

PROCEDIMIENTO DE INVITACION A CUANDO MENOS TRES PERSONAS
NO. ITE-OP-IFEQROO-FAM-142-2025
DICTAMEN DE SOLVENCIA DE PROPUESTA Y DE FALLO

I.-DATOS GENERALES.

Con fecha **17 de diciembre de 2025**, y en cumplimiento a lo establecido en el artículo 39, del Reglamento de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas del Estado de Quintana Roo, este Instituto de Infraestructura Física Educativa del Estado de Quintana Roo, emite el dictamen con el que se da a conocer el resultado de la evaluación de las propuestas presentadas por las empresas participantes en el procedimiento No. **ITE-OP-IFEQROO-FAM-142-2025**, correspondiente a la invitación restringida a cuando menos tres personas de fecha **5 de diciembre de 2025**, relativo a la:

OBRA	CÉDULA	NOMBRE
1	B120	REHABILITACIÓN EN EL PREESCOLAR KAANSAJ KAAMBAL, UBICADA EN LA LOCALIDAD DE CANCÚN DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

Que servirá de base para la determinación del fallo de la licitación por Invitación a Cuando Menos Tres Personas que nos ocupa, con el objeto de dar cabal cumplimiento a lo establecido en el artículo 34 de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas del Estado de Quintana Roo.

II.- JUSTIFICACIÓN.

Con fundamento a lo establecido en el artículo 40 de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas del Estado de Quintana Roo, y artículo 91 del Presupuesto de Egresos del Gobierno del Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2025, este Instituto determinó llevar a cabo mediante procedimiento de Invitación a cuando menos Tres Contratistas, la contratación de la obra: **(B120) REHABILITACIÓN EN EL PREESCOLAR KAANSAJ KAAMBAL**, UBICADA EN LA LOCALIDAD DE CANCÚN DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

III.- ANTECEDENTES.

Los recursos son de origen estatal autorizados por el Instituto de Infraestructura Física Educativa del Estado de Quintana Roo, mediante oficio número **IFEQROO/DA-FAMBAS-041.2025** de fecha **26 de noviembre de 2025**, FAM-REMANENTES FAM DEL CONVENIO DE COORDINACIÓN Y COLABORACIÓN PARA LA POTENCIACIÓN BÁSICO 2025.

No.	OBRA	OFICIO DE AUTORIZACIÓN	FECHA	IMPORTE TOTAL AUTORIZADO
1	(B120) REHABILITACIÓN EN EL PREESCOLAR KAANSAJ KAAMBAL, UBICADA EN LA LOCALIDAD DE CANCÚN DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.	IFEQROO/DA-FAMBAS-041.2025	26 DE NOVIEMBRE DE 2025	\$588,600.90

**PROCEDIMIENTO DE INVITACION A CUANDO MENOS TRES PERSONAS
NO. ITE-OP-IFEQROO-FAM-142-2025
DICTAMEN DE SOLVENCIA DE PROPUESTA Y DE FALLO**

El día **5 de diciembre de 2025**, se procedió a Invitar a participar en el procedimiento de Invitación a Cuando Menos Tres Personas No. **ITE-OP-IFEQROO-FAM-142-2025**, a las empresas: **PROYECTOS INTEGRALES DE LA A A LA Z S.A. DE C.V.**, **INMOBILIARIO DAYAMI S.A. DE C.V.**, y **GEIBER EDGARDO PACHECO US**.

El día **8 de diciembre de 2025** a las **09:00 horas.**, se llevó a efecto la **Visita de Obra** y el día **8 de diciembre de 2025** a las **12:00 horas.**, se llevó a cabo la **Junta de Aclaraciones** correspondiente a este procedimiento.

El día **15 de diciembre de 2025** a las **10:00 horas**, en la sala de licitaciones del IFEQROO, se llevó a cabo el acto de **Presentación y Apertura de Proposiciones**, correspondiente a este procedimiento, en el cual se efectuó de manera **cuantitativa** la revisión de los documentos, mismos que forman parte integral de las propuestas de las empresas participantes que fueron aceptadas y que se relacionan a continuación:

No.	EMPRESA	IMPORTE SIN IVA	16% IVA	TOTAL	PLAZO
1	PROYECTOS INTEGRALES DE LA A A LA Z S.A. DE C.V.	\$507,408.19	\$81,185.31	\$588,593.50	8 DN
2	GEIBER EDGARDO PACHECO US	\$510,753.53	\$81,720.56	\$592,474.09	8 DN
3	INMOBILIARIO DAYAMI S.A. DE C.V.	\$511,031.37	\$81,765.02	\$592,796.39	8 DN

IV.- ACTUACIONES.

Posteriormente y en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34 de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas del Estado de Quintana Roo, y 32 de su Reglamento, personal del IFEQROO procedió a efectuar el análisis detallado de las propuestas que fueron aceptadas, para verificar el cumplimiento de las condiciones legales exigidas a los licitantes; que los recursos propuestos por los licitantes sean los necesarios para ejecutar satisfactoriamente, conforme al programa de ejecución, las cantidades de trabajo establecidas; que el análisis, cálculo e integración de los precios sean acordes con las condiciones de costos vigentes en la zona o región donde se ejecuten los trabajos.

Así mismo, se verificaron los siguientes aspectos:

En el aspecto técnico se verificó lo siguiente:

- 1.- Que cada documento contenga toda la información solicitada.
- 2.- Que los profesionales técnicos que se encargarán de la dirección de los trabajos cuenten con la experiencia y capacidad necesaria para llevar la adecuada administración de los mismos.

En los aspectos referentes a la experiencia y capacidad técnica que deben cumplir los licitantes, se considerarán entre otros, el grado académico de preparación profesional, la experiencia laboral específica en obras similares y la capacidad técnica de las personas físicas que estarían relacionadas con la ejecución de los trabajos.

**PROCEDIMIENTO DE INVITACION A CUANDO MENOS TRES PERSONAS
NO. ITE-OP-IFEQROO-FAM-142-2025
DICTAMEN DE SOLVENCIA DE PROPUESTA Y DE FALLO**

- 3.- Que los licitantes cuenten con la maquinaria y equipo de construcción adecuado, suficiente y necesario, sea o no propio, para desarrollar los trabajos que se convocan.
- 4.- Que la planeación integral propuesta por el participante para el desarrollo y organización de los trabajos sea congruente con las características, complejidad y magnitud de los mismos.
- 5.- Que el procedimiento constructivo descrito por el licitante demuestre que éste conoce los trabajos a realizar y que tiene la capacidad y la experiencia para ejecutarlos satisfactoriamente; dicho procedimiento debe ser acorde con el programa de ejecución considerado en su proposición;
- 6.- El IFEQROO verificó en los estados financieros de los licitantes, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Que el capital neto de trabajo del licitante sea suficiente para el financiamiento de los trabajos a realizar, de acuerdo con su análisis financiero presentado. En caso de que el licitante haya considerado o requerido una línea de crédito, se verificó que lo haya acreditado mediante escrito oficial expedido por Institución Financiera que indique que el licitante tiene autorizada una línea de crédito.

Con base en el "Programa de Ejecución General de los Trabajos" con sus erogaciones, calendarizado y cuantificado conforme al catálogo de conceptos de obra, el capital neto de trabajo, las razones financieras establecidas y en su caso el monto de la línea de crédito autorizada, se elaboró el flujo de efectivo para todos y cada uno de los meses que abarque el programa propuesto con el fin de constatar que en ninguno de ellos se presenten problemas de liquidez.

b) Que el licitante tenga capacidad para pagar sus obligaciones.

c) El grado en que el licitante depende del endeudamiento y la rentabilidad de la empresa.

7.- De los programas:

a) Que el programa general de ejecución de los trabajos corresponda al plazo establecido por El IFEQROO.

b) Que los programas específicos cuantificados y calendarizados de suministros y utilización, sean congruentes con el programa calendarizado de ejecución general de los trabajos.

c) Que los programas de suministro y utilización de materiales, mano de obra, maquinaria y equipo de construcción, sean congruentes con los consumos y rendimientos considerados por el licitante y con el procedimiento constructivo a realizar.

d) Que los insumos propuestos por el licitante correspondan a los periodos presentados en los programas.

8.- De la maquinaria y equipo:

a) Que la maquinaria y el equipo de construcción sean los adecuados, necesarios y suficientes para ejecutar los trabajos objeto del procedimiento, y que los datos coincidan con el listado de maquinaria y equipo presentado por el licitante.

**PROCEDIMIENTO DE INVITACION A CUANDO MENOS TRES PERSONAS
NO. ITE-OP-IFEQROO-FAM-142-2025
DICTAMEN DE SOLVENCIA DE PROPUESTA Y DE FALLO**

- b) Que las características y capacidad de la maquinaria y equipo de construcción consideradas por el licitante sean las adecuadas para desarrollar el trabajo en las condiciones particulares donde deberá ejecutarse y que sean congruentes con el procedimiento constructivo propuesto por el participante.
- c) Que, en la maquinaria y equipo de construcción, los rendimientos de éstos sean considerados como nuevos, para lo cual se debieron apoyar en los rendimientos que determinen los manuales de los fabricantes respectivos, así como las características ambientales de la zona donde vayan a realizarse los trabajos.

9.- De los materiales.

- a) Que, en el consumo del material por unidad de medida, determinado por el licitante para el concepto de trabajo en que intervienen, se hayan considerado los desperdicios, mermas y, en su caso los usos de acuerdo con la vida útil del material de que se trate.
- b) Que las características, especificaciones y calidad de los materiales y equipos de instalación permanente sean las requeridas en las normas de calidad y especificaciones generales y particulares de construcciones establecidas en las bases de licitación.

10.- De la mano de obra.

- a) Que el personal administrativo, técnico y de obra, sea el adecuado y suficiente para ejecutar los trabajos.
- b) Que los rendimientos considerados se encuentren dentro de los márgenes razonables y aceptables de acuerdo con el procedimiento constructivo propuesto por el participante, considerando los rendimientos observados de experiencias anteriores, así como las condiciones ambientales de la zona y las características particulares bajo las cuales deben realizarse los trabajos.
- c) Que se hayan considerado los trabajadores de la especialidad requerida para la ejecución de los conceptos más significativos.

En el aspecto económico se verificó lo siguiente:

11.- Que cada documento contenga toda la información solicitada.

12.- Que los precios propuestos por el participante sean aceptables; es decir, sean acordes con las condiciones vigentes en el mercado internacional, nacional o de la zona o región en donde se ejecutarán los trabajos, individualmente o conformando la proposición total.

Asimismo, en razón de que las condiciones de pago serán sobre la base de precios unitarios, además de lo previsto con anterioridad, se verificaron los siguientes aspectos:

13.- Del presupuesto de obra:

- a) Que en todos y cada uno de los conceptos que lo integran se establezca el importe del precio unitario.
- b) Que los importes de los precios unitarios sean anotados con número y con letra, los cuales deben ser coincidentes entre sí y con sus respectivos análisis.
- c) Que las operaciones aritméticas se hayan ejecutado correctamente; en el caso de que una o más tengan errores, se efectuarán las correcciones correspondientes por parte de

**PROCEDIMIENTO DE INVITACION A CUANDO MENOS TRES PERSONAS
NO. ITE-OP-IFEQROO-FAM-142-2025
DICTAMEN DE SOLVENCIA DE PROPUESTA Y DE FALLO**

EL IFEQROO; el monto correcto, será el que se considerará para el análisis comparativo de las proposiciones.

- 14.-** Que el análisis, cálculo e integración de los precios unitarios, se haya realizado de acuerdo con lo establecido en el Reglamento, habiéndose revisado:
- a)** Que los análisis de costos unitarios estén estructurados con costos directos, indirectos, de financiamiento, cargo por utilidad y cargos adicionales.
 - b)** Que los costos directos se integren con los correspondientes a materiales, equipos de instalación permanente, mano de obra, maquinaria y equipo de construcción.
 - c)** Que los precios básicos de adquisición de los materiales considerados en los análisis correspondientes se encuentren dentro de los parámetros de precios vigentes en el mercado.
 - d)** Que los costos básicos de la mano de obra se hayan obtenido aplicando los factores de salario real a los sueldos y salarios de los técnicos y trabajadores, conforme a lo previsto en el Reglamento.
 - e)** Que el cargo por el uso de herramienta menor y equipo de seguridad se encuentre incluido, bastando para tal efecto que se haya determinado aplicando un porcentaje sobre el monto de la mano de obra, requerida para la ejecución del concepto de trabajo de que se trate.
 - f)** Que los costos horarios por la utilización de la maquinaria y equipo de construcción se hayan determinado por hora efectiva de trabajo, debiendo analizarse para cada máquina o equipo, incluyendo, cuando sea el caso, los accesorios que tenga integrados.
- 15.-** Que los análisis de costos directos se hayan estructurado y determinado de acuerdo con lo previsto en el Reglamento, habiéndose verificado:
- a)** Que los costos de los materiales considerados por el licitante sean congruentes con la relación de los costos básicos y con las normas de calidad especificadas en las bases de licitación.
 - b)** Que los costos de la mano de obra considerados por el licitante sean congruentes con el tabulador de los salarios y con los costos reales que prevalezcan en la zona donde se ejecutarán los trabajos.
 - c)** Que los costos horarios de la maquinaria y equipo de construcción se hayan determinado con base en el precio y rendimientos de éstos considerados como nuevos, para lo cual se debieron haber considerado como máximo los rendimientos que determinen los manuales de los fabricantes respectivos, así como las características ambientales de la zona donde vayan a realizarse los trabajos.
- 16.-** Que los análisis de costos indirectos se hayan estructurado y determinado de acuerdo con lo previsto en el Reglamento, habiéndose considerado:
- a)** Que el análisis se haya valorizado y desglosado por conceptos con su importe correspondiente, anotando el monto total y su equivalente porcentual sobre el monto del costo directo.
 - b)** Que para el análisis de los costos indirectos se hayan considerado adecuadamente los correspondientes a las oficinas centrales del licitante, los que comprenderán únicamente

1
9

4

**PROCEDIMIENTO DE INVITACION A CUANDO MENOS TRES PERSONAS
NO. ITE-OP-IFEQROO-FAM-142-2025
DICTAMEN DE SOLVENCIA DE PROPUESTA Y DE FALLO**

los necesarios para dar apoyo técnico y administrativo a la superintendencia del contratista encargado directamente de los trabajos y los de campo necesarios para la dirección, supervisión y administración de la obra.

c) Que no se haya incluido algún cargo que, por sus características o conforme a esta convocatoria, su pago deba efectuarse aplicando un precio unitario específico.

17.- Que el análisis, cálculo e integración del costo financiero se haya estructurado y determinado considerando lo siguiente:

a) Que los ingresos por concepto del anticipo que le sería entregado al contratista durante el ejercicio del contrato y del pago de las estimaciones, se haya considerado la periodicidad y su plazo de trámite y pago; deduciendo del monto de las estimaciones, la amortización del anticipo.

b) Que el costo del financiamiento esté representado por un porcentaje de la suma de los costos directos e indirectos.

c) Que la tasa de interés aplicable esté definida con base en un indicador económico específico como, por ejemplo, la Tasa de Interés Interbancario y de Equilibrio (TIIE), Tasa Interbancaria Promedio (TIP) o Costo Porcentual Promedio (CPP), considerando en su caso los puntos que como sobrecosto por el crédito le requiera una institución financiera, la cual permanecerá constante en la integración de los precios.

d) Que el costo del financiamiento haya sido congruente con el programa de ejecución valorizado con montos mensuales.

e) Que la mecánica para el análisis y cálculo del costo por financiamiento empleada por el participante haya sido congruente con lo que se establece en las bases de licitación.

18.- Que el cargo por utilidad fijado por el licitante se encuentre de acuerdo a lo previsto en el Reglamento.

19.- Que el importe total de la proposición haya sido congruente con todos los documentos que la integran.

20.- Que los programas específicos de erogaciones de materiales, mano de obra y maquinaria y equipo de construcción y de instalación permanente y de personal técnico, administrativo y de servicios hayan sido congruentes con el programa de erogaciones de la ejecución general de los trabajos.

21.- Del procedimiento y modalidad de presentación de las propuestas se verificó que, para la presentación y apertura de las propuestas, se haya cumplido con los requisitos y disposiciones emitidas en las bases de licitación del presente procedimiento.

Una vez efectuada la evaluación detallada de las propuestas, el IFEQROO emite el siguiente **DICTAMEN**.

V.- SE DESECHAN LAS PROPUESTAS DE LAS EMPRESAS:

1.- INMOBILIARIO DAYAMI S.A. DE C.V., POR LA SIGUIENTE OBSERVACIÓN:

1.1.- El importe presentado por la empresa licitante, rebasa la asignación presupuestaria autorizada por el IFEQROO.

**PROCEDIMIENTO DE INVITACION A CUANDO MENOS TRES PERSONAS
NO. ITE-OP-IFEQROO-FAM-142-2025
DICTAMEN DE SOLVENCIA DE PROPUESTA Y DE FALLO**

Importe propuesto por la empresa licitante incluyendo I.V.A.= \$ 592,796.39

Importe autorizado por el IFEQROO incluyendo I.V. A.= \$ 588,600.90

DICTAMEN

De conformidad con lo estipulado, en el numeral 24, fracción 24.9, establecido en las bases de participación de la invitación, se tiene por desechada la propuesta, en virtud de lo establecido en dicho numeral, en el que se indica que será causa de desechamiento cuando del análisis que se realice a la documentación, se observa que el importe de la proposición que presente dentro de su catálogo de conceptos, rebase la asignación presupuestaria autorizada por obra. (Observación 1.1).

2.- GEIBER EDGARDO PACHECO US, POR LA SIGUIENTE OBSERVACIÓN:

2.1.- El importe presentado por la empresa licitante, rebase la asignación presupuestaria autorizada por el IFEQROO.

Importe propuesto por la empresa licitante incluyendo I.V.A.= \$ 592,474.09

Importe autorizado por el IFEQROO incluyendo I.V. A.= \$ 588,600.90

DICTAMEN

De conformidad con lo estipulado, en el numeral 24, fracción 24.9, establecido en las bases de participación de la invitación, se tiene por desechada la propuesta, en virtud de lo establecido en dicho numeral, en el que se indica que será causa de desechamiento cuando del análisis que se realice a la documentación, se observa que el importe de la proposición que presente dentro de su catálogo de conceptos rebase la asignación presupuestaria autorizada por obra. (Observación 2.1).

VI.- PROPUESTA SOLVENTE

El Instituto de Infraestructura Física Educativa del Estado de Quintana Roo, en cumplimiento del artículo 34 de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas del Estado de Quintana Roo, **DICTAMINA**, que la propuesta presentada por la empresa:

PROYECTOS INTEGRALES DE LA A A LA Z S.A. DE C.V.

Es considerada **SOLVENTE**, por reunir conforme a los criterios de evaluación establecidos en las bases de licitación y de conformidad con la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas del Estado de Quintana Roo y su Reglamento, las condiciones legales, técnicas y económicas requeridas por el Instituto de Infraestructura Física Educativa del Estado de Quintana Roo y garantizar satisfactoriamente el cumplimiento de las obligaciones respectivas y ser la más adecuada para la ejecución de los trabajos con base a sus costos directos, financiamiento, precios unitarios, importes y programas formulados para este concurso, de la obra que se desglosa con el importe y período de ejecución siguiente:

4

**PROCEDIMIENTO DE INVITACION A CUANDO MENOS TRES PERSONAS
NO. ITE-OP-IFEQROO-FAM-142-2025
DICTAMEN DE SOLVENCIA DE PROPUESTA Y DE FALLO**

No.	OBRA	IMPORTE	16% IVA	TOTAL	PLAZO	PERIODO
1	(B120) REHABILITACIÓN EN EL PREESCOLAR KAANSAJ KAAMBAL, UBICADA EN LA LOCALIDAD DE CANCÚN DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.	\$507,408.19	\$81,185.31	\$588,593.50	8 DN	DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025 AL 26 DE DICIEMBRE DE 2025
TOTAL:		\$507,408.19	\$81,185.31	\$588,593.50		

Sirva el presente Dictamen para dar sustento al Fallo respectivo, conforme a lo previsto en el artículo 34 de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas del Estado de Quintana Roo, y en las bases del procedimiento que nos ocupa.

VII.- CIERRE DEL DICTAMEN

Se da por emitido el presente Dictamen el día **17 de diciembre de 2025**, y para dar legalidad al mismo, rubrican al margen y firman al calce de la última hoja los que en él intervinieron.

**FIRMAS POR LA DEPENDENCIA
POR LOS QUE REALIZARON EL DICTAMEN**

ING. AARON EDGARDO AGUILAR SÁENZ
DIRECTOR DE PLANEACIÓN



ING. CARLOS DANIEL VÁZQUEZ CASTILLO
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE LICITACIÓN
DE OBRA PÚBLICA Y EQUIPAMIENTO

