



**Ministerio de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

EM. 2024/14000/002995

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ASUNTO 14/2026

Montevideo, 29 ABR. 2026

VISTO: el llamado a Licitación Pública Nacional N° 05/002/2024 efectuado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, dispuesto por Resolución Ministerial N° 638/2024, de 24 de julio de 2024;

RESULTANDO: I) que por la Resolución referida en el VISTO se realizó la convocatoria a empresas constructoras nacionales para el suministro de terreno, diseño y construcción de 30 viviendas, estacionamientos exigidos por la norma y Salón de Usos Múltiples, para la población meta del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, en la ciudad de San José de Mayo, departamento de San José, mediante el sistema de contrato de obra "Llave en Mano", y con las características que se detallan en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares, que forman parte del expediente administrativo N° 2024/14000/002995;

II) que según surge del Acta de Apertura de 18 de noviembre de 2024, se presentaron las siguientes empresas: CLEMER S.A., IMPACTO CONSTRUCCIONES S.A., INTRASER S.A., JOSÉ CUJÓ S.A., M Y L S.A, SABYL S.A. y SOCIEDAD ANÓNIMA DE ARQUITECTOS (S.A.D.A.R.Q.);

III) que la Comisión Asesora de Adjudicaciones, designada por Resolución de Directorio de la Agencia Nacional de Vivienda N° 0210/2023, de 12 de julio de 2023 previo análisis de los requisitos exigidos por el Pliego de Bases y Condiciones Particulares que rigen el presente llamado, en acta de 17 de junio de 2025, establece en primera instancia, que las ofertas de M Y L S.A. y de SOCIEDAD ANÓNIMA DE ARQUITECTOS (S.A.D.A.R.Q.)

se encontraron vacías en la Web de Compras Estatales, sin ningún tipo de contenido, por lo que, al no existir propuesta posible de estudio, se procede a la descalificación de ambas;

IV) que la propuesta de la empresa CLEMER S.A. se encuentra incompleta en su constitución, faltando lo solicitado en el punto 5.2.1.e.2 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, sobre las características del predio en cuanto a la presentación de certificado consignando que el mismo cumple con la cota mínima por encima de la línea de máxima creciente conocida, el cual debe estar firmado por los profesionales correspondientes, lo que de conformidad con el artículo 8, configura un requisito insubsanable y deberá desestimarse esta oferta;

V) que la oferta de la empresa IMPACTO CONSTRUCCIONES S.A. presenta las siguientes observaciones: incumplimiento de la Normativa Departamental en relación a la ventilación e iluminación de las unidades accesibles 001 y 002 de la planta baja, observaciones por interferencias detectadas entre la albañilería y el Esquema Estructural incumpliendo con la Normativa Departamental, y por último, incumplimiento de la Norma UNIT 200/2022 de Accesibilidad al Medio Físico y del Pliego de Bases y Condiciones Particulares en los artículos 16.2-6.3b, 16.2-5.2 y 16.2-6-1 referentes a la Unidad de Vivienda, condiciones para viviendas accesibles y condiciones en los dormitorios. El levantamiento de las mencionadas observaciones implicaría un cambio en el proyecto presentado, teniendo que reconfigurar toda la planta baja, por lo cual también se desestima su propuesta;

VI) que la oferta de la empresa JOSÉ CUJÓ S.A. presenta los siguientes incumplimientos: a la Normativa Departamental en relación a la ventilación e iluminación de la unidad accesible 001 de la planta baja, e incumplimiento de la



**Ministerio de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

Norma UNIT 200/2022 de Accesibilidad al Medio Físico y del Pliego de Bases y Condiciones Particulares en los artículos 16.2-6.3b y 16.2-5.2. La Comisión Asesora de Adjudicaciones entiende que de subsanarse los incumplimientos mencionados, implicaría un cambio en el proyecto presentado que excede la posibilidad de ajuste indicada en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares, lo que configura un requisito insubsanable, por lo que su oferta es desestimada;

VII) que la oferta de la empresa INTRASER S.A. no presenta incumplimientos insubsanables por lo que se procederá a su estudio, presentando las siguientes observaciones: en el dormitorio secundario de la unidad accesible de la planta baja y en el baño del SUM, no se cumple con el radio de giro 1,50m exigido en la Norma UNIT 200/2022, todo lo cual es posible de subsanar sin exceder el ajuste previsto en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares, a su vez, se incumple con el artículo 16.2g-2.1 en cuanto a los aspectos funcionales de las terrazas sociales y de servicio, donde el área exigida en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares es menor a la proyectada en un 20% de las unidades de dos dormitorios, además ambas terrazas no están separadas por elemento específico, asimismo, falta graficar en Plantas las rejillas de ventilación a ducto en los baños de varias unidades;

VIII) que procediendo al estudio de la empresa SABYL S.A., la misma no presenta incumplimientos insubsanables, presentando las siguientes observaciones: a) el abastecimiento de agua del edificio se proyecta con bombas de presurización, contradiciendo el Pliego de Bases y Condiciones Particulares dónde se establece específicamente la no admisión de este tipo de abastecimiento, lo que en caso de resultar adjudicada, se deberá reformular el sistema de abastecimiento de agua a uno exclusivo por gravedad, b) se incumple con el artículo 16.2g-2.1 en cuanto al

área mínima de la terraza social en el 60% de las viviendas de dos dormitorios, disponiendo de 2,68m² y no de 3m² como se exige, c) además la unidad accesible de planta baja no cumple con la norma UNIT 200/2022 en cuanto al área de aproximación al lavatorio del baño, pudiendo reubicar el mismo sin modificar el proyecto, d) se observa que en los cortes integrales de las cubiertas artículo 17.6 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares la terminación especificada debe ser la membrana asfáltica con aluminio, y por último, e) se observa que en caso de mantener los termo tanques dentro de los dormitorios, se sugiere resolver el problema mediante nichos específicos con resumideros de piso, por otra parte, se considera de forma positiva en la propuesta, la incorporación de un ascensor, el cual de conformidad con el Pliego de Bases y Condiciones Particulares no sería necesario, también se proyectan cuatro unidades de un dormitorio con un área habitable de 42m², superando en dos metros el límite máximo de 40m² establecido en el mencionado Pliego;

IX) que en definitiva, la Comisión Asesora de Adjudicaciones sugiere adjudicar la presente licitación, al amparo de los artículos 8 y 9 de la Sección I del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, a la oferta presentada por la empresa SABYL S.A. para el suministro de terreno, diseño y construcción de 30 viviendas, estacionamientos exigidos por la norma y Salón de Usos Múltiples, para la población meta del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, en el padrón N° 12.384 (anteriormente padrón N° 8521 Fracción 27), de la ciudad de San José de Mayo, departamento de San José, mediante el sistema de contrato "Llave en Mano", por un monto total de obra de \$ 130.818.443 (pesos uruguayos ciento treinta millones ochocientos dieciocho mil cuatrocientos cuarenta y tres) impuestos incluidos, más un monto de mano de obra imponible máximo de hasta \$ 23.085.608 (pesos



**Ministerio de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

uruguayos veintitrés millones ochenta y cinco mil seiscientos ocho), más el terreno por un monto de \$ 7.102.277 (pesos uruguayos siete millones ciento dos mil doscientos setenta y siete); en un plazo de ejecución de obra de 543 días calendario;

X) que se confirió vista del dictamen de la Comisión Asesora de Adjudicaciones relacionado precedentemente el día 23 de junio de 2025, de conformidad con el artículo 67 del Texto Ordenado de la Contabilidad y Administración Financiera del Estado;

XI) que en el término de la vista comparecieron las empresas: CLEMER S.A., IMPACTO CONSTRUCCIONES S.A., SABYL S.A. e INTRASER S.A.;

XII) que la empresa CLEMER S.A. manifiesta en sus descargos que reconoce haber omitido la presentación del certificado firmado por Ingeniero Agrimensor, Ingeniero Especialista en Infraestructura Vial o especialista en impacto ambiental, de que el predio cumple con la cota mínima de 0.70m por encima de la línea máxima creciente conocida (punto 5.2.1.e.2), pero que la Comisión Asesora de Adjudicaciones podría haber solicitado dicho documento como aclaración entendiendo que la observación sería, a su juicio, subsanable, por lo cual no se justifica desestimar su oferta. Señala a su vez, que la propuesta de SABYL S.A. no presenta un colector público de saneamiento en el frente de su predio y que ello sí configura un requisito insubsanable;

XIII) que la empresa IMPACTO CONSTRUCCIONES S.A. manifiesta que las observaciones realizadas pueden resolverse con movimientos que no impliquen cambios sustanciales ni modifiquen el comportamiento estructural de la planta baja;

XIV) que la empresa SABYL S.A. realiza dos observaciones a la oferta de la empresa INTRASER S.A.: a) que la

instalación del ascensor es necesaria de acuerdo a la Normativa Departamental para edificios de planta baja y tres niveles y la empresa INTRASER S.A. omitió la instalación del ascensor en su proyecto, lo que considera requisito insubsanable, y por otra parte, b) señala un incumplimiento en cuatro unidades en cuanto a los niveles mínimos para las viviendas de planta baja respecto a las calles o sendas peatonales de 25 cm, por lo que para cumplir con dicho mínimo debería reformularse la propuesta, calificando así como requisito insubsanable;

XV) que la empresa INTRASER S.A. en sus descargos, pone de manifiesto dos observaciones al proyecto de la empresa SABYL S.A.: a) incumplimiento de la Normativa Departamental en cuanto a la iluminación y ventilación a través de logia, y además, b) observa la falta de presentación de la declaración ANEXO VI (Modelo de Declaración Jurada para Materiales y Mano de Obra que Califican como Nacionales) por lo que se solicita se le descuente el beneficio de ampararse al régimen de preferencia para materiales y mano de obra nacionales, establecido en el Pliego Único de Bases y Condiciones Generales para los Contratos de Obra;

XVI) que la Comisión Asesora en acta de 29 de julio de 2025 analiza los descargos presentados por las empresas, manifestando en primer lugar: a) que lo expresado por la empresa CLEMER S.A. no es de recibo ya que la condición de subsanable o insubsanable está definida por el Pliego de Bases y Condiciones Particulares en el artículo 8.2.1b y el certificado omitido por la empresa así está calificado, por lo que no es posible que sea admitido posteriormente como aclaración ya que se violaría el principio de igualdad de los oferentes; b) que lo manifestado por la empresa IMPACTO CONSTRUCCIONES S.A. en sus descargos sigue sin dar cumplimiento a las observaciones realizadas pues debería



**Ministerio de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

modificar toda la planta baja lo que excede la posibilidad de ajuste al proyecto prevista en el Pliego; c) que respecto a lo señalado por la empresa SABYL S.A., la Comisión Asesora de Adjudicaciones consultó a la Intendencia de San José, respondiendo ésta que no existe Normativa Departamental que imponga la obligación de instalar ascensor para edificios de planta baja y tres niveles, y que en cuanto a los niveles mínimos de las viviendas de planta baja, la Comisión Asesora de Adjudicaciones entiende que el proyecto de la empresa INTRASER S.A. no incumple con el Pliego de Bases y Condiciones Particulares ya que el proyecto se adecuó a las curvas de nivel del terreno, y que el objetivo del mínimo exigido es que el escurrimiento pluvial superficial se dirija hacia los puntos de evacuación sin generar posibles ingresos a la planta baja y que resulten cotas que aseguren el desagüe pluvial por gravedad a los colectores públicos o a la vía pública, todo lo cual se verifica en el proyecto presentado por la empresa INTRASER S.A.; y por último, d) que lo indicado por la empresa INTRASER S.A. en sus descargos respecto al proyecto de la empresa SABYL S.A. referente al incumplimiento de la Normativa Municipal, fue considerado de recibo por la Comisión Asesora de Adjudicaciones solicitando una aclaración a la empresa, la que respondió planteando un ajuste al proyecto que cumple con dicha normativa y que está dentro de los posibles a realizar de conformidad con el Pliego de Bases y Condiciones Particulares, y en cuanto a la no presentación de la declaración ANEXO VI, el descargo fue también considerado de recibo, procediendo la Comisión Asesora de Adjudicaciones a efectuar nuevo cálculo comparativo de las ofertas, aplicando el beneficio únicamente a la empresa INTRASER S.A.;

XVII) que conferida nueva vista a los oferentes el día 11 de agosto de 2025, fue evacuada por la empresa INTRASER S.A. mediante escrito de fecha 13 de agosto de 2025;

XVIII) que el 21 de agosto de 2025 la Comisión Asesora de Adjudicaciones solicitó a la empresa SABYL S.A. de conformidad con el artículo 8.2.1.d, que presente informe del Técnico Sanitario Responsable del Proyecto que asegure la viabilidad del abastecimiento por gravedad del edificio, cumpliendo así con la normativa y con el Pliego de Bases y Condiciones Particulares, levantando la observación mencionada por dicha Comisión Asesora de Adjudicaciones en acta de 17 de junio de 2025;

XIX) que la Comisión Asesora de Adjudicaciones en acta de 4 de setiembre de 2025, se expide sobre los descargos de la empresa INTRASER S.A., los cuales resultan ser observaciones realizadas al proyecto de la empresa SABYL S.A., manifestando que dichos descargos ya fueron analizados precedentemente, no aportando elementos que permitan reexaminar lo resuelto, además la empresa SABYL S.A. ha presentado un ajuste proyectando un sistema de abastecimiento de agua por gravedad y no por presurización como lo realizó inicialmente, por lo tanto a criterio de dicha Comisión no corresponde la desestimación de su oferta, ya que cumple con la Norma Departamental y con el Pliego de Bases y Condiciones Particulares;

XX) que se confirió vista de la mencionada acta con fecha 12 de setiembre de 2025, evacuando la misma nuevamente la empresa INTRASER S.A. en escrito presentado el 18 de setiembre de 2025;

XXI) que la Comisión Asesora de Adjudicaciones en acta de 22 de setiembre de 2025, señala que la empresa reitera los mismos argumentos que ya fueron respondidos y desestimados, y por lo tanto, no se aportan elementos nuevos que ameriten reconsiderar su sugerencia y procedió a dar cierre a las



**Ministerio de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

actuaciones, relacionando todo lo mencionado precedentemente y ratificando lo actuado;

XXII) que el Tribunal de Cuentas por Resolución 3477/2025 dictada en sesión de fecha 29 de diciembre de 2025 observó el gasto, fundándose en que la publicación del llamado en el sitio web de la Agencia Reguladora de Compras del Estado se realizó el 25 de julio de 2024, por lo cual fue en forma anticipada al período de convocatoria estimado por la Administración en el Plan Anual de Compras, sin que mediara modificación del mismo, por lo cual se contraviene el artículo 24 de la Ley N° 19.355, de 19 de diciembre de 2015 y artículo 6 del Decreto N° 339/021, de 4 de octubre de 2021;

CONSIDERANDO: I) que con fecha 8 de octubre de 2025 el Director Nacional de Vivienda sugiere actuar conforme a lo sugerido por la Comisión Asesora de Adjudicaciones;

II) que la Dirección Nacional de Vivienda, tomando en consideración la observación del Tribunal de Cuentas, en informe de 16 de enero de 2026 señala que reiniciar un nuevo proceso licitatorio que llegue a la instancia de adjudicación insumiría una demora aproximada de un (1) año y medio, lo cual dilataría aún más dar soluciones habitacionales a las familias que tienen esta necesidad insatisfecha, lo que en definitiva no permitiría al referido Ministerio cumplir con los cometidos asignados legalmente, en mérito a lo cual se estima conveniente reiterar el gasto;

III) que el artículo 211 literal B) de la Constitución de la República, habilita al ordenador a reiterar gastos y pagos, realizando las comunicaciones pertinentes al Tribunal de Cuentas;

ATENTO: a lo precedentemente expuesto y a lo dispuesto en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares aplicable, así como en lo

dispuesto en los artículos 27 y 66, concordantes y siguientes del Texto Ordenado de la Contabilidad y Administración Financiera del Estado y artículo 211 literal B) de la Constitución de la República;

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

RESUELVE:

1°.- No hacer lugar a la petición administrativa de la empresa INTRASER S.A. por los fundamentos expuesto en la parte expositiva de la presente Resolución.-

2°.- Recházansen las ofertas de las empresas: M Y L S.A., SOCIEDAD ANÓNIMA DE ARQUITECTOS (S.A.D.A.R.Q.), CLEMER S.A., IMPACTO CONSTRUCCIONES S.A. y JOSÉ CUJÓ S.A. por los fundamentos desarrollados en la parte expositiva de la presente Resolución.-

3°.- Adjudicase la Licitación Pública Nacional N° 05/002/2024, a la empresa SABYL S.A. para el suministro de terreno, diseño y construcción de 30 viviendas, estacionamientos exigidos por la norma y Salón de Usos Múltiples, para la población meta del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial en la ciudad de San José de Mayo, departamento de San José, mediante el sistema de contrato "Llave en Mano", en el padrón N° 12.384 (anteriormente padrón N° 8521 Fracción 27) por un monto total de obra de \$ 130.818.443 (pesos uruguayos ciento treinta millones ochocientos dieciocho mil cuatrocientos cuarenta y tres) impuestos incluidos, más un monto de mano de obra imponible máximo de hasta \$ 23.085.608 (pesos uruguayos veintitrés millones ochenta y cinco mil seiscientos ocho), más el terreno por un monto de \$ 7.102.277 (pesos uruguayos siete millones ciento dos mil doscientos setenta y siete); en un plazo de ejecución de obra de 543 días calendario, de acuerdo con los términos que surgen de la oferta.



**Ministerio de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

4º.- Reitérase el gasto de la contratación dispuesta, por fundamentos expuestos en el CONSIDERANDO II de la presente Resolución.

5º.- La erogación emergente del numeral anterior será atendida con cargo al Programa 521, Proyecto 717 "Nuevas Soluciones Urbano Habitacionales" del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, la Unidad Ejecutora 002 - Dirección Nacional de Vivienda, del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

6º.- Vuelva al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial a sus efectos.

TAMARA PASEYRO

Prof. Yamandú Orsi
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA