

**PROCEDIMIENTO DE INVITACION A CUANDO MENOS TRES PERSONAS
NO. ITE-OP-IFEQROO-FAM-004-2026
DICTAMEN DE SOLVENCIA DE PROPUESTA Y DE FALLO**

I.-DATOS GENERALES.

Con fecha **31 de marzo de 2026**, 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-004-2026**, correspondiente a la invitación restringida a cuando menos tres personas de fecha **11 de marzo de 2026**, relativo a la:

| OBRA | CÉDULA | NOMBRE |
|------|--------|---|
| 1 | B006 | REHABILITACIÓN EN LA SECUNDARIA ANDRÉS QUINTANA ROO, UBICADA EN LA LOCALIDAD DE COZUMEL DEL MUNICIPIO DE COZUMEL 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 2026, este Instituto determinó llevar a cabo mediante procedimiento de Invitación a cuando menos Tres Contratistas, la contratación de la obra: **(B006) REHABILITACIÓN EN LA SECUNDARIA ANDRÉS QUINTANA ROO, UBICADA EN LA LOCALIDAD DE COZUMEL DEL MUNICIPIO DE COZUMEL 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-002.2026** de fecha **9 de marzo de 2026**, FAM-FAM BÁSICO 2026.

| No. | OBRA | OFICIO DE AUTORIZACIÓN | FECHA | IMPORTE TOTAL AUTORIZADO |
|-----|--|----------------------------|--------------------|--------------------------|
| 1 | (B006) REHABILITACIÓN EN LA SECUNDARIA ANDRÉS QUINTANA ROO, UBICADA EN LA LOCALIDAD DE COZUMEL DEL MUNICIPIO DE COZUMEL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO. | IFEQROO/DA-FAMBAS-002.2026 | 9 DE MARZO DE 2026 | \$1,373,431.29 |



**PROCEDIMIENTO DE INVITACION A CUANDO MENOS TRES PERSONAS
NO. ITE-OP-IFEQROO-FAM-004-2026
DICTAMEN DE SOLVENCIA DE PROPUESTA Y DE FALLO**

El día **11 de marzo de 2026**, se procedió a Invitar a participar en el procedimiento de Invitación a Cuando Menos Tres Personas No. **ITE-OP-IFEQROO-FAM-004-2026**, a las empresas: **EMPRESAS QUITO S.A. DE C.V.**, **OBRAS Y MANTENIMIENTOS INTEGRALES S. DE R.L. DE C.V.**, y **GEA CONSTRUCCIONES EXACTAS S.A. DE C.V.**

El día **18 de marzo de 2026** a las **10:00 horas**, se llevó a efecto la **Visita de Obra** y el día **19 de marzo de 2026** a las **10:00 horas**, se llevó a cabo la **Junta de Aclaraciones** correspondiente a este procedimiento.

El día **26 de marzo de 2026** 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 | EMPRESAS QUITO S.A. DE C.V. | \$1,179,009.59 | \$188,641.53 | \$1,367,651.12 | 60 DN |
| 2 | OBRAS Y MANTENIMIENTOS INTEGRALES S. DE R.L. DE C.V. | \$1,181,540.19 | \$189,046.43 | \$1,370,586.62 | 60 DN |
| 3 | GEA CONSTRUCCIONES EXACTAS S.A. DE C.V. | \$1,181,925.45 | \$189,108.07 | \$1,371,033.52 | 60 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.

4

1

**PROCEDIMIENTO DE INVITACION A CUANDO MENOS TRES PERSONAS
NO. ITE-OP-IFEQROO-FAM-004-2026
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-004-2026
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.



**PROCEDIMIENTO DE INVITACION A CUANDO MENOS TRES PERSONAS
NO. ITE-OP-IFEQROO-FAM-004-2026
DICTAMEN DE SOLVENCIA DE PROPUESTA Y DE FALLO**

- 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 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.

**PROCEDIMIENTO DE INVITACION A CUANDO MENOS TRES PERSONAS
NO. ITE-OP-IFEQROO-FAM-004-2026
DICTAMEN DE SOLVENCIA DE PROPUESTA Y DE FALLO**

- 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 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**.



**PROCEDIMIENTO DE INVITACION A CUANDO MENOS TRES PERSONAS
NO. ITE-OP-IFEQROO-FAM-004-2026
DICTAMEN DE SOLVENCIA DE PROPUESTA Y DE FALLO**

V.- SE DESECHAN LAS PROPUESTAS DE LAS EMPRESAS:

1.- OBRAS Y MANTENIMIENTOS INTEGRALES S. DE R.L. DE C.V., POR LA SIGUIENTE OBSERVACIÓN:

1.1.- Incorrecta integración del numeral **PE-29.23** de las bases de participación, relativo a los contratos de obra en vigor. El licitante omitió anexar el oficio de manifestación bajo protesta de decir verdad en el que sustenta que NO (o SI) la empresa: **OBRAS Y MANTENIMIENTOS INTEGRALES S. DE R.L. DE C.V.**, tiene contratos de obra en vigor con la administración pública o con particulares, mismo que se solicita en el numeral en cuestión.

Contrario a lo solicitado, presentó el documento antes referido, a favor de la empresa: **INGENIERÍA Y AMBIENTE PENINSULAR, S.A. DE C.V.**, que no figura entre las empresas invitadas al procedimiento restringido, por lo que dicho oficio bajo ninguna circunstancia puede sustituir al solicitado en el numeral que nos ocupa.

DICTAMEN

De conformidad con lo estipulado, en el numeral 24, fracción 24.1, 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 que integra la proposición, se observa la presentación incompleta u omisión de cualquier documento establecido en las bases. (Observación 1.1).

De conformidad con lo estipulado, en el numeral 24, fracción 24.12, 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 que integra la proposición se observa que, en los documentos solicitados, se consignen datos o informes distintos a los requeridos en esta convocatoria y sus respectivas bases (Observación 1.1).

2.- GEA CONSTRUCCIONES EXACTAS S.A. DE C.V., POR LA SIGUIENTE OBSERVACIÓN:

2.1.- Incorrecta Integración del numeral **PE-29.19** de las bases de participación, relativo al Catálogo de Conceptos. – Omitió manifestar la cantidad correcta del concepto siguiente, desplegado en el catálogo presentado por la empresa, con respecto al catálogo de conceptos oficial, autorizado y anexado en las bases de licitación, afectando, en definitiva, la solvencia técnica y económica de la propuesta, tal y como se aprecia en la siguiente tabla:



**PROCEDIMIENTO DE INVITACION A CUANDO MENOS TRES PERSONAS
NO. ITE-OP-IFEQROO-FAM-004-2026
DICTAMEN DE SOLVENCIA DE PROPUESTA Y DE FALLO**

| AGrupador: II EDIFICIO B AGrupador: II.1 PRELIMINARES | | | | | | | |
|--|---|--------|--------------|-------------|---|--------|---------------|
| EN EL CATÁLOGO PROPUESTO POR LA EMPRESA, DONDE DICE: | | | | DEBE DECIR: | | | |
| Clave | Descripción | Unidad | Cantidad | Clave | Descripción | Unidad | Cantidad |
| 583115 | RETIRO DE IMPERMEABILIZANTE PREFABRICADO, SE DEBERÁ CONSIDERAR PARA ESTE TRABAJO: ANDAMIOS, MANO DE OBRA, EQUIPO, HERRAMIENTA, ACARREOS, ACOPIO Y RETIRO DE DESPERDICIOS A TIRO AUTORIZADO Y LIMPIEZA DE ÁREA DE TRABAJO. | M2 | <u>29.12</u> | 583115 | RETIRO DE IMPERMEABILIZANTE PREFABRICADO, SE DEBERÁ CONSIDERAR PARA ESTE TRABAJO: ANDAMIOS, MANO DE OBRA, EQUIPO, HERRAMIENTA, ACARREOS, ACOPIO Y RETIRO DE DESPERDICIOS A TIRO AUTORIZADO Y LIMPIEZA DE ÁREA DE TRABAJO. | M2 | <u>291.20</u> |

DICTAMEN

De conformidad con lo estipulado, en el numeral 24, fracción 24.11, 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 se incluyan conceptos o cantidades indebidas en el catálogo de conceptos propuesto (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:

EMPRESAS QUITO 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

1

**PROCEDIMIENTO DE INVITACION A CUANDO MENOS TRES PERSONAS
NO. ITE-OP-IFEQROO-FAM-004-2026
DICTAMEN DE SOLVENCIA DE PROPUESTA Y DE FALLO**

| No. | OBRA | IMPORTE | 16% IVA | TOTAL | PLAZO | PERIODO |
|---------------|--|----------------|--------------|----------------|-------|--|
| 1 | (B006) REHABILITACIÓN EN LA SECUNDARIA ANDRÉS QUINTANA ROO, UBICADA EN LA LOCALIDAD DE COZUMEL DEL MUNICIPIO DE COZUMEL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO. | \$1,179,009.59 | \$188,641.53 | \$1,367,651.12 | 60 DN | DEL 13 DE ABRIL DE 2026 AL 11 DE JUNIO DE 2026 |
| TOTAL: | | \$1,179,009.59 | \$188,641.53 | \$1,367,651.12 | | |

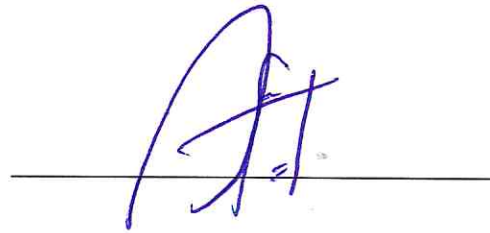
Sirva el presente Dictamen para dar sustento al Fallo respectivo, conforme a lo previsto en el artículo 34 de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas del Estado de Quintana Roo, y en las bases del procedimiento que nos ocupa.

VII.- CIERRE DEL DICTAMEN

Se da por emitido el presente Dictamen el día **31 de marzo de 2026**, 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

