubiera evaluado correcta y responsablemente a este proponente jamás se le hubiera otorgado la puntuación obtenida (28.33) ya que de la faz de las cartas de recomendación surge información falsa. En la carta firmada por el Alcalde de Juncos, Hon. Alfredo Alejandro Carrión, este expresa que "durante los 10 años que lleva trabajando con FPC" Nuevamente aquí no solo da información falsa el proponente sino que también el alcalde de dicho municipio se presta a mentir para favorecer a FPC. Si ven el Certificado de Incorporación de dicho proponente hubieran notado que dicha empresa fue incorporada en el 2009 para dedicarse a la construcción y no es hasta el mes de marzo de 2014 que enmienda su Certificado de Incorporación (Ver Anejo 9) para incluir la administración de residenciales públicos, Sección 8 y proyectos de Tax Credits dentro de sus propósitos corporativos, por tanto nunca ha tenido experiencia administrando vivienda pública, esta hubiera su primera experiencia, no procedería bajo ninguna circunstancia darle esa puntuación vis a vis la puntuación que se le dio en el mismo renglón a J.A. Machuca and Associates, Inc. empresa que lleva más de 20 años de prestar servicios ininterrumpidos, sin señalamientos materiales, administrando proyectos de vivienda pública y solo le adjudicaron 21.67 puntos.

El Comité de Evaluación, y la persona que no formaba del Comité de evaluación y que tabuló la "evaluación de excelente" sometida por el propio proponente FPC Crespo Group, Inc. ni siquiera evaluaron el documento requerido por HUD, la Forma HUD 2530 (Ver Anejo 10), en la cual el mismísimo proponente expresó que no tiene experiencia y que esta sería su primera experiencia, por tanto no

procedía, ni se justifica, darle esa puntuación de 28.33 puntos, cuando a nuestra propuesta se le dio 21.67 a pesar de tener más de 20 años realizando dichos servicios excelentes y exitosamente. Si el proponente FPC Crespo Group, Inc. hubiera administrado proyectos subsidiados con fondos federales, ya fueran de HUD, de FmHA u otro proyecto estatal o de una agencia de financiamiento de viviendas, como alega en su propuesta, tenía obligatoriamente que incluirlos en dicho formulario federal (HUD 2530) y ser sometido y aprobado por HUD para ser aprobado para prestar los servicios como Agente Administrador.

En adición queremos traer a su atención que en el criterio 1.1 del "Executive Summary", "Past Performance Key Staff and Respondent / Rent Collection" al proponente Inn-Capital Partners, Inc. se le otorgó una puntuación de 3.33 en ese criterio y según indica el documento de evaluación ("executive summary") que utilizó el Comité de Evaluación, la puntuación tenía que ser cinco (5) puntos si cobró más del 98% y una puntuación de cero (0) si cobró menos de 98%.

Según presentamos en nuestra propuesta nuestra compañía tuvo un cobro de renta anual 99%, en los últimos 3 años y el Comité Evaluador lo redujo a 97.75% y se nos otorgó una puntuación de cero (0) por lo que objetamos la puntuación fraccionada que obtuvo el proponente Inn-Capital Partners, Inc. de 3.33, demostrando con ello que la evaluación fue subjetiva.

Dicha puntuación nunca se le pudo adjudicar ya que los miembros de comité evaluador no tenían discreción para cambiar el mismo, era cinco (5), o cero (0) sin embargo se les adjudicó cinco (5) puntos a proponentes que nunca han cobrado renta ni trabajado procesos de "Lease Enforcement" en vivienda pública.

En el criterio 1.2 "Experience of Respondent" en la parte de "Years of General Experience" objetamos las puntuaciones otorgadas al proponente FPC Crespo Group, Inc. porque esta compañía al momento de entregar las propuestas tenía cuatro (4) años de estar incorporados en el Departamento de Estado y en el mes de marzo de 2014 enmendaron el Certificado de Incorporación para añadir la administración de vivienda pública, Sección 8 y "Tax Credits" en sus propósitos corporativos, por tanto, al radicar su propuesta no tenían la experiencia requerida y procedía darle Cero (0) puntos en años de experiencia. (Véase también HUD Form 2530, y Anejos 9 y 10).

En la criterio 1.2 "Experience of Respondent / Years of Public Housing" objetamos las puntuaciones otorgadas a varias compañías como Mora Housing Management, FPC Crespo Group, Inc. e Inn-Capital Partners, Inc. ya que a todas estas se les otorgó una puntuación excelente de cinco (5) puntos y no le corresponde según sus criterios de evaluación ya que ninguna de estas tiene cinco (5) años de experiencia en Vivienda Pública y mucho menos la compañía FPC Crespo Group, Inc. que esta sería su primera experiencia en Vivienda Pública. Según pudimos corroborar, en el Comité Evaluador ni siquiera evaluaron el documento requerido por HUD, la Forma HUD 2530, en la cual el mismo proponente expresó que no tiene experiencia y que esta sería su primera experiencia, por tanto no procedía darle esa puntuación de cinco (5) puntos.

En el criterio 1.2 "Experience of Respondent / Rent Collection/Lease Enforcement" objetamos las puntuaciones otorgadas a varias compañías como Mora Housing Management, SP Management e Inn-Capital Partners, Inc., ya que a todas estas se les otorgó una puntuación excelente de cinco (5) puntos y no le corresponde según sus criterios de evaluación ya que ninguna de estas tiene cinco años de experiencia en Vivienda Pública.

Mucho menos el proponente FPC Crespo Group, Inc. merece la puntuación otorgada de tres (3) puntos en el criterio 1.2 "Experience of Respondent / Rent

Collection/Lease Enforcement” ya que este proponente nunca ha cobrado una renta de vivienda pública y nunca ha realizado procesos “Lease Enforcement” en los proyectos que el mismo proponente informó en el “Attachment A-10” y esta sería su primera experiencia en Vivienda Pública según podemos corroborar en él el documento requerido por HUD, la Forma HUD 2530 (Anejo 10), en la cual el mismo proponente expresó que no tiene experiencia y que esta sería su primera experiencia, lo que es indicativo que ni siquiera evaluaron bien y que no procedía darle esa puntuación a estos proponentes.

Más aún en el criterio 1.2 “Experience of Respondent” objetamos todas las puntuaciones otorgadas al proponente FPC Crespo Group, Inc. ya que de la misma evaluación del comité obtuvimos información que indica que toda la puntuación que les otorgaron a este proponente fue basado en la experiencia que tiene la Sra. Margarita Cruz, quien aparece en su “Key Staff” como Directora de Ocupación, quien solo ha trabajó dos (2) años administrando el Res. Sierra Linda y por esto se le adjudica a todo su Key Staff una puntuación excelente de cinco (5) puntos en tres (3) de los cuatro criterios evaluados. Haber sido administrador@ de un proyecto no capacita a una persona para suplir el conocimiento y la experiencia que requiere el RFP en todas las áreas a evaluar de un proponente en este tipo de propuesta, tales como “Procurement (compras), Contabilidad, Servicios al Residente, Sección 3, Ocupación, Sección 504, “Fair Housing” Mantenimiento, Seguridad y Ingeniería, especialmente cuando es el mismo proponente quien expresa que no tiene experiencia y que esta sería su primera experiencia, por tanto no procedía darle esa puntuación de cinco (5) puntos en tres (3) de los cuatro (4) criterios allí incluidos.



En el criterio 1.3 “Key Staff Full Time Personnel Qualifications” el Comité de Evaluación otorgó puntuaciones máximas a diferentes miembros del “Key Staff” sin realizar las debidas investigaciones, ya que hay proponentes que tienen personas que fueron evaluadas con la puntuación máxima y no cumplían con los requisitos del RFP en cuanto a preparación académica o experiencia, y no fue corroborado por el personal de la Administración de Vivienda Pública, ni por los miembros del comité evaluador, teniendo las herramientas dentro de la misma agencia erraron al no evaluar correctamente. Nos explicamos, en el caso del proponente Individual Management Consultant, Inc., se le otorgaron 2 puntos al Procurement Specialist, Marieli Batista, cuando dicha persona no tiene los años de experiencia requeridos por el RFP para dicha posición. Esta persona fue Coordinador de Desarrollo Económico hasta hace pocos meses, o sea no trabajaba siquiera en el Departamento de Compras de dicho proponente y esto pudo ser verificado por el Comité Evaluador y no lo hizo.

En el criterio 1.4 “Respondent’s Services Approach” objetamos todas las puntuaciones otorgadas al proponente FPC Crespo Group, Inc., ya que de la propuesta sometida por este proponente y de la evaluación misma obtenemos información que indica que toda la puntuación que les otorgaron a este proponente debió haber sido menor porque este no cumplió, o falló (“fail to comply”) en la entrega de los diferentes protocolos.

En esta parte el proponente Mora Housing Management, Inc. presentó puntuaciones de inspecciones de REAC entre los años 2009 y 2013 donde obtuvo puntuaciones entre 75, 78, 79, 70, 81 y 88 y una sola puntuación de 99 puntos en el año 2013. Surge de la información sometida por los mismos proponentes para los proyectos Alameda Tower I y III, que tenían decenas y decenas, sino cientos, de señalamientos en el área de Mantenimiento y aún así le adjudican el área 5 para administrar viviendas públicas, donde el mantenimiento ordinario diario es de medular y vital importancia según los parámetros de AVP, HUD Y REAC (Ver Anejo 11).

Según surge del AVP-RFP-13-14-02 y AVP-RFP-13-14-03, página 29, todas las compañías proponentes tenían y citamos “Must”, que ser “EPA Certified in RRP”, según pudimos constatar al examinar las propuestas ninguna de los proponentes están debidamente certificadas por la EPA, ya que el hecho que uno o varios miembros de su Key Staff hayan tomado un curso de “RRP”, eso no los certifica en la EPA. Tampoco observamos un renglón en la evaluación que midiera este requisito y que lo requería el RFP en letras **negritas**. (véase Certificación de EPA requerida en el RFP e incluida Anejo 12).

Como habíamos mencionado en la parte 1.5 “Financial Capability” hay proponentes que claramente quedó demostrado en sus Estados de Situación, sometidos el Departamento de Estado en el Informe Anual de Corporaciones para el año 2013 que las compañías como Mora Housing Management, Inc., FPC Crespo Group, Inc. SP Management Corp e Inn-Capital Partners, Inc. no tienen la capacidad financiera para administrar y proveer los servicios requeridos en este contrato ya que todos estos proponentes según informaron al Departamento de Estado su Capital es Negativo. Nuevamente, no revisaron ni evaluaron la información provista por los mismos proponentes para este requisito tan necesario como es la capacidad.

Por último pero no menos preocupante es la puntuación adjudicada en el criterio de Capacidad Financiera a los proponentes Mora Housing Management, SP Management Corp., Inn-Capital Partners, Inc. y FPC Crespo Group, Inc, cuando de sus Estados Financieros radicados para el año requerido por el FRP, 2013, tenía capital negativo. Como es posible que el Comité de Evaluación o la Junta de Subastas de AVP estuviera dispuesta a depositar en carácter de fiducia decenas de millones de dólares a firmas que no tenían la capacidad para administrar sus propios dineros de forma responsable, (Véase Estados Financieros con capital negativo del Departamento de Estado), según reflejan los records del Departamento de Estado.

En relación a los análisis de costos estimados, mejor valor (best value), puntuaciones técnicas, ofertas originales y BAFOS de los todos los proponentes, luego de haber examinado éstos, llama atención que a todos los proponentes prácticamente se les obligó a bajar sus ofertas originales, pero esto no fue así con el proponente FPC Crespo Group, Inc. que no solo no se le pidió un BAFO menor sino que fue el único proponente que sometió un BAFO mayor a su oferta original, lo cual arroja serias dudas sobre dicho proceso de solicitud de BAFOS.

De haberse evaluado correctamente y utilizando el mismo método para todos los proponentes y en todas las áreas a J.A. Machuca and Associates, Inc, se le tendría que adjudicar una de las áreas 6, 7 u 8, ya que en las mismas estaba en o por debajo de los estimado de costos de la AVP y una puntuación más alta que los proponentes MJ Consulting Inc. y FPC Crespo Group, Inc. En el área 7 J.A. Machuca fue el licitador más responsivo y de menor costo para la AVP.

Dado que desconocemos si los fundamentos de la Certificación Dejando sin Efecto la Notificación de la Adjudicación de Solicitud de Propuestas AVP-RFP-14-15-02 y AVP-RFP-14-15-03 obedecen a nuestros reclamos en la Solicitud de Reconsideración, de su Oficina comenzar a evaluar nuevamente debe tomar en consideración toda la evidencia e información aquí presentada para que no se repitan los mismos errores. Por tanto se debe comenzar un nuevo proceso de RFP en el que la AVP establezca un precio fijo (fixed price) para toda la isla o por áreas y se seleccione a los proponentes tomando en consideración únicamente su experiencia y capacidad.

De esta forma se evitaría sacrificar la calidad en el servicio por obtener precios más bajos. La calidad del servicio a los proyectos de vivienda pública y sus residentes no debe estar sujeto a un regateo de centavos, donde proponentes

bajan cinco (5) centavos en animo de obtener el contrato, todo ello en perjuicio de miles de residentes y de la propia AVP que se vería afectada al no seleccionar a los proponentes más responsivos y de mayor capacidad y experiencia.

De emitirse una nueva Notificación de Adjudicación, entendemos deberá ser a base de una nueva evaluación de todos los proponentes, bajo las más estrictas medidas de confidencialidad e imparcialidad, investigando y verificando la información provista por cada proponente respecto a su "Key Staff", su historial de servicio a las comunidades de vivienda pública y adjudicando la puntuación merecida y no tomando en consideración factores subjetivos o extrínsecos al RFP.

Sin otro particular, quedo,

Respetuosamente,



Lcd. Jose Angel Machuca
Presidente

C: Sr. Efraín Maldonado, HUD
Sr. Gabriel López Arrieta
Sra. Pérsida Rosario Feliaciano
Oficina del Inspector General