



**Ministerio de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

EM. 2023/14000/004125

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ASUNTO 44/2026

Montevideo, 10 AGO. 2026

VISTO: el llamado a Licitación Pública Nacional N° 03/002/2024 efectuado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, dispuesto por Resolución Ministerial N° 469/2024, de 22 de mayo de 2024;

RESULTANDO: I) que por la resolución referida en el VISTO se realizó la convocatoria a empresas constructoras nacionales para el diseño y construcción de un mínimo de 20 viviendas, SUM y estacionamientos exigidos por la normativa, para activos en la ciudad de Montevideo, en terreno propiedad del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial padrón N° 121.562, 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 y sus Anexos, que forman parte del expediente administrativo N° 2023/14000/004125;

II) que según surge del Acta de Apertura de 23 de julio de 2024, se presentaron las siguientes empresas: BASIREY S.A., CLEMER S.A., DORILER S.A., EMPRESA CONSTRUCTORA RAÚL CLERC S.A., GAYOL VERA ALEJANDRO CONSTANTINO, IMPACTO CONSTRUCCIONES S.A., INTRASER S.A., MTA S.A. y SOCIEDAD ANÓNIMA DE ARQUITECTOS (S.A.D.A.R.Q.);

III) que la Comisión Asesora de Adjudicaciones, designada por Resolución de la Dirección Nacional de Vivienda dictada en ejercicio de atribuciones delegadas N° 1503/2024, de 22 de julio de 2024 previo análisis de los requisitos exigidos por el Pliego de Bases y Condiciones Particulares que rigen el presente llamado, en acta de 17 de setiembre de 2025, establece en primera instancia, que las ofertas de las empresas: BASIREY S.A. y DORILER S.A. 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 de conformidad con los artículos 8.2.1 y 5.2 de la Sección I del Pliego de Bases y Condiciones Particulares;

IV) que las empresas CONSTRUCTORA RAÚL CLERC S.A., IMPACTO CONSTRUCCIONES S.A., INTRASER S.A., MTA S.A. y SOCIEDAD ANÓNIMA DE ARQUITECTOS (S.A.D.A.R.Q.) presentaron una oferta cada una, mientras que las empresas GAYOL VERA ALEJANDRO CONSTANTINO y CLEMER S.A. presentaron dos ofertas cada una, haciendo un total de 9 ofertas;

V) que se solicitó por parte de la Comisión Asesora de Adjudicaciones con fecha 12 de diciembre de 2024 aclaraciones a las siete empresas, de conformidad con lo establecido en el artículo 8.2.1.d del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, respondiendo dentro del plazo las empresas: INTRASER S.A., MTA S.A., S.A.D.A.R.Q. S.A., IMPACTO CONSTRUCCIONES S.A. y CLEMER S.A., omitiendo responder dentro del mismo, las empresas RAÚL CLERC S.A. y GAYOL VERA ALEJANDRO CONSTANTINO, por lo que se procedió a continuar la evaluación con la información que surge de las ofertas presentadas;

VI) que analizadas las propuestas y en aplicación del artículo 8.2.1.c del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, se desestima la oferta de la empresa CLEMER S.A. (Proyecto Arrospide) por no cumplir con el porcentaje de Factor de Ocupación de Suelo Verde (FOSV) según la normativa departamental vigente y la respuesta a la consulta realizada a la Intendencia de Montevideo por Oficio N° 132/2025, de 19 de febrero de 2025, por otra parte, el proyecto plantea ocupar el retiro lateral de 5 metros con la previsión de ascensores, no contemplando la normativa departamental del artículo D.223.147 del Digesto Departamental;



VII) que se desestima, asimismo, la propuesta de la EMPRESA CONSTRUCTORA RAÚL CLERC S.A. por invasión del retiro posterior del 20% de superficie del predio según el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora Prado – P.E.O.P.M. PR del Digesto Departamental, además el límite suroeste del predio no se grafica con su dimensión real de acuerdo al Plano de Mensura antecedente del Ing. Agrim. Héctor Carlomagno registrado con el N° 23835, de fecha 17 de abril de 1951;

VIII) que las dos ofertas de la empresa GAYOL VERA ALEJANDRO CONSTANTINO no cumplen con el porcentaje de Factor de Ocupación de Suelo Verde (FOSV) según normativa vigente y respuesta de la Intendencia de Montevideo señalada en el Considerando VI, y ambos proyectos tampoco cumplen con el ancho mínimo (1,40 metros) establecido para la circulación horizontal interna de los edificios, "calle corredor" semi abierta, del artículo 15.1.D.3.3.1 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, por lo que resultan desestimadas las ofertas;

IX) que la oferta de la empresa IMPACTO CONSTRUCCIONES S.A. no cumple con las áreas mínimas establecidas para las terrazas social y de servicio del artículo 15.2.g.2 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, y por otra parte las unidades 102-202-302, 103-203-303, 104-204-304 y 105-205-305 del proyecto, no cumplen con las áreas habitables mínimas establecidas en los artículos 8.2.2.a y 15.2.e del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, por lo que resulta desestimada la oferta;

X) que la oferta de la empresa INTRASER S.A. no cumple con el porcentaje de Factor de Ocupación de Suelo Verde (FOSV) según normativa departamental vigente y respuesta de la Intendencia de Montevideo ya indicada ut supra, además, el proyecto no contempla la distribución porcentual según lo dispuesto en el

artículo 15.2.e del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, excede el porcentaje máximo establecido para viviendas de un dormitorio, por lo que resulta desestimada la oferta;

XI) que la oferta de la empresa MTA S.A. tampoco cumple con el porcentaje Factor de Ocupación de Suelo Verde (FOSV), y no contempla la distribución porcentual según lo dispuesto en el artículo 15.2.e del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, además no alcanza el porcentaje mínimo establecido para viviendas de tres dormitorios; por otra parte la tipología B (viviendas de 2 dormitorios, 12 unidades) no cumple con las áreas mínimas establecidas para las terrazas social y de servicio según artículo 15.2.g.2 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, y por último las unidades 101, 107, 201-301 y 207-307 del proyecto, no cumplen con las áreas habitables mínimas establecidas en los artículos 8.2.2.a y 15.2.e del Pliego de Bases y Condiciones Particulares por lo que en definitiva, por lo que resulta desestimada la oferta;

XII) que la Comisión Asesora de Adjudicaciones procedió al estudio de la oferta de la empresa CLEMER S.A. (Proyecto Hakas) indicando que requeriría las siguientes adecuaciones para la etapa de ajuste del Proyecto Ejecutivo: a) en la vivienda accesible debe ajustarse a lo que establece la Norma UNIT 200 de Accesibilidad vigente y al artículo 16.2.g.2 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, y b) se deberá instalar canilla en terraza lavadero de acuerdo al artículo 15.2.g 2.2.3 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares;

XIII) que procediendo al estudio de la empresa S.A.D.A.R.Q. la Comisión indicó que la misma requeriría las siguientes adecuaciones para la etapa de ajuste del Proyecto Ejecutivo: a) la vivienda accesible debe ajustarse a lo que establece la Norma UNIT 200 de Accesibilidad vigente y al artículo 16.2.g.6 del



**Ministerio de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

Pliego de Bases y Condiciones Particulares, y b) se debe instalar canilla en terraza lavadero de conformidad con el artículo 15.2.g 2.2.3 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares;

XIV) que en definitiva, la Comisión Asesora de Adjudicaciones sugiere adjudicar la presente licitación, al amparo de los artículos 8.2.2 y 4.7.12 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, a la oferta presentada por la empresa CLEMER S.A. (Proyecto Hakas) para el diseño y construcción de un mínimo de 20 viviendas, SUM y estacionamientos exigidos por la normativa, para activos en la ciudad de Montevideo, en terreno propiedad del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial padrón Nº 121.562, mediante el sistema de contrato de obra "Llave en Mano", por un monto total de obra de \$ 103.696.677 (pesos uruguayos ciento tres millones seiscientos noventa y seis mil seiscientos setenta y siete) por todo concepto (IVA, leyes sociales, honorarios e imprevistos incluidos), en un plazo de ejecución de obra de 368 días corridos y en un plazo total de 733 días corridos;

XV) que el 6 de octubre de 2025 se confirió vista del dictamen de la Comisión Asesora de Adjudicaciones relacionado precedentemente, de conformidad con el artículo 67 del Texto Ordenado de la Contabilidad y Administración Financiera del Estado;

XVI) que en el término de la vista comparecieron las empresas S.A.D.A.R.Q e IMPACTO CONSTRUCCIONES S.A.;

XVII) que la empresa S.A.D.A.R.Q. manifiesta en sus descargos que el proyecto de la empresa CLEMER S.A. (Proyecto Hakas) no cumple con: a) el artículo 15.2.g.6.3a del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, esto es, ninguno de los dos dormitorios de la vivienda accesible tiene el área mínima de 10,6 metros cuadrados, b) con el artículo 15.2.g.1.a del Pliego de Bases y Condiciones Particulares y la Norma UNIT 200 de Accesibilidad

vigente: en la vivienda accesible cuando desde una circulación se accede a 90° a un local, la circulación debe tener 1,20 metros, c) que en la oferta de la empresa CLEMER S.A. (Proyecto Hakas) las viviendas de dos dormitorios tienen un área de 55,09 metros cuadrados pero le falta descontar los ductos de ventilación del baño que no se indica en los gráficos, por lo tanto tienen menos de 55 metros cuadrados, y d) expresa que el proyecto de CLEMER S.A. (Proyecto Hakas) no cumple con el artículo D.223.132 del Digesto Departamental: el proyecto ubica estacionamientos en el retiro frontal;

XVIII) que la empresa IMPACTO CONSTRUCCIONES S.A. solicita en sus descargos que se reconsidere la desestimación de su oferta y plantea los siguientes fundamentos técnicos: a) los artículos 8.2.2.a, 15.2.e y 15.2.g.2 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, los que no tienen condición de insubsanables según el artículo 8.2.1.b del Pliego de Bases y Condiciones Particulares, b) todas las terrazas sociales y de servicio cumplen con las áreas y lados mínimos solicitados en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares según gráficos y planillas presentados y c) todas las viviendas cumplen con las áreas mínimas que establece el Pliego de Bases y Condiciones Particulares en igualdad de condiciones de los oferentes respecto a no indicar ventilación natural de los SSHH, la vivienda con menor área es de 55,02 metros cuadrados según gráficos y planillas que adjuntan en sus descargos;

XIX) que la Comisión Asesora de Adjudicaciones en acta de 28 de noviembre de 2025 analiza los descargos presentados por ambas empresas, manifestando con respecto a la empresa S.A.D.A.R.Q. en los puntos a) y b) del Considerando XVII que son requisitos subsanables, adecuando el proyecto arquitectónico en la etapa de ajuste de Proyecto Ejecutivo, de acuerdo a lo previsto en el



artículo 8.2.3 – Dictamen y recomendación de la oferta más conveniente, del Pliego de Bases y Condiciones Particulares; en cuanto al punto c) la Comisión Asesora de Adjudicaciones entiende que la oferta de la empresa CLEMER S.A. (Proyecto Hakas) efectivamente no se visualiza la ventilación del baño de las viviendas de dos dormitorios, así como tampoco se indica la previsión de ducto en el Plano y por lo tanto incumple con el artículo D.3327 del Digesto Departamental; por último en relación al punto d) referido a las áreas de retiro frontal, la Comisión Asesora de Adjudicaciones realizó consulta a los Arqs. Freddy Gómez y Claudia Silva del Servicio de Contralor de la Edificación de la Intendencia, verificando que efectivamente la propuesta de la empresa CLEMER S.A. (Proyecto Hakas) incumple con el artículo D.223.132 – 1.a del Digesto Departamental, al ubicar dos estacionamientos en el retiro frontal del predio, por lo tanto, la Comisión Asesora de Adjudicaciones decide desestimar el proyecto referido en atención a que para salvar este incumplimiento resulta necesaria una modificación del proyecto que excede el ajuste admitido;

XX) que respecto a lo manifestado por la empresa IMPACTO CONSTRUCCIONES S.A. la Comisión Asesora de Adjudicaciones entiende respecto al punto a) del Considerando XVIII que, si bien los artículos mencionados no se encuentran dentro de los requisitos insubsanables, en ellos se identifican requisitos y aspectos que en caso de no contemplarse, configuran causal de desestimación, con respecto al punto b) los gráficos y planillas presentados en los descargos, no se corresponden con los presentados en la oferta, y respecto a las condiciones de las terrazas, se mantiene la observación realizada en el dictamen de fecha 17 de setiembre de 2025, por último con referencia al punto c), la Comisión Asesora de Adjudicaciones entiende que de modificarse la ventilación de los

SSHH proponiendo una ventilación "mecánica a terraza de servicio" disminuyendo el área destinada a ductos para modificar el área habitable de las viviendas, implicaría una modificación que excede el ajuste permitido del artículo 8.2.3 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares y el principio de igualdad de los oferentes se vería afectado, en definitiva, se mantiene la descalificación de la oferta presentada por la empresa IMPACTO CONSTRUCCIONES S.A.;

XXI) que la Comisión Asesora de Adjudicaciones en acta del 28 de noviembre de 2025, rectifica el dictamen de fecha 17 de setiembre de 2025 y recomienda adjudicar la presente licitación, a la oferta presentada por la empresa S.A.D.A.R.Q., para el diseño y construcción de un mínimo de 22 viviendas, SUM y estacionamientos exigidos por la normativa, para activos en la ciudad de Montevideo, en terreno propiedad del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial padrón N° 121.562, mediante el sistema de contrato de obra "Llave en Mano", por un monto total de obra de \$ 102.663.000 (pesos uruguayos ciento dos millones seiscientos sesenta y tres mil) IVA y todo otro tributo exigido por la legislación vigente incluidos, más un monto de mano de obra imponible máximo de hasta \$ 18.150.000 (pesos uruguayos dieciocho millones ciento cincuenta mil), en un plazo de ejecución de obra de 368 días corridos y en un plazo total de 733 días corridos;

XXII) que el 19 de enero de 2026 se confirió vista a los oferentes, la misma sólo fue evacuada por la empresa IMPACTO CONSTRUCCIONES S.A. mediante escrito de fecha 2 de febrero de 2026, solicita se deje sin efecto su descalificación y se reevalúe su oferta, reiterando algunos de los descargos ya presentados, a saber: a) las terrazas de sociales y de servicio no tienen cambios de las presentadas originalmente y los gráficos de los descargos son los mismos, no se modifican muros, aberturas, barandas o sanitaria, b)



respecto a las condiciones de las viviendas de dos dormitorios, no se modifican los límites de las mismas y no se modifica la estructura en la etapa de proyecto ejecutivo, afirmando que todas las viviendas cumplen con el área mínima que establece el Pliego de Bases y Condiciones Particulares en igualdad de condiciones con los otros oferentes respecto a la ventilación, mediante la sustitución de ductos de ventilación natural por artificial en los SSHH;

XXIII) que la Comisión Asesora de Adjudicaciones en acta de 2 de marzo de 2026, se expide sobre los descargos de la empresa IMPACTO CONSTRUCCIONES S.A., reiterando que respecto al punto a), se mantiene la observación realizada en las dos actas anteriores: la observación podría ser subsanable pero sólo modificando el proyecto ejecutivo y con relación al punto b) la Comisión Asesora de Adjudicaciones entiende que la sustitución en el sistema de ventilación disminuye el área destinada a ductos que resulta en un aumento del área habitable con respecto a la oferta original de algunas viviendas de dos dormitorios, y por lo tanto, esa modificación excede el ajuste que admite el artículo 8.2.3 del Pliego de Bases y Condiciones Particulares y vulnera el principio de igualdad, dicho artículo establece que los proyectos que no cumplan con el área habitable mínima serán descalificados por la Comisión Asesora de Adjudicaciones;

XXIV) que el 24 de marzo de 2026 se confirió vista de la mencionada acta, y habiendo transcurrido el plazo de la misma, no fue evacuada por las empresas;

CONSIDERANDO: que con fecha 20 de marzo de 2026 el Director Nacional de Vivienda sugiere actuar conforme a lo sugerido por la Comisión Asesora de Adjudicaciones;

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

33 y siguientes del Texto Ordenado de la Contabilidad y Administración Financiera del Estado;

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

RESUELVE:

1º.- No hacer lugar a la petición administrativa de la empresa IMPACTO CONSTRUCCIONES S.A. por los fundamentos expuestos en la parte expositiva de la presente Resolución.-

2º.- Recházanse las ofertas de las empresas: IMPACTO CONSTRUCCIONES S.A., BASIREY S.A., CLEMER S.A., DORILER S.A., EMPRESA CONSTRUCTORA RAÚL CLERC S.A., GAYOL VERA ALEJANDRO CONSTANTINO, INTRASER S.A. y MTA S.A. por los fundamentos desarrollados en la parte expositiva de la presente Resolución.-

3º.- Adjudícase la Licitación Pública Nacional N° 03/002/2024, a la oferta presentada por la empresa S.A.D.A.R.Q., para el diseño y construcción de 22 viviendas, SUM y estacionamientos exigidos por la normativa, para activos en la ciudad de Montevideo, en terreno propiedad del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial padrón N° 121.562, mediante el sistema de contrato de obra "Llave en Mano", por un monto total de obra de \$ 102.663.000 (pesos uruguayos ciento dos millones seiscientos sesenta y tres mil) IVA y todo otro tributo exigido por la legislación vigente incluidos, más un monto de mano de obra imponible máximo de hasta \$ 18.150.000 (pesos uruguayos dieciocho millones ciento cincuenta mil), en un plazo de ejecución de obra de 368 días corridos y en un plazo total de 733 días corridos, de acuerdo con los términos que surgen de la oferta.-

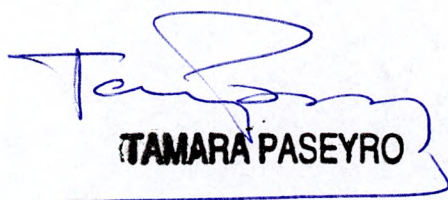
4º.- La erogación emergente del numeral anterior será atendida con cargo al Programa 521, Proyecto 717 "Nuevas Soluciones Urbano Habitacionales" del Fondo Nacional de Vivienda y

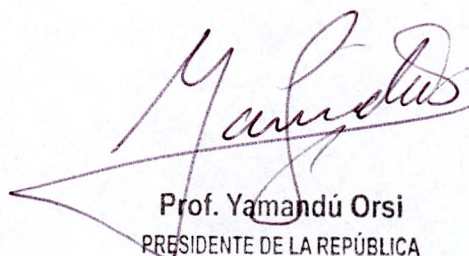


**Ministerio de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

Urbanización, la Unidad Ejecutora 002 – Dirección Nacional de
Vivienda, del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.-

5º.- Vuelva al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial a
sus efectos.-


TAMARA PASEYRO


Prof. Yamandú Orsi
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA