

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
ADMINISTRACION DE VIVIENDA PUBLICA
JUNTA REVISORA DE SUBASTAS

J.A. MACHUCA AND ASSOCIATES, INC.
Parte Recurrente

v.

SOBRE: AVP-RFP-14-15-02


JUNTA DE SUBASTAS
ADMINISTRACION DE VIVIENDA PÚBLICA
Parte Recurrída

SOLICITUD DE RECONSIDERACION

A LA HONORABLE JUNTA REVISORA:

COMPARECE la Parte Recurrente. J.A. MACHUCA AND ASSOCIATES, INC., y por conducto de su representación legal, y respetuosamente EXPONE, ALEGA Y SOLICITA:

I. JURISDICION Y COMPETENCIA:



Esta Junta Revisora de Subastas tiene jurisdicción y competencia para atender esta Solicitud de Reconsideración por disposición del Reglamento de Adquisición de Bienes y Servicios, Número 6405 del 12 de Marzo de 2002, Sección XVIII A y B; el Reglamento de la Junta Revisora de Subastas Número 6793 del 29 de marzo de 2004; , y según lo requiere el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), Handbook 7460.8 Rev. 2 de Marzo 2, de 2007, Capitulo 10, Sección 10.4, (24 CFR 85.36 (b) (12)).

II. NARRACION DE HECHOS

1. La Parte Recurrente, J.A. Machuca and Associates, Inc. es una corporación organizado bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, dedicada a la prestación de servicios de Agente Administrador para los proyectos o residenciales públicos propiedad de la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico.
2. Durante los pasados veinte (20) años ininterrumpidamente la Parte Recurrente ha provisto los servicios de Agente Administrador para la Administración de Vivienda Pública y ha administrado fondos públicos destinados a dicha faena con el celo y dedicación de un buen padre de familia.
3. El día 3 de Octubre de 2014 la parte recurrente sometió dos propuestas para ser consideradas en respuesta a la Solicitud de Propuestas anunciada por la Administración de Vivienda Publica de Puerto Rico bajo el Números AVP-RFP-14-15-02 y AVP-RFP-14-15-03 del mes de Agosto de 2014.
4. Que con fecha del día 21 de julio de 2015, recibida el 22 de julio de 2015, la Administradora Asociada del Área de Adquisición y Contratación de la AVP, Sra. Persida Rosario Feliciano, notificó a todos los proponentes una Notificación de Adjudicación, la cual incluía la Adjudicación realizada por la Junta de Subastas, de dichas propuestas competitivas para todas las áreas, hecha el día 16 de julio de 2015.

5. Que dicha Notificación de Adjudicación informa las empresas a las que se les adjudicó favorablemente la propuesta incluyendo la puntuación obtenida por cada compañía y el precio final ofrecido por cada compañía.
6. La Adjudicación de la Junta de Subasta fue la que se presenta en la siguiente tabla:

AWARDED AREA	PROPOSERS	Technical Score	PUM Best & Final Offer	Additional One Year Option
1	SP Management, Corp	80.42	\$22.70	\$22.70
2	Management Administration Services Corp	87.42	\$23,75	\$24.00
3	Martinal Property Corp	90.67	\$25.33	\$25.33
4	A & M Contract Inc,	94.17	\$24.75	\$25.95
5	Mora Housing Management Inc	92.34	\$24.75	\$24.75
6	MJ Consulting and Development, Inc.	86.83	\$25.00	\$26.25
7	Individual Management and Consultant Inc.	96.88	\$24.00	\$24.00
8	FPC Crespo Group, Inc.	81.83	\$21.95	\$23.45
9	American Management	92.42	\$23.60	\$24.80
10	Inn Capital Housing Division Joint Venture	92.27	\$23.75	\$23.75

7. Que en adición a la información de tabla anterior la Oficina de Adquisición y Contratación incluyo con su notificación de adjudicación un informe con la puntuación y los precios de todos los proponentes que radicaron propuestas la cual se detalla a continuación. (vease copia de notificación adjunta y sus anejos) ANEJO 1 Y 2

LISTA DE PARTICIPANTES
 AVP-RFP-14-15-02
 MANAGEMENT SERVICES

Nombre y Dirección del Proponente	Puntuación Técnica
Isabel C. Madera Cabán Presidenta Individual Management and Consultant, Inc. PO Box 330050 Ponce, PR 00733-0150	96.83
Ramón L. Rosario de la Cruz Presidente A&M Contract, Inc. P.O. Box 19448 San Juan, PR 00910	94.17
Lcdo. Walter Pierluisi Isem Presidente American Management and ADM. Corp. P.O. Box 21487 San Juan, PR 00928-1487	92.42
María Elena Rubí González Presidenta Mora Housing Management, Inc. P.O. Box 193539 San Juan, PR 00919-3539	92.34
Cristóbal R. Llavona Rivera Presidente	92.27

Inn Capital Partners, Inc. / Elite Management Corp. a Joint Venture (Inn Capital Housing Division) P.O. Box 25069 San Juan, PR 00798	
José Ángel Machuca Romero, Esq. Presidente J.A. Machuca & Associates, Inc. P.M.B. 285 1575 Muñoz Rivera Ave. Ponce, PR 00717-0211	91.17
Miguel Quiñones Coll Presidente Martinal Property Corp. 701 Ponce De León Ave. Suite 310 San Juan, PR 00907-3256	90.67
Wilson Ronda Presidente Peregrine Group, Inc. P.O. Box 195282 San Juan, PR 00919-5282	87.67
Wilfrido Santiago Capetillo Presidente MAS Corporation Ave. Muñoz Rivera # 894, Suite 201 Rio Piedras, PR 00927	87.42
María J. González De Jesús Presidenta MJ Consulting & Development, Inc. P.O. Box 8425 Caguas, PR 00726	86.83
Alberto J. Giménez Cruz Presidente Property Marketers and Managers Corp. (PROMMA) P.O. Box 79381 Carolina, PR 00984-9381	85.46
José L. Ortiz Serrano Presidente Design Build, LLC PMB 471 P.O. Box 2500 Toa Baja, PR 00951-2500	85.25
José R. Martínez Resto Presidente Cost Control Company, Inc. P.O. Box 192-095 San Juan, PR 00919	82.50
Carlo A. Crespo Claudio Vice-Presidente FPC Crespo Group, Inc. Box 23014 Carr. 181 Bo. Quedrada Km. 29.2 San Lorenzo, PR 00754	81.83
Miguel A. Maldonado-Peña Presidente Housing Promoters, Inc. P.O. Box 68 Saint Just, PR 00978	81.17
Carlos I. García Muñiz Presidente SP Management Corp. Metropolis Commercial Suite 112, Ave. Ponce De León # 419 San Juan, PR 00919	80.42
D'omar González Jiménez Presidente	78.17

GOVE Corp. HC 01 Box Rincón, PR 00677	
Alfredo Ocasio Pérez, Esq. Presidente OR Management & Administration, Corp. P.O. Box 99 Mayagüez, PR 00681-0099	77.00
Ing. Fernando Sumaza Laborde Presidente Fernando L. Sumaza & Co. Inc. P.O. Box 3006 Mayagüez, PR 00681-3006	77.00
Gabriel Alonso Serra Managing Director Affordable Housing Consultants, Inc. 75.92 P.O. Box 73.74191691 San Juan, PR 71.4200919	76.25
Sonia Ramos Vice-Presidenta Calixto Management Administration, Inc. # 162 Ave. F.D. Roosevelt San Juan, PR 00917	75.92
Waleska Matos Quiñones Presidenta Reliable Management Advisors, Inc. 1100 Ponce De León Suite 302 San Juan, PR 00925	73.74
Luis A. Falto Cruz Presidente Falto Management Associates, LLC P.O. Box 3597 Mayagüez, PR 00681	71.42
Ruth Pagán Noriega Presidenta Galos Property Services Co. 1541 Ponce de León St. Suite 102 San Juan, PR 00926	58.50
Agustín Crespo Rivera Presidente Educon Management Corp. Box 3244 Carolina, PR 00984	57.00
Raúl Fortuño Ruíz Presidente RFR Builders, Inc. P.O. Box 10812 San Juan, PR 00922	47.50
Bolívar Ortiz Rosario Presidente Humaco, Corp. HC 03 Box 6371 Humacao, PR 00791	40.00
Fernando Omar Lugo Quirós Presidente Prime Group Maintenance & Construction, Inc Ave. Campo Rico 884 Carolina, PR 00924	37.00

8. A la parte recurrente no le fue adjudicada ninguna de las áreas para las que sometió propuesta, todo ello a pesar de haber tenido la sexta puntuación técnica más alta en la propuesta, 91.17, y de haber sometido precios dentro o por debajo de los estimados preparados por la agencia para las áreas 6, 7 y 8, según se detalla en el Anejo IV de la "Notificación de Adjudicación, Lista de Compañías en la Línea de Competencia y BAFO"

por área, que se incluyeron con la notificación (véase Notificación de Adjudicación y sus anejos que hacemos formar parte de esta Solicitud de reconsideración). ANEJO 1 Y 2

9. El día 22 de julio de 2015 la Parte Recurrente le notificó al Área de Adquisición y Contratación una solicitud de documentos necesarios para poder solicitar en su día una reconsideración o revisión judicial, no obstante solo se le ofreció a la recurrente la oportunidad para que el viernes 24 de julio de 2015 tuviera la oportunidad de examinar algunos de los documentos relacionados a la adjudicación de la Solicitud de Propuestas (RFP) sin autorización para copiar, o retratar, los mismos.
10. El Viernes 24 de julio de 2015 la parte recurrente examinó parte de los documentos de adjudicación de la propuesta que se le permitió examinar y de los propios documentos de la Oficina de Adquisición y Contratación, surge que tanto el Comité de Evaluación o Técnico, la Administradora Asociada del Área de Adquisición y Contratación y el Administrador de la Administración de Vivienda Pública, recomendaron favorablemente a la Parte Recurrente, para que la Junta de Subasta le adjudicara un área, específicamente el Área 8.
11. La Junta de Subastas no solo no acogió las recomendaciones del Comité Evaluador, de la Administradora Asociada del Área de Adquisición y Contratación y del Administrador de la Administración de Vivienda Pública, sino que utilizó el método de “trade off” para evaluar y adjudicar al proponente agraciado en el Área 8, FCP Crespo Group, Inc. Al utilizar dicho método la Junta de Subastas solo consideró el factor precio, como si fuera una subasta cerrada, y descartó todos los demás factores que una propuesta competitiva (RFP) requiere que se consideren tales como experiencia, peritaje, Personal Propuesto, desempeño pasado (“past performance”), capacidad financiera y la puntuación técnica.
12. Toda vez que no se permitió a la Parte Recurrente fotocopiar ningún documento se procedió a resumir párrafo por párrafo el contenido del Acta 106, Sobre Reunión Ordinaria 2015-07, fechada 16 de julio de 2015, la cual detallamos a continuación.:

“Reunión Ordinaria 2015-07

Acta # 106

Jueves, 16 de julio de 2015

Convocada a las 2:00 p.m.
Da comienzo a las 6:04 p.m.

Miembros presentes:

Lcdo. José Luis Galarza García
Antonio Heredia Pacheco
Jose Javier García Colón
Ing. Javier Ramos Hernández
Miembro ausente Lcda. Rosa Rodríguez Rivera
Personal Presente: María Cardona Hernández (Secretaria de la Junta de Subasta)

En el Asunto # 1 – RFP-14-15-03 Tax Credits. Indica que no se adjudica a las compañías Inn Capital Partners, Inc., Individual Management and Consultant, Inc., MJ Consulting and Development, Inc., Mora Housing Management, Inc., J.A. Machuca and Associates, Inc. y Peregrine Group, Inc. porque aunque tuvieron una puntuación técnica superior a la de Cost Control Comp, Inc., no fueron consideradas ya que se les había adjudicado un área en el AVP-RFP-14-15-02.

La línea de competencia es de 75 puntos y luego se consideró el “Competitive Range”

El 9 de junio de 2015 fue la primera negociación y la segunda negociación fue el 18 de junio de 2015 para las áreas 2,3,4,7,8 y 9 para un "Best and Final Offer" lo que significa que para esa fecha ya estaban adjudicadas las áreas 1,5,6 y 10 o se había determinado a que proponente se le adjudicaría. La negociación fue enviada el 22 de junio de 2015.

Se copia textualmente del Acta lo siguiente: En esta reunión se utilizó la puntuación técnica y el precio para las áreas. Las recomendaciones que emitió el Administrador, luego de que la Junta le solicitara varios escenarios alternativos, se tomaron los escenarios presentados incluyendo este informe como un proyecto de trabajo, un borrador de trabajo y la Junta tomo la siguiente determinación. Obviamente amparado todo en un balance de costo más favorable para la agencia y cuando hablamos de costo es el precio razonable.

Área 1 hubo un "trade off" entre SP Management y Peregrine Group, donde el estimado de costo era de \$23.63 y se adjudicó a SP Management por \$22.70

Área 2 Se tomó en cuenta la recomendación en su informe, luego de revisar precios y porcentajes se determinó adjudicar a MAS Corp a \$23.75 y el costo estimado era de \$24.27.

Área 3 que fue adjudicada a Martinal Property, Corp., recomendada por la AVP. Se adjudicó **por encima del costo estimado** que era \$24.13 y Martinal Property, Corp. con puntuación técnica de 88.67 pidió \$25.33 y dice que se adjudicó a Martinal Property, Corp. porque tiene una puntuación técnica superior.

Área 4 Se adjudicó a AM Contract **por encima del costo** estimado de \$24.84 no obstante no era el proponente recomendado para esa área sino Peregrine Group.

Área 5 Se adjudica a Mora Housing **por encima del costo estimado** siguiendo recomendación de AVP

Área 6 Se adjudica a MJ Consulting por encima del costo estimado por ser un precio razonable buscando la puntuación técnica y el hecho de que los demás participantes tenían áreas adjudicadas, los que no tenían áreas adjudicadas tenían diferencias en costos excesivamente altos en términos porcentuales con el estimado de costos. Sub-rayado y ennegresido nuestro.

Área 7 Se adjudica a Individual Management and Consultant, Inc. a razón de \$24.00 **por encima al costo estimado** de \$23.86 tomando consideración la puntuación técnica.

Área 8 Se hace "trade" off entre JA Machuca and Associates, Inc. y FPC Crespo Group, Inc. donde el estimado de costo era de \$24.07. J.A.Machuca Associates, Inc. ofreció \$24.00. Se adjudica por el precio de \$21.95 a FPC Crespo Group, Inc. No se siguió la recomendación de AVP.

Área 9 Se adjudica a American recomendada por AVP

Área 10 Se adjudica a Inn Capital recomendada por AVP


Se copia textualmente del Acta lo siguiente: "Se reitera que esta Junta de Subastas utilizó los criterios como únicos exclusivos para esta determinación: la puntuación técnica y el precio razonable. Para obtener el precio razonable es una comparación del mejor precio ofrecido por cada empresa para cada área en comparación con el estimado de costos que hizo la AVP para cada área y en este sentido se hace un balance de costos para la agencia para obtener el mejor valor. En esta instancia mantuvimos 8 de las 10 empresas con la mayor puntuación técnica y las únicas "Trade Off" que se hicieron están justificadas en un amplio y desproporcionado diferencia entre el valor o el costo

planteado ofrecido por la empresa de mayor capacidad técnica vs. el costo estimado y de la siguiente empresa con puntuación técnica y su precio por debajo del costo estimado que estableció cada área la AVP. Esto ocurrió solamente en 2 áreas: 1 y 8. Además del informe presentado por AVP y su área de procurement esta Junta tuvo ante si en el día de hoy la evaluación técnica y los resúmenes de la evaluación técnica de cada proponente. En ningún momento la Junta ha cambiado ni utilizado otra información. Utilizaron las tablas de relación del estimado vs. precio para esta subasta por área y que contiene la puntuación técnica y el "adjusted score", además de todas las ofertas hechas y el mejor precio final y estimado de costo de la AVP. Las tablas, los informes y las carpetas de la evaluación técnicas fueron los únicos documentos que estuvieron bajo la consideración de la Junta en el día de hoy para estos trabajos. Las tablas fueron preparadas por la división de procurement de la AVP como una ayuda. También tuvimos la asesoría técnica en términos del proceso de la definición de precio razonable y del precio de la puntuación técnica que ofreció la Sra. Pérsida Rosario como experta en el área y Administradora Asociada del Área de Adjudicaciones. Con todo esto señalado se somete para aprobación de parte de los miembros de la Junta de Subasta AVP-RFP-14-15-02 en las áreas 1 al 10 según detallado:

Se detallan todas las áreas con los agentes adjudicados

Antonio Heredia presentó moción para secundar. Se da por terminada la reunión a las 6:36 de la tarde."

III. SEÑALAMIENTO DE ERRORES PROCESALES Y SUSTANTIVOS



Luego de haber examinado detenidamente la Notificación de Adjudicación, el Acta 106 de la Junta de Subastas Sobre Reunión Ordinaria 2015-07, así como los documentos relacionados a la adjudicación que se le presentaron a la parte recurrente en la Oficina de Adquisición y Contratación, a continuación procedemos a enumerar aquellos errores procesales y sustantivos que ameritan que esta honorable Junta Revisora proceda a atender esta Solicitud de Reconsideración de inmediato y resolver de conformidad con los procedimientos administrativos y de derecho según se solicita por la parte recurrente.

- 1. Erró la Junta de Subastas al adjudicar la Solicitud de Propuestas actuando de forma arbitraria, caprichosa, dolosa, inconsistente, selectiva y discriminatoriamente, en contra de los procedimientos requeridos por el propio RFP, contra la Parte Recurrente, todo ello constituyendo una violación, tanto a la Ley y Reglamentos Federales como a las leyes y reglamentos de la propia agencia.**
- 2. Erró la Junta de Subastas al adjudicar la Solicitud de Propuestas en violación al Manual de Adquisiciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), "HUD Handbook 7460.8 Rev.2 Procurement Handbook for Public Housing Agencies" de Marzo de 2007.**
- 3. Erró el Comité Evaluador al evaluar e incluir dentro de la Línea de Competencia, y adjudicar el Área 8 al proponente FPC Crespo Group Inc., que debió ser descalificado al no cumplir con los requisitos de la Solicitud de Propuestas (RFP), específicamente con los requisitos requeridos en los Criterios de Evaluación, Sección 9.2 del RFP, "Experience of Respondent" y la Sección 9.3 del RFP, "Key Staff and Full Time Personnel Qualifications" y otros tales como información falsa sobre años de experiencia para mencionar alguno.**
- 4. Erró la Junta de Subastas al adjudicar la Solicitud de Propuestas para el Área 8, contrario a los procedimientos para la adjudicación de Propuestas Competitivas (Competitive Proposals), al utilizar únicamente el precio como criterio de adjudicación, desnaturalizando el procedimiento establecido en el propio RFP y**

contrario a la Reglamentación Federal recogida en el "HUD Handbook" 7460.8 Rev.2, Capítulo 7, Sección 7.2 E

5. Erró la Junta de Subastas cuando utilizó un método de evaluación y adjudicación extrínseco y diferente para el proponente recurrente J.A Machuca and Associates, Inc. y otro método de evaluación y adjudicación para todos los demás proponentes beneficiados, al utilizar el método de "Tradeoff" en el Área 8, adjudicando por precio únicamente y no como una propuesta competitiva, todo ello con el único propósito de beneficiar a un licitador no responsivo.

IV. DISCUSION DE LOS ERRORES PROCESALES Y SUSTANTIVOS ENUMERADOS

1. **Error Numero 1. Erró la Junta de Subastas al adjudicar la Solicitud de Propuestas actuando de forma arbitraria, caprichosa, dolosa, inconsistente, selectiva y discriminatoriamente, en contra de los procedimientos requeridos por el propio RFP, contra la Parte Recurrente, J.A. Machuca and Associates, Inc. todo ello constituyendo una violación, tanto a la Ley y Reglamentos Federales como a las leyes y reglamentos de la propia agencia.**

- A. Según dispone el RFP AVP-RFP-14-15-02, publicado por la AVP, Sección 10.10, Proceso de Adjudicación de Contratos; la adjudicación deberá ser hecha a los proponentes más responsivos cuyas propuestas representen el mejor valor para la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico, tomando en consideración todos los elementos establecidos en el RFP (incluyendo precio y puntuación técnica). La adjudicación deberá ser hecha a precios justos y razonables. Traducción nuestra

Para determinar el mejor valor la AVP deberá realizar un proceso análisis ("tradeoff") entre los factores de costos y factores de no-costos cuando se determine que es necesario para los mejores intereses de la AVP adjudicar no al menor valor ni a la propuesta con mayor puntuación. En el proceso de análisis ("tradeoff process") la parte técnica de la propuesta tendrá mayor peso que el costo, (véase Sección 10.9 del RFP).

Según surge del Informe del Comité Evaluador del 16 de abril del 2015 la parte recurrente fue recomendada al Área de Adquisición y Contratación para que se le adjudicara el Área 8 de las licitadas. Esta Oficina a su vez recomendó al Administrador de Vivienda Pública se le adjudicara el Área 8 a la parte recurrente, actuando de conformidad el Administrador recomendó a la Junta de Subasta que la parte recurrente fuera adjudicada con el Área 8 de las licitadas por dicha parte haber ésta representado el mejor valor para la AVP, tomando en consideración la puntuación técnica y el costo propuesto ya que el mismo está dentro de los costos estimados por la AVP.


El Capítulo 7, Sección 7.1 A del HUD Handbook 7460.8 rev 2, dispone que "diferente a las subastas cerradas, el método de propuestas competitivas, como en este caso, permite considerar factores técnicos sobre el precio.....Normalmente la propuesta se adjudica a base de la propuesta que representa el mejor valor para el PHA, considerando precio y otros factores como peritaje técnico, experiencia pasada, calidad del personal propuesto en la propuesta, y no solo en el menor precio". Traducción nuestra.

Según surge del Acta 106 de la Junta de Subasta sobre Reunión Ordinaria 2015-07 del jueves 16 de julio de 2015, la Junta de Subasta determinó ignorar las recomendaciones tanto del Comité Evaluador, del Área de Adquisición y Contratación y del propio Administrador de la Administración de Vivienda Pública, y excluyó a la parte recurrente de la adjudicación, utilizando criterios distintos y extrínsecos para las diferentes áreas en las que la parte recurrente cotizó, pero no lo hizo así con todos los demás proponentes que fueron recomendados, ni en todas las áreas.

Procedía que dicho proceso de análisis (“trade off”) fuera realizado en todas las áreas en las que la parte recurrente licitó, es de esta manera que la Administración de Vivienda Pública y la Junta de Subastas tendría el mejor valor y los mejores intereses para la AVP, no a costa de un solo proponente. Según se desprende de la Notificación de Adjudicación de haberse realizado el análisis de costo y puntuación técnica en todas las áreas, la Junta de Subasta hubiera alcanzado su propósito de obtener el mejor valor (“best value”) para todas las áreas.

Esta acción por la Junta de Subasta fue una caprichosa, arbitraria, selectiva, discriminatoria y contraria a las mejores prácticas administrativas y éticas, y en violación a la reglamentación federal y de la propia AVP, al utilizar el procedimiento de subasta para adjudicar por el precio menor para dos proponentes, Peregrine Group, Inc. y el recurrente J.A. Machuca and Associates, Inc., y utilizar el procedimiento de Propuestas Competitivas para los demás proponentes, todo ello en contra de lo dispuesto en el RFP.

Por último en la carta de Notificación de Adjudicación, de otro RFP, AVP-RFP-14-15-03 Tax Credits, que se estaba evaluando paralelamente la Junta y en el cual la parte recurrente también sometió una propuesta, se le informa a la parte recurrente que no se le adjudicó en dicho RFP por que ya se le había adjudicado en la otra propuesta otra área. Esta notificación fue enmendada y le fue notificada a la parte recurrente el viernes 24 de julio de 2015 luego de que la parte recurrente misma le informara sobre dicho hecho.

- 
- 2. Error Número 2: Erró la Junta de Subastas al adjudicar la Solicitud de Propuestas en violación al Manual de Adquisiciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), “HUD Handbook 7460.8 Rev.2 Procurement Handbook for Public Housing Agencies” de Marzo de 2007.**

Según dispone el Capítulo 7, Sección 7.2 sobre el requisito de Confidencialidad que debe permear todo procedimiento de propuestas competitivas, la AVP tiene la responsabilidad de vigilar de que dicho proceso sea uno íntegro y confidencial, esta responsabilidad no se siguió en el presente proceso de selección de proponentes.


La Sección 7.2 J dispone y citamos literalmente lo siguiente:

“No information regarding any of the proposals, including the names of the offerors or the number of proposals received, should be provided to anyone without the Contracting Officer’s permission. Offerors submit proposals in confidence and expect their proposals to be protected from disclosure to other offerors or individuals. The PHA could be subject to liability if proprietary information is disclosed. Each member of the evaluation committee (see below) and any advisors to the evaluation committee should be required to sign a certification of nondisclosure”.

En el presente procedimiento de evaluación de propuestas competitivas y ulterior selección de los proponentes, se violó dicho requisito de confidencialidad. Un mes antes de la solicitud de los “Best and Final Offers” y adjudicación de las propuestas se comentaba por personal de algunos proponentes, y aún en los proyectos, quienes serían los proponentes que quedarían fuera y los que serían favorecidos de la adjudicación y hasta las notas aproximadas de cada uno. Esta filtración de información por si sola hizo que los licitadores sometieran precios que fueran dentro de los estimados de AVP aún antes de que se solicitaran los “Best and Final Offers”. Por la naturaleza grave de esta violación a la reglamentación federal y estatal, procede se anule el presente RFP y se anuncie un nuevo RFP con todas las garantías o en la alternativa se adjudique a base de la puntuación técnica de cada proponente.

3. **Error Número 3: Erró el Comité Evaluador al evaluar e incluir dentro de la Línea de Competencia, y adjudicar el Área 8 al proponente FPC Crespo Group Inc., que debió ser descalificado al no cumplir con los requisitos de la Solicitud de Propuestas (RFP), específicamente con los requisitos requeridos en los Criterios de Evaluación, Sección 9.2 del RFP, “Experience of Respondent” y la Sección 9.3 del RFP, “Key Staff and Full Time Personnel Qualifications” y otros tales como información falsa sobre años de experiencia para mencionar algunos.**
- A. Surge de la notificación de adjudicación y de los documentos examinados, que al proponente FPC Crespo Group, Inc., se le adjudicó el Área 8, utilizando el procedimiento de análisis de costo (“trade off”). Este licitador nunca podía entrar a la Línea de Competencia ya que su propuesta no cumplía con los requisitos del RFP al obtener cero puntos en algunos de las posiciones requeridas en el “Key Staff” ya que no tenía Director de Ingeniería o el que propusieron no cumplía con el requisito del ser Ingeniero Profesional (PE) ni al “Resident Services Director” dos posiciones claves para poder ser cualificado. En ambas posiciones se les dio cero puntuación no obstante lo incluyeron dentro de la Línea de Competencia.

Al examinar los documentos de evaluación de la adjudicación pudimos notar que se tomó en consideración información externa y falsa a los efectos de que dicho licitador tenía 13 años de experiencia cuando su corporación fue incorporada en el 21 de enero de 2009 y el Certificado de Incorporación fue enmendado el 23 de Diciembre de 2013 para incluir la administración de residenciales públicos, Sección 8 y 42 del Código Federal LIGHTC, dentro de sus propósitos corporativos y participar del RFP que la Administración de Vivienda Pública solicitaría. ANEJO 3.



Este hecho por si solo descalificaría al proponente FPC Crespo Group, Inc., por ofrecer información falsa en su propuesta o sus referencias y hubiera podido ser fácilmente verificado por el Comité Evaluador, de los documentos sometidos por el propio FPC Crespo Group, Inc., no obstante se le concedió a dicho proponente la máxima puntuación en el área de experiencia en vivienda pública, cinco (5) puntos.

4. **Error Número 4: Erró la Junta de Subastas al adjudicar la Solicitud de Propuestas para el Área 8, contrario a los procedimientos para la adjudicación de Propuestas Competitivas (Competitive Proposals), al utilizar únicamente el precio como criterio de adjudicación, desnaturalizando el procedimiento establecido en el propio RFP y contrario a la Reglamentación Federal recogida en el “HUD Handbook” 7460.8 Rev.2, Capítulo 7, Sección 7.2 E**

- A. Al evaluar una propuesta competitiva el PHA debe guiarse por lo dispuesto en el HUD Handbook 7460.8 Rev.2, Capítulo 7, Sección 7.2 E la cual dispone lo siguiente:

“Evaluation Factors, Price (24 CFR 85.36(d)(3)(iii), 24 CFR 85.36(f)). Price must be a factor in making awards. In terms of evaluating price, a PHA has two options, which must be indicated in the RFP:

1. **Where Price is Assigned an Explicit Point(s).** Under this method, the PHA may award price a specific number of points. For example, the PHA may rank proposals on a 100-point scale. Of the total points, the PHA may award, for example, 80 points for technical merit and 20 points for price. In using this method, the PHA will need to determine the weight given to price technical factors and how to convert price into a point scale.

2. **Where Price and Other Technical Factors are Considered.** Under this method, technical factors are first determined and offerors are ranked. Then, prices are evaluated. The PHA can award to the offeror whose price and

technical factors are the most advantageous to the PHA. This method is also known as the “trade-off” method in that the PHA trades-off, or weighs the importance of, price versus technical factors. All amendments must be in writing”.

La reglamentación federal aplicable en la adquisición de bienes y servicios recogida en el “Handbook antes mencionado define los tres métodos que debe utilizar la AVP para procurar o adquirir bienes o servicios:

- Subasta Cerrada (“sealed bids”)
- Propuestas Competitivas (“Request for Proposals”) y
- Solicitud de Cualificaciones (“Request for Qualifications RFQ”).

La diferencia entre cada uno de estos procesos es principalmente en que la Subasta Cerrada la AVP solicita propuestas y se adjudica a base del menor precio.

En el procedimiento de Solicitud de Cualificaciones (RFQ) la AVP debe evaluar todas las cualificaciones y negociar con el mejor cualificado para llegar al precio y de no ser así, terminar las negociaciones con dicho proponente y continuarlas con otro.

Bajo el procedimiento de Propuestas Competitivas (RFP) como es el caso que nos atañe, la AVP tenía que utilizar uno de los dos métodos enumerados arriba o sea (1) cuando se le asigna precio en los criterios de evaluación o (2) cuando se considere el precio y otros factores técnicos.

La AVP decidió utilizar para evaluar las propuestas el segundo método o sea el precio y todos los factores técnicos y así se establece en el RFP en la Sección 10.7, ya que al precio no se le asignó ningún valor o peso en los criterios de evaluación. Utilizando dicho método la AVP obtendría una Línea de Competencia para adjudicar a los proponentes más responsivos y el mejor valor.

La Junta de Subasta incumplió y violó el método seleccionado por la AVP en el RFP, al adjudicar el Área 1 y 8 únicamente considerando el precio mientras utilizó el método de precio y otros factores en las restantes áreas.

La decisión arbitraria y caprichosa de la Junta de Subastas, de utilizar el método de precio convirtió la evaluación realizada por el Comité de Evaluación y la Oficina de Adquisición y Contratación, en una subasta solamente para estas dos áreas, en perjuicio de la parte recurrente.

5. **Error Número 5. Erró la Junta de Subastas cuando utilizó un método de evaluación y adjudicación extrínseco y diferente para el proponente recurrente J.A Machuca and Associates, Inc. y otro método de evaluación y adjudicación para todos los demás proponentes beneficiados, al utilizar el método de “Tradeoff” en el Área 8, adjudicando por precio únicamente y no como una propuesta competitiva, todo ello con el único propósito de beneficiar a un licitador no responsivo.**
- A. **Al analizar la adjudicación del Área 7, cuyo costo estimado por la AVP fue de \$23.86, adjudicada al proponente Individual Management and Consultant, Inc., la Junta de Subasta adjudicó dicha área sin realizar el análisis de costo y puntuación técnica o “trade off”. De haber realizado dicho análisis como en todas las demás áreas el resultado sería que J.A.Machuca and Associates, Inc. resultaría adjudicado en la misma pues fue el menor precio \$23.50 a diferencia del proponente agraciado que se le adjudicó por \$24.00, o sea por encima al costo estimado. Nuevamente procedía hacer el**

análisis de costo versus puntuación técnica para determinar el mejor valor para la AVP. De haberse realizado dicho análisis el proponente Individual Management le tenía que ser adjudicada otra área que no fuera el área 7. La inconsistencia en la evaluación en la adjudicación es patentemente clara.

- B. En el Área 8 cuyo costo estimado por la AVP fue de \$24.07 la Parte Recurrente ofreció el precio por debajo del estimado de \$24.00 y obtuvo una puntuación técnica de 91.17. El proponente al que se le adjudicó esta área 8, FCP Crespo Group, Inc., presentó un precio de \$21.95 y obtuvo una puntuación técnica de 81.83. **Este proponente nunca ha administrado residenciales públicos en Puerto Rico ni en Islas Vírgenes u otro estado de los Estados Unidos (Ver Anejo 3).** La Junta de Subastas utilizó un método distinto al especificado en el RFP al adjudicar esta área solo por el precio, a diferencia de todas las demás áreas, por consiguiente cometió error manifiesto al actuar en contra de las recomendaciones del Comité Evaluador, el Área de Adquisición y Contratación y el Administrador de la AVP quienes utilizaron el método del RFP y recomendaron a la parte recurrente J.A. Machuca and Associates, Inc. para dicha área.
- C. Similar a lo anteriormente expuesto para las áreas 7 y 8 ocurrió para el Área 6 en la cual MJ Consulting and Development, Inc. resultó adjudicada a razón de \$25.00 por unidad con una puntuación técnica de 86.83, no obstante **no se realizó el análisis de costo y puntuación técnica (trade off) con los otros proponentes** para dicha área. En esta área el costo estimado por la AVP fue de \$24.64. De haberse realizado dicho análisis la AVP hubiera obtenido un mejor valor ya que hubo proponentes con mejor puntuación técnica y menor precio que el proponente MJ Consulting, Inc. **La inconsistencia en la evaluación al no utilizar el método de “trade off” en todas las áreas en la adjudicación es patentemente clara y se hizo con el único propósito de excluir a la parte recurrente de la adjudicación.**
- D. En el Área 1, similarmente la Junta de Subastas erró al utilizar el método de “trade off” o menor precio, adjudicando la misma a un proponente únicamente a base del precio y no tomar en consideración la puntuación técnica. De haberse utilizado el método de mejor valor según requiere los procedimientos del RFP y el HUD Handbook 7460.8 rev.2, Capítulo 7, Sección 7.2 E, 2 y citamos “Where Price and other technical factors are considered. Under this, technical factors are first determined and **offerors** are ranked. Then, prices are evaluated. The PHA can award to the offeror whose price and technical factors are the most advantageous to the PHA. This method is also known as the “trade off” method in that the PHA trades-off, or weights the importance of, price versus technical factors, all amendments must be in writing”, se hubiera seleccionado a otro proponente. El “trade off” tenía que ser realizado en todas las áreas.
- E. En el Área 2 nuevamente la **Junta de Subasta adjudicó utilizando un método distinto al utilizado para adjudicar el Área 8.** Según surge de la propia Acta de Adjudicación se consideró la puntuación técnica, el precio y la recomendación de la Oficina de Adquisición y Contratación.
- F. Área 3. La Junta de Subasta actuó nuevamente arbitraria y caprichosamente al adjudicar la misma a Martinal Property, Corp. a razón de \$25.33 lo cual fue 4.97% por encima del estimado de la AVP para dicha área que era \$24.13. No se utilizó el método de “trade off”.
- G. Área 4. La Junta de Subasta adjudicó esta Área utilizando el método del mejor valor requerido por el RFP, adjudicando por puntuación técnica y precio.

Nuevamente se utilizó un método de adjudicación distinto al utilizado para evaluar a la Parte Recurrente.

- H. Área 5. Nuevamente se adjudicó esta área utilizando el método de mejor valor considerando la puntuación técnica y el precio. Esta área le fue adjudicada a Mora Housing Management, Inc. quien ofreció \$24.75 cuando el costo estimado por la AVP fue de \$24.37, o sea se adjudicó 1.56% sobre el costo estimado. Tampoco se utilizó el método de "trade off" que de haber sido utilizado la AVP hubiera obtenido un mejor valor. Se tomó en consideración la recomendación del Área de Adquisición y Contratación. **No se hizo "trade off" por tanto se consideró tanto la puntuación técnica como el costo versus el costo estimado por la AVP.**
- I. Áreas 9 y 10. Estas dos áreas se adjudicaron según la recomendación del Área de Adquisición y Contratación, utilizando el método de puntuación técnica, precio y costo estimado por la AVP. Nuevamente no se utilizó el método de "trade off" utilizado para evaluar al Proponente Recurrente.

La contratación de servicios por parte de las agencias del gobierno esta matizada por el interés público de promover la inversión adecuada, responsable y eficiente de los recursos del Estado. *Empresas Toledo v. Junta de Subastas*, 168 D.P.R. 771, 778-79 (2006). Así, el proceso de subasta como mecanismo para viabilizar la contratación gubernamental debe llevarse a cabo de modo que se proteja el erario "consiguiendo la construcción de obras públicas y la adquisición de servicios de calidad para el gobierno al mejor precio posible". *RBR Const., S.E. v. Aut. de Carreteras*, 149 D.P.R. 836, 848-49 (1999). A su vez, las subastas gubernamentales tienen el objetivo de establecer un esquema que asegure la competencia equitativa entre los licitadores, evite la corrupción y minimice los riesgos de incumplimiento. *Id. Véase además, Mar-Mol Co., Inc. v. Adm. Servicios Gens.*, 126 D.P.R. 864, 871 (1990); *Justiniano v. ELA*, 100 D.P.R. 334 (1971).

Como ya adelantado y por los fundamentos antes expuestos, entendemos que la Junta de Revisora de Subastas debe de reconsiderar su decisión ya que J.A. Machuca Associates, Inc. y según fuera recomendado por la Sra. Persida Rosario Feliciano, Administradora Asociada del Área de Adquisición y Contratación, en cumplimiento con las recomendaciones del Comité Evaluador recomendación del cuerpo que esta preside a esta Junta de Subastas en su misiva del 16 de julio de 2015, le sea adjudicada el área o cualquier otra área en que fuera el mejor valor para la AVP. Nuestra compañía tiene la experiencia, la empleomanía y la mejor propuesta técnica y razonabilidad en precio a los intereses del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de sus constituyentes.

La parte recurrente se reserva el derecho a levantar errores adicionales toda vez que no ha tenido acceso o copia de todos los expedientes de la adjudicación no copias del las propuestas de los proponentes agraciados.

POR TODO LO CUAL, la parte recurrente solicita de esta Junta Revisora de Subastas que a tenor con lo expuesto en esta Solicitud de Reconsideración:

1. Se deje sin efecto la adjudicación hecha por la Junta de Subastas y se re-evalúen todas las áreas utilizando el mismo método, o
2. Se adjudique el Área 8 a J. A. Machuca and Associates, Inc. por ser el proponente más responsivo y que representa el mejor valor para la AVP, o
3. Se cancele el presente RFP y se comience un proceso otra vez que cumpla con todos los requisitos legales y reglamentarios.

RESPECTUOSAMENTE SOMETIDO,


LCDO. JOSE ANGEL MACHUCA
PRESIDENTE

CERTIFICO: Que en esta fecha hemos enviado copia de este escrito via correo certificado a todos los licitadores de record:

Isabel C. Madera Cabán – Presidenta, Individual Management and Consultant, Inc. PO Box 330050 Ponce, PR 00733-0150; Ramón L. Rosario De La Cruz – Presidente, A&M Contract, Inc. P.O. Box 19448 San Juan, PR 00910; Lcdo. Walter Pierluisi Isern – Presidente, American Management and ADM. Corp. P.O. Box 21487 San Juan, PR 00928-1487; María Elena Rubí González – Presidenta, Mora Housing Management, Inc. P.O. Box 193539 San Juan, PR 00919-3539; Cristóbal R. Llavona Rivera – Presidente, Inn Capital Partners, Inc. / Elite Management Corp. a Joint Venture (Inn Capital Housing Division) P.O. Box 25069 San Juan, PR 00798; Miguel Quiñones Coll – Presidente, Martinal Property Corp. 701 Ponce De León Ave. Suite 310 San Juan, PR 00907-3256; Wilson Ronda – Presidente, Peregrine Group, Inc. P.O. Box 195282 San Juan, PR 00919-5282; Wilfrido Santiago Capetillo – Presidente, MAS Corporation Ave. Muñoz Rivera # 894, Suite 201 Rio Piedras, PR 00927; María J. González De Jesús – Presidenta, MJ Consulting & Development, Inc. P.O. Box 8425 Caguas, PR 00726; Alberto J. Giménez Cruz – Presidente, Property Marketers and Managers Corp. (PROMMA) P.O. Box 79381 Carolina, PR 00984-9381; José L. Ortiz Serrano – Presidente, Desingn Build, LLC PMB 471 P.O. Box 2500 Toa Baja, PR 00951-2500; José R. Martínez Resto – Presidente, Cost Control Company, Inc. P.O. Box 192-095 San Juan, PR 00919; Carlo A. Crespo Claudio Vice-Presidente, FPC Crespo Group, Inc. Box 23014 Carr. 181 Bo. Quedrada Km. 29.2 San Lorenzo, PR 00754; Miguel A. Maldonado-Peña – Presidente Housing Promoters, Inc. P.O. Box 68 Saint Just, PR 00978; Carlos I. García Muñiz – Presidente SP Management Corp. Metropolis Commercial Suite 112 Ave. Ponce De León # 419 San Juan, PR 00919; D'Omar González Jiménez – Presidente, GOVE Corp. HC 01 Box Rincón, PR 00677; Alfredo Ocasio Pérez, Esq. – Presidente OR Management & Administration, Corp. P.O. Box 99 Mayagüez, PR 00681-0099; Ing. Fernando Sumaza Laborde – Presidente Fernando L. Sumaza & Co. Inc. P.O. Box 3006 Mayagüez, PR 00681-3006; Gabriel Alonso Serra – Managing Director, Affordable Housing Consultants, Inc. 75.92 P.O. Box 73.74191691 San Juan, PR 71.4200919; Sonia Ramos - Vice-Presidenta, Calixto Management Administration, Inc. # 162 Ave. F.D. Roosevelt San Juan, PR 00917; Waleska Matos Quiñones – Presidenta, Reliable Management Advisors, Inc. 1100 Ponce De León Suite 302 San Juan, PR 00925; Luis A. Falto Cruz – Presidente Falto Management Associates, LLC P.O. Box 3597 Mayagüez, PR 00681; Ruth Pagán Noriega – Presidenta, Galos Property Services Co. 1541 Ponce de León Street Suite 102 San Juan, PR 00926; Agustín Crespo Rivera – Presidente, Educon Management Corp. Box 3244 Carolina, PR 00984; Raúl Fortuño Ruíz – Presidente, RFR Builders, Inc. P.O. Box 10812 San Juan, PR 00922; Bolivar Ortiz Rosario – Presidente, Humaco, Corp. HC 03 Box 6371 Humacao, PR 00791; Fernando Omar Lugo Quirós – Presidente, Prime Group Maintenance & Construction, Inc Ave. Campo Rico 884 Carolina, PR 00924

NOTIFICACIÓN DE ADJUDICACIÓN

21 de julio de 2015

By E-mail: jamachuca@jamachuca.com

Lcdo. José Angel Machuca Romero
Presidente
J.A. Machuca and Associates, Inc.
P.M.B. 285
1575 Muñoz Rivera Ave.
Ponce, P.R. 00717-0211

RE: SUBASTA AVP-RFP-14-15-02 "MANAGEMENT AGENTS SERVICES"

Estimado licenciado Machuca:

En reunión celebrada el 16 de julio de 2015, la Junta de Subastas, adjudicó los servicios de Agentes Administradores de la solicitud de propuestas AVP-RFP-14-15-02 a las diez (10) compañías en las áreas designadas incluidas en el Anejo I.

El 4 de junio de 2015 la Junta de Subastas estableció la Línea de Competencia entre los proponentes que obtuvieron una puntuación de 75 puntos o más, de acuerdo al Informe de Evaluación emitido por el Comité Evaluador con las cuales se realizó un proceso de negociación de propuestas económicas. Su firma obtuvo una puntuación técnica de 91.17.

Sus propuestas para las Áreas 1,2,3,4,5,6,7,8,9 y 10 no resultaron agraciadas porque las mismas fueron adjudicadas a otras firmas.

En el Anejo II se incluye una síntesis de su evaluación técnica. En el Anejo III se detallan los nombres, direcciones de las compañías participantes en este proceso. El Anejo IV incluye las compañías en la línea de competencia que participaron en negociación de precios por área.

Toda persona o entidad que se considere adversamente afectada por esta determinación de adjudicación tendrá el derecho, dentro del término de diez (10) días calendarios

 T: (787) 759-9407

 Apartado 363188, San Juan, P.R. 00936 - 3188

 Ave. Barbosa 606, Edif. Juan C. Cordero, San Juan, PR 00919

contados a partir de la adjudicación de la subasta, a presentar una solicitud de reconsideración ante la Junta Revisora de Subastas del Departamento de la Vivienda (Junta Revisora), Apartado 21365, San Juan, Puerto Rico 00928-1365 o un recurso de revisión judicial ante el Tribunal de Apelaciones.

La Moción de Reconsideración ante la Junta Revisora se presentará conforme las disposiciones del Reglamento de la Junta Revisora de Subastas, Reglamento Núm. 6793 de 29 de marzo de 2004 y la sección 3.19 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada; 3 L.P.R.A. sec. 2169. Una vez recibida, la Moción de Reconsideración deberá ser considerada por la Junta Revisora dentro del término de quince (15) días calendario a partir de su presentación. Si la Junta Revisora tomare alguna determinación en su consideración, el término para solicitar revisión judicial empezará a contarse desde la fecha del archivo en autos de una copia de la notificación de la decisión de la Junta Revisora resolviendo la Moción de Reconsideración. Si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la orden o resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo. Si la Junta Revisora no tomare acción alguna dentro de los quince (15) días calendario a partir de la presentación de la Moción de Reconsideración, se entenderá que ésta ha sido rechazada de plano, y a partir de esa fecha comenzará a correr el término para la revisión judicial. Si la Moción de Reconsideración de subasta es oportunamente acogida dentro de los quince (15) días de su presentación por la Junta Revisora, ésta deberá emitir y archivar la decisión o determinación tomada dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de la Moción de Reconsideración. Si la Junta Revisora acoge la Moción de Reconsideración, pero deja de tomar alguna acción con relación a la Moción dentro de los treinta (30) días de esta haber sido presentada, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la revisión judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de treinta (30) días salvo que la Junta Revisora, por justa causa y dentro de los treinta (30) días, prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de quince (15) días adicionales.

Si la parte que se considere adversamente afectada por esta determinación de adjudicación, optare por recurrir ante el Tribunal de Apelaciones en revisión judicial, deberá hacerlo dentro del término de diez (10) días contados a partir del archivo en autos de la copia de la notificación o resolución final de la agencia o la entidad apelativa, de conformidad con la sección 4.2 de la Ley Núm. 170, *supra*; 3 L.P.R.A. sec. 2172.

La mera presentación de una solicitud de reconsideración o de un recurso de revisión judicial no tendrá el efecto de paralizar esta determinación.

Simultáneamente, con la presentación de la Moción de Reconsideración o la solicitud de revisión judicial, la parte adversamente afectada deberá remitir copia de su escrito a todos los licitadores y partes involucradas en el procedimiento de referencia y a la Junta de Subastas del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.

Esta notificación no representa una relación contractual entre la Administración de Vivienda Pública y su compañía.

De necesitar información adicional, puede comunicarse con la que suscribe, al (787) 759-9407 extensión 3025.

Cordialmente,



Pérsida Rosario Feliciano
Administradora Asociada
Área de Adquisiciones y Contratación



Hgc/

Anejos

c: Sr. Gabriel J. López Arrieta, Administrador
Lcdo. Jose L. Galarza García, Presidente Junta de Subastas
Sra. Wanda Vázquez Santell, Administradora Asociada del Área de Bienes

CERTIFICO: Haber enviado esta notificación al licitador de epígrafe por correo certificado con acuse de recibo, hoy 21 de julio de 2015.

Núm.: 7014 0150 0001 1624 9382

ANEJO II
EVALUACIÓN TÉCNICA
AVP-RFP-14-15-02 “MANAGEMENT AGENTS SERVICES”

NOMBRE PROPONENTE: J.A. MACHUCA AND ASSOCIATES, INC.

Evaluation Criteria by the Technical Evaluation Committee:

Evaluation Committee Criteria	Maximum Possible Score	Obtained Score
Past Performance Key Staff and Respondent	30 points	21.67 points
Experience of Respondent	20 points	20.00 points
Key Staff Full Time Personnel Qualifications	25 points	25.00 points
Respondent Service Approach	15 points	14.50 points
Financial Capability	10 points	10.00 points
Total Score	100 points	91.17 points

NOTIFICACIÓN DE ADJUDICACIÓN

21 de julio de 2015

E-mail: jamachuca@jamachuca.com

Lcdo. José Angel Machuca Romero
Presidente
J.A. Machuca and Associates, Inc.
P.M.B. 285
1575 Muñoz Rivera Ave.
Ponce, P.R. 00717-0211

AVP-RFP-14-15-03 “MANAGEMENT AGENTS SERVICES LOW INCOME HOUSING TAX CREDIT (LIHTC) PROJECTS”

Estimado licenciado Machuca:

En reunión celebrada el 16 de julio de 2015, la Junta de Subastas, adjudicó los servicios de Agentes Administradores de la solicitud de propuestas AVP-RFP-14-15-03 “Management Agents Services Low Income Housing Tax Credit (LIHTC) Projects”; designada Área 11 (Anejo I).

La Junta de Subastas adjudicó esta Área a la compañía Cost Control Company, Inc.

El 4 de junio de 2015 la Junta de Subastas estableció la Línea de Competencia entre los proponentes que obtuvieron una puntuación de 75 puntos o más, de acuerdo al Informe de Evaluación emitido por el Comité Evaluador con las cuales se realizó un proceso de negociación de propuestas económicas. Su firma obtuvo una puntuación técnica de 86.33.

Su propuesta para esta Área no resultó agraciada porque se le adjudicó un Área bajo la subasta AVP-RFP-14-15-02. Los documentos de dicha subasta establecen en la sección 1: *“PRPHA has determined that the award of an Agreement under this RFP will disqualify the Respondent from award of an Agreement under AVP-RFP-14-15-03 (Low Income Housing Tax Credit projects).*

En el Anejo II se incluye una síntesis de su evaluación técnica. En el Anejo III se detallan los nombres, direcciones de las compañías participantes en este proceso.

Toda persona o entidad que se considere adversamente afectada por esta determinación de adjudicación tendrá el derecho, dentro del término de diez (10) días calendarios contados a partir de la adjudicación de la subasta, a presentar una solicitud de reconsideración ante la Junta Revisora de Subastas del Departamento de la Vivienda (Junta Revisora), Apartado 21365, San Juan, Puerto Rico 00928-1365 o un recurso de revisión judicial ante el Tribunal de Apelaciones.

La Moción de Reconsideración ante la Junta Revisora se presentará conforme las disposiciones del Reglamento de la Junta Revisora de Subastas, Reglamento Núm. 6793 de 29 de marzo de 2004 y la sección 3.19 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada; 3 L.P.R.A. sec. 2169. Una vez recibida, la Moción de Reconsideración deberá ser considerada por la Junta Revisora dentro del término de quince (15) días calendario a partir de su presentación. Si la Junta Revisora tomare alguna determinación en su consideración, el término para solicitar revisión judicial empezará a contarse desde la fecha del archivo en autos de una copia de la notificación de la decisión de la Junta Revisora resolviendo la Moción de Reconsideración. Si la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la orden o resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo. Si la Junta Revisora no tomare acción alguna dentro de los quince (15) días calendario a partir de la presentación de la Moción de Reconsideración, se entenderá que ésta ha sido rechazada de plano, y a partir de esa fecha comenzará a correr el término para la revisión judicial. Si la Moción de Reconsideración de subasta es oportunamente acogida dentro de los quince (15) días de su presentación por la Junta Revisora, ésta deberá emitir y archivar la decisión o determinación tomada dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de la Moción de Reconsideración. Si la Junta Revisora acoge la Moción de Reconsideración, pero deja de tomar alguna acción con relación a la Moción dentro de los treinta (30) días de esta haber sido presentada, perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la revisión judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de treinta (30) días salvo que la Junta Revisora, por justa causa y dentro de los treinta (30) días, prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de quince (15) días adicionales.

Si la parte que se considere adversamente afectada por esta determinación de adjudicación, optare por recurrir ante el Tribunal de Apelaciones en revisión judicial, deberá hacerlo dentro del término de diez (10) días contados a partir del archivo en autos

de la copia de la notificación o resolución final de la agencia o la entidad apelativa, de conformidad con la sección 4.2 de la Ley Núm. 170, *supra*; 3 L.P.R.A. sec. 2172.

La mera presentación de una solicitud de reconsideración o de un recurso de revisión judicial no tendrá el efecto de paralizar esta determinación.

Simultáneamente, con la presentación de la Moción de Reconsideración o la solicitud de revisión judicial, la parte adversamente afectada deberá remitir copia de su escrito a todos los licitadores y partes involucradas en el procedimiento de referencia y a la Junta de Subastas del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.

Esta notificación no representa una relación contractual entre la Administración de Vivienda Pública y su compañía.

De necesitar información adicional, puede comunicarse con la que suscribe, al (787) 759-9407 extensión 3025.

Cordialmente,



Pérsida Rosario Feliciano
Administradora Asociada
Área de Adquisiciones y Contratación



Hgc/

Anejos

c: Sr. Gabriel J. López Arrieta, Administrador
Lcdo. Jose L. Galarza García, Presidente Junta de Subastas
Sra. Wanda Vázquez Santell, Administradora Asociada del Área de Bienes

CERTIFICO: Haber enviado esta notificación al licitador de epígrafe por correo certificado con acuse de recibo, hoy 21 de julio de 2015.

Núm.: 7014 0150 0001 1624 9337



ADJUDICACIÓN
JUNTA DE SUBASTAS
AVP-RFP-14-15-03
**SERVICIOS AGENTES ADMINISTRADORES
LOW INCOME HOUSING TAX CREDIT (LIHTC)**

FECHA: 16 de julio de 2015

HORA: 2:00 pm

La Junta de Subastas, establecida con un quórum de 3 miembros o más y conforme al Artículo 4 del Reglamento de Subastas del Departamento de la Vivienda y sus Agencias Adscritas, luego de evaluar la documentación sometida, resuelve adjudicar la Subasta **AVP-RFP-14-15-03 SERVICIOS AGENTES ADMINISTRADORES LOW INCOME HOUSING TAX CREDIT (LIHTC)** a la compañía **COST CONTROL COMPANY INC** por su puntuación técnica y precio -7.52% bajo el estimado.

Los servicios de Agente Administrador de esta subasta se ofrecerán por cuarenta y ocho (48) meses con una opción de extensión de un año. Los documentos de subasta (AVP-RFP-14-15-03) en su Sección 1. PRPHA has determined that the award of an Agreement under this RFP will disqualify the Proponent from award of an Agreement under AVP-RFP-14-15-02 in connection to non LIHTC projects, which solicitation is being issued in a separate package".

Award Area	Proponents	Technical Score	Pum Best and Final Offer	One Year Additional Option
11	Cost Control Company, Inc	82.50	\$15.25	\$15.75

Esta resolución es notificada a la agencia interesada conforme a lo dispuesto en el Artículo 4 Sección 4.5 y subsiguientes del Reglamento de Subasta del Departamento de la Vivienda y sus Agencias Adscritas. Es deber de la agencia interesada, entiéndase AVP, cumplir con lo establecido en la Sección 4.7 (9) y el Artículo 5 del Reglamento antes mencionado.

Toda persona que se considere afectada en su derecho por la decisión tomada por la Junta de Subastas, tiene el derecho a presentar una Moción de Reconsideración ante la Junta Revisora de Subastas del Departamento de la Vivienda, Apartado 21365, San Juan, Puerto Rico 00925-1365 dentro de los próximos diez (10) días contados a partir de la adjudicación.

De verse la parte adversamente afectada por una orden o resolución final de la Junta Revisora de Subastas, podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones en competencia dentro del término de diez (10) días contados a partir del archivo en autos de la copia de notificación de la orden o resolución final de la Junta revisora de Subastas o dentro de los diez días de haber transcurrido el plazo dispuesto en la Sección 3.19 de la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada. La mera presentación de la solicitud de reconsideración no tendrá el efecto de paralizar la adjudicación de la subasta impugnada.

Aprobado:

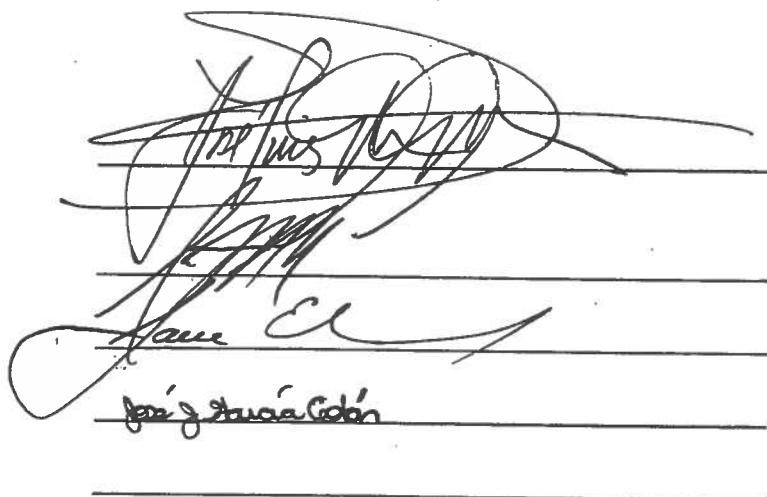
Lcdo. José Luis Galarza García
Presidente

Sr. Antonio Heredia Pacheco

Ing. Javier Ramos Hernández


Sr. José Javier García Colón

Lcda. Rosa M. Rodríguez Rivera



Handwritten signatures of the five members of the Junta Revisora de Subastas over horizontal lines.

CERTIFICO: Haber enviado copia fiel y exacta de esta Resolución al Sr. Gabriel J. López Arrieta, M.A.P., Administrador de la Administración de Vivienda Pública y a la Sra. Pésida Rosario Feliciano, Administradora Asociada Área de Adquisiciones y Contratación, hoy 16 de julio de 2015.



Handwritten signature of María Cardona Hernández over a horizontal line.

María Cardona Hernández
Secretaria
Junta de Subastas- DV

ANEJO II
EVALUACIÓN TÉCNICA
AVP-RFP-14-15-03 “MANAGEMENT AGENTS SERVICES”
“LOW INCOME HOUSING TAX CREDIT (LIHTC) PROJECTS”

NOMBRE PROPONENTE: J.A. MACHUCA AND ASSOCIATES, INC.

Evaluation Criteria by the Technical Evaluation Committee:

Evaluation Committee Criteria	Maximum Possible Score	Obtained Score
Past Performance Key Staff and Respondent	30 points	20.83 points
Experience of Respondent	20 points	20.00 points
Key Staff Full Time Personnel Qualifications	25 points	21.00 points
Respondent Service Approach	15 points	14.50 points
Financial Capability	10 points	10.00 points
Total Score	100 points	86.33 points

**ANEJO III
LISTA DE PARTICIPANTES
AVP-RFP-14-15-03**

**“MANAGEMENT AGENTS SERVICES LOW INCOME HOUSING TAX CREDIT
(LIHTC) PROJECTS”**

Nombre y Dirección Proponente	Puntuación	BAFO (Best and Final Offer)
Cristóbal R. Llavona Rivera Presidente Inn Capital Partners, Inc./Elite Management Corp. a Joint Venture (Inn Capital Housing Division) P.O. Box 25069 San Juan, P.R. 00798	92.40	\$17.25
Isabel C. Madera Cabán Presidenta Individual Management and Consultant, Inc. P.O. Box 330050 Ponce, P.R. 00733-0150	92.00	\$20.95
MJ Consulting & Development Inc. Presidenta MJ Consulting & Development, Inc. P.O. Box 8425 Caguas, P.R. 00726	86.83	\$15.75
María Elena Rubí González Presidenta Mora Housing Management, Inc. P.O. Box 193539 San Juan, P.R. 00919-3539	86.80	\$18.15
José Angel Machuca Romero, Esq. Presidente J.A. Machuca and Associates, Inc. P.M.B. 285 1575 Muñoz Rivera Ave. Ponce, P.R. 00717-0211	86.33	\$19.00
Wilson Ronda Presidente Peregrine Group, Inc. P.O. Box 195282 San Juan, P.R. 00919-5282	82.83	\$16.67
José R. Martínez Resto Presidente Cost Control Company, Inc. P.O. Box 192-095 San Juan, P.R. 00919	82.50	\$15.25
José L. Ortiz Serrano Presidente Design Build, LLC PMB 471 P.O. Box 2500 Toa Baja, P.R. 00951-2500	81.25	\$15.31
Ing. Fernando L. Sumaza Laborde Presidente Fernando L. Sumaza & Co. Inc. P.O. Box 3006 Mayaguez, P.R. 00681-3006	80.75	\$16.20

**ANEJO III
LISTA DE PARTICIPANTES
AVP-RFP-14-15-03**

**“MANAGEMENT AGENTS SERVICES LOW INCOME HOUSING TAX CREDIT
(LIHTC) PROJECTS”**

Nombre y Dirección Proponente	Puntuación	BAFO (Best and Final Offer)
Carlos L. García Muñíz Presidente SP Management Corp. Metropolis Commercial Suite 112, Ave. Ponce de León #419 San Juan, P.R. 00919	79.58	\$16.45
Miguel A. Maldonado-Peña Presidente Housing Promoters, Inc. P.O. Box 68 Saint Just, P.R. 00978	76.33	\$18.75



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
 Departamento de Estado
 Fecha de la Transacción: 26-mar-2014
 Núm. Registro: 186082
 Núm. Recibo: 672108

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico
 Departamento de Estado
 Enmienda a los Artículos de Incorporación**

186082 - FPC CRESPO GROUP INC.

Se adoptó una resolución en la cual consta una(s) enmienda(s) propuesta(s) al Certificado de Incorporación de dicha corporación, consignando la conveniencia de dicha(s) enmienda(s).

RESUÉLVASE, que el Certificado de Incorporación de esta Corporación quede enmendado en el/los siguiente(s) Artículo(s):

Propósitos

ADMINISTRACION DE VIVIENDA PUBLICA Y PRIVADA. ADMINISTRACION DE RESIDENCIALES PUBLICOS, SECCION 8 Y 42 DEL CODIGO FEDERAL, LIHTC, LEY 173. DESARROLLO Y CONSTRUCCION DE VIVIENDA PARA RENTA Y VENTA. LA CORPORACION CONTRATARA AQUELLOS SERVICIOS PROFESIONALES NECESARIOS Y QUE NO TENGA DISPONIBLES DENTRO DE SU ORGANIZACION PARA LLEVAR A CABO SUS OPERACIONES. SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE FACILIDADES RESIDENCIALES Y COMERCIALES.

Documentos de Apoyo

Documento	Fecha de Emisión
Resolución Corporativa	23-dic-2013

DECLARACIÓN BAJO PENA DE PERJURIO

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, Yo, CRESPO, FELIPE [Empleado - CONTROLLER], el suscriptor, estando autorizado a radicar enmienda(s) para la corporación, juro que los datos contenidos en este certificado con ciertos, hoy, día 26 del mes de marzo del año 2014.



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Commonwealth of Puerto Rico
CERTIFICADO DE INCORPORACION
CERTIFICATE OF INCORPORATION
CORPORACIÓN INTIMA
A CLOSE CORPORATION

09 JAN 21 AM 11:36
CORPORACIONES

PRIMERO: El nombre de la corporación es: FPC CRESPO GROUP INC.
FIRST: The name of the corporation is:

Favor hacer un círculo alrededor del término que desee para el nombre de la corporación:
Please circle the term desired for the corporation's name:

Corporación FPC CRESPO GROUP INC. Corp. o Inc.
Corporation, Corp. or Inc.

SEGUNDO: Su oficina designada en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico estará localizada en (dirección postal y física, incluyendo calle, número y municipio).
SECOND: Its designated office in the Commonwealth of Puerto Rico will be located at (mailing and physical address, including street, number and municipality).

HC-50 BOX 23014 SAN LORENZO P.R. 00754-9410. / P.R. 181 KM 28 BARRIO QUEBRADA
MUNICIPIO SAN LORENZO P.R.

El Agente Residente a cargo de dicha oficina es FELIPE O. CRESPO RODRIGUEZ
The Resident Agent in charge of said office is

TERCERO: La naturaleza de los negocios o propósitos de la corporación son
THIRD: The nature of the business or purposes of the corporation are

DESARROLLO VIVIENDAS / CONSTRUCCION EN GENERAL / CUALQUIER TIPO NEGOCIO LICITO BAJO LAS LEYES DE P.R. / DE SER NECESARIO LA CORPORACION CONTRATARA LOS SERVICIOS DE PROFESIONALES AUTORIZADOS PARA LA OPERACION.

CUARTO: El número y clases de acciones que la corporación está autorizada a emitir son (indicar el valor par de cada acción o si son sin valor par)
FOURTH: The number and classes of authorized capital stock of this corporation are (indicate par value of shares or if they have no par value)

1,000 ACCIONES SIN VALOR PAR

La denominación, facultad, preferencia y derecho de las acciones es (indicar las condiciones, limitaciones y restricciones de cada clase, si alguna, o si la Junta de Directores estará autorizada a fijarlas mediante resolución)
The denomination, faculties, preferences and rights of the stock are (indicate the conditions, limitations and restrictions of stock, if any or if they will be fixed by the Board of the Directors by corporate resolution)

JUNTA DIRECTORES ESTARA AUTORIZADA A FIJARLAS MEDIANTE RESOLUCION

QUINTO: El nombre y dirección postal y física (incluyendo calle, número y municipio) de cada incorporador son
FIFTH: The name and mailing and physical address (including street, number and municipality) of each incorporator are

PEDRO A. CRESPO CLAUDIO / P.O. BOX 5005 PMA 199 SAN LORENZO P.R. 00754-5005. / PASEO GALES #2466 GURABA P.R. 00797.

SEXTO: Todas las acciones emitidas por la corporación, de todas las clases, salvo las acciones en cartera, estarán representadas por certificados y sólo un número específico de personas que no excederán de treinta y cinco (35) serán los tenedores inscritos de las mismas.
SIXTH: All of the corporation's issued stock, exclusive of treasury shares, shall be held of record by not more than thirty five (35) persons.

SIXTH: All of the corporation's issued stock, exclusive of treasury shares, shall be held of record by not more than thirty five (35) persons.

SEPTIMO: La totalidad de todas las clases de acciones emitidas, estará sujeta a una o más restricciones en la transferencia que permite el artículo 6.02 de la Ley General de Corporaciones de 1995.
SEVENTH: All of the issued stock of all classes shall be subject to one or more of the restrictions on transfer permitted by Article 6.02 of the General Corporation Law of 1995.

SEVENTH: All of the issued stock of all classes shall be subject to one or more of the restrictions on transfer permitted by Article 6.02 of the General Corporation Law of 1995.

OCTAVO: La Corporación no hará oferta alguna de ninguna clase de acciones que pueda constituir una "oferta pública" dentro del significado de la Ley de Valores Federal de 1933 (15 U.S.C.A. Sec. 77), según enmendada.
EIGHTH: The Corporation shall make no offering of any of its stock of any class which would constitute a "public offering" within the meaning of the United States Securities Act of 1933 (U.S.C.A. Sec. 77), as it may be amended from time to time.

NOVENO: Si las facultades de los incorporadores habrán de terminar al radicarse el certificado de incorporación, los nombres y las direcciones (incluyendo calle, número y municipio) de las personas que se desempeñarán como directores hasta la primera reunión anual de accionistas o hasta que sus sucesores los reemplacen son:

NINTH: If the faculties of the incorporators will end upon the filing of the certificate of incorporation, the names and addresses (including street, number and municipality) of the persons who will act as directors until the first annual meeting of the stockholders or until their successors replace them are:

FELIPE O. CRÉSPITO RODRÍGUEZ / P.R. 181 KM 28 BARRIO QUEBRADA SAN LORENZO P.R.

Favor indicar con una "X" la fecha en que la corporación tendrá vigencia:
Please indicate with an "X" the date on which the corporation will be effective:

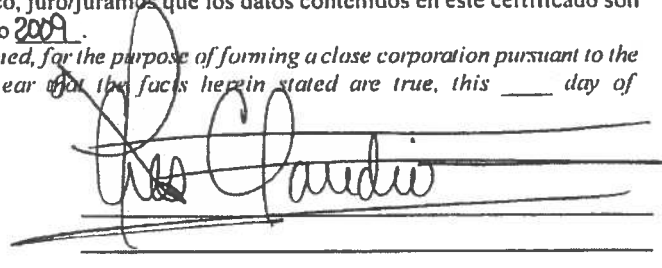
la fecha de radicación
the filing date

_____ la siguiente fecha _____ (que no excederá noventa (90) días a partir de la fecha de radicación)
the following date (which will not exceed ninety (90) days from the filing date)

Véase el párrafo B del Artículo 1.02 de la Ley General de Corporaciones de 1995 para otras cláusulas opcionales.
Please see paragraph B of Article 1.02 of the General Corporation Law of 1995 for other optional clauses.

Yo/Nosotros, el/los suscribiente(s), siendo el/los incorporador(es) antes señalado(s), con el propósito de formar una corporación íntima conforme a la Ley General de Corporaciones de Puerto Rico, juro/juramos que los datos contenidos en este certificado son ciertos, hoy día 7 del mes de ENERO del año 2009.

I/We, the undersigned, being the incorporator(s), hereinbefore named, for the purpose of forming a close corporation pursuant to the General Corporation Law of Puerto Rico of 1995, hereby swear that the facts herein stated are true, this ___ day of



Incorporador(es)
Incorporator(s)