



TRIBUNAL DE CUENTAS

RES. 2947/2021

RESOLUCION ADOPTADA POR EL

TRIBUNAL DE CUENTAS

EN SESION DE FECHA 8 DE DICIEMBRE DE 2021

(E. E. N°2021-17-1-0005780, Ent. N°4270/2021)

VISTO: las actuaciones remitidas por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, relativas a la Licitación Pública Nacional N° 13/002/2019, referente al "Diseño y construcción de un mínimo de 45 viviendas, estacionamientos exigidos por la norma y S.U.M., para población meta del MVOT en predios propiedad de esta Secretaría de Estado, Padrones N°s. 3069 y 3070 de la ciudad de Montevideo, y para el diseño y construcción de ampliación del Museo Histórico "Ministerio de Educación y Cultura" (MEC) en predios propiedad del MEC Padrones Nos. 3067 y 3068 de la ciudad de Montevideo, departamento de Montevideo, mediante el sistema contrato de obra "llave en mano";

RESULTANDO: 1) que por resolución ministerial N° 1729/2019 de fecha 25/10/2019, se autoriza la realización del presente llamado y se aprueba el pliego de bases y condiciones particulares que se considera parte integrante de esta resolución;

2) que, cumplido el requisito de publicidad conforme lo dispuesto por en el artículo 51 del T.O.C.A.F. con antelación suficiente, efectuadas las modificaciones al Pliego de Condiciones Particulares y prorrogada la fecha originalmente fijada con las debidas formalidades, al acto de apertura electrónica de fecha 20/12/2019 se presentaron 9 oferentes: BASIREY S.A., CEAOSA, CIEMSA CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES



TRIBUNAL DE CUENTAS

ELECTROM, CLEMER S.A., EMPRESA CONSTRUCTORA RAÚL CLERC S.A., FABRA S.A., INTRASER S.A., SABYL S.A. y STILER S.A.;

3) que las empresas CIEMSA, CLEMER S.A. y SABYL S.A., presentaron observaciones a varias de las ofertas presentadas, informando la Comisión Asesora con fecha 19/02/2020, que las observaciones realizadas por las empresas al acta de apertura, son tenidas en cuenta y serán subsanadas en la etapa de ajuste y adecuación del proyecto ejecutivo, de conformidad a lo establecido en el artículo 8.2.3 de la Sección I del pliego; y

3.1) manifestando que analizados los requisitos insubsanables previstos en la Sección I, artículo 8.2.1 del pliego, se desestima la oferta de la empresa CIEMSA, por no presentar el documento indicado en el artículo 4.7.13 de la Sección 1 del pliego;

3.2) Solicitadas aclaraciones a los proponentes de acuerdo al artículo 66 del TOCAF, estas fueron respondidas y evaluadas, levantándose todas las observaciones en tiempo y forma;

3.3) Del informe final de evaluación urbano arquitectónico, económico y legal de las empresas calificadas, se efectuó el puntaje final, obteniendo el mayor, la empresa CEAOSA (87,98);

3.4) Aconseja adjudicar el llamado a la empresa CEAOSA para la construcción de 47 viviendas, 24 cocheras y SUM en los Padrones N°s. 3069 y 3070 y ampliación de edificio para Museo en los Padrones N°s. 3067 y 3068 de Montevideo por un monto total de \$ 241.674.705 por todo concepto, en un plazo de ejecución de obra de 630 días corridos y un plazo total de 995 días corridos;

4) que habiéndose conferido la vista prevista en el artículo 67 del TOCAF, se presentaron las empresas STILER S.A., RAÚL CLERC S.A. y FABRA S.A., expresando que:

4.1) STILER S.A., por nota de 28/02/2020, manifiesta que de acuerdo con la Sección II y Sección I, artículo 2.2 Modalidad

**TRIBUNAL DE CUENTAS**

PP, las ofertas 1, 2 y 3 de la empresa CIEMSA exceden el precio dado por la Administración, razón por la cual debieron haberse descalificado. Las ofertas de las empresas CEAOSA., RAÚL CLERC S.A., FABRA S.A. y CLEMER S.A. incumplen con lo dispuesto en la Sección II "objeto licitado y con la Sección III, Anexo XVIII, por lo que debieron ser descartadas. Solicita se considere lo expresado y se rectifique el dictamen efectuado;

4.2) RAÚL CLERC S.A., con fecha 2/03/2020, expresa que de acuerdo a los criterios de evaluación del pliego y a los criterios a ponderar como más relevantes, se encuentran algunos puntajes que, a nuestro entender no se ajustan a lo establecido en el pliego. Tales son: Dimensión urbano arquitectónica (calidad espacial y orientación y aspectos funcionales e intervención inmueble patrimonial) y Dimensión ambiental (acondicionamiento pasivo del edificio. Las valoraciones efectuadas por la Comisión Asesora en su informe final, no se reflejan en la planilla de puntaje; y

4.3) FABRA S.A., por nota de 9/03/2020, manifiesta que: respecto del proyecto presentado por la empresa CLERC "Dimensión urbano arquitectónica", se entiende que el puntaje debió ser bajo. En cuanto a las viviendas, la organización no cumple con las exigencias establecidas en el pliego, entendiéndose que este incumplimiento también debe reflejarse en el puntaje otorgado. El plazo de ejecución propuesto, no cumple con el plazo de ejecución de obra. El proyecto reduce la ubicación de los dormitorios con ubicación Sur, por lo que su puntaje debió ser más bajo. Respecto del proyecto de CEAOSA: en cuanto "Dimensión urbano arquitectónica", se entiende que el puntaje debió ser bajo por incumplir las circulaciones del conjunto la Norma UNIT 200:2014. En cuanto a las viviendas, no cumplen con los criterios de privacidad exigidos en el pliego, debiendo bajarse su puntaje a Medio. Respecto a Dimensión Ambiental, el puntaje debió ser Medio. Con referencia al proyecto de FABRA S.A., respecto a Dimensión urbano arquitectónica del conjunto, a este ítem debió asignarse un puntaje Alto, al igual que respecto a la



TRIBUNAL DE CUENTAS

Dimensión tecnológica y a la Dimensión ambiental. Por tales motivos, solicita se recalifiquen las propuestas, teniendo en cuenta las observaciones planteadas;

5) que analizados los descargos presentados, la Comisión Asesora de Adjudicaciones en dictamen final de fecha 23/04/2020, expresó que:

5.1) respecto de lo señalado por STILER S.A.: la Comisión entiende que CIEMSA tiene perfecto conocimiento y comprensión del pliego, de los recaudos solicitados, de los documentos proyectos, de los emplazamientos de obras y sus condiciones, etc. y los acepta en su totalidad. Atento a ello, esta licitación se adjudicará por el monto establecido en el pliego y aquellas empresas que hayan ofertado por encima de éste, les corresponderá asumir la diferencia. En cuanto a la Sección II del pliego, la Comisión consideró que será el arqueólogo interviniente quien establezca, en los primeros días de trabajo, los elementos valiosos que eventualmente deban mantenerse. Con matices, los proyectos arquitectónicos presentados valoran el bien histórico y resultan propuestas adecuadas y convincentes, con capacidad de adaptarse al informe del arqueólogo actuante.- No se hace lugar al descargo;

5.2) con relación a lo señalado por RAÚL CLERC S.A.: en cuanto a Dimensión urbano arquitectónica, el proyecto de Raúl Clerc S.A., presenta una alta medianera contra el Museo, perceptible desde la calle y el efecto resulta perceptible en las perspectivas diagonales, descalificando el entorno circundante. En tanto, el proyecto de CEAOSA, presenta una cuidada volumetría que articula correctamente la transición de alturas con el Museo y libera el interior del predio, hacia donde abre una fachada de interés.- No se hace lugar al descargo.- Con referencia a "calidad espacial y orientación": el proyecto de Raúl Clerc S.A., presenta varias unidades donde algunos de sus locales abren en forma exclusiva a la calle corredor (abierta), afectando la



TRIBUNAL DE CUENTAS

relación de los espacios de uso colectivo y los espacios privados de las unidades de vivienda. En tanto el proyecto de CEAOSA no presenta objeciones en este aspecto.- No se hace lugar al descargo. En cuanto a los aspectos funcionales: el proyecto de Raúl Clerc S.A., presenta 18 unidades de 3 dormitorios mono orientadas que tienden a tener circulaciones muy extensas (38,3%) sobre el total de 47 viviendas, y el de la empresa CEAOSA presenta 4 unidades con problemas en la resolución funcional de la vivienda, sobre un total de 47 viviendas (8,5%).- No se hace lugar a este y otros descargos;

5.3) respecto de lo señalado por FABRA S.A.: en cuanto a la diferencia con el puntaje asignado en distintos ítems a la empresa Raúl CLERC S.A.: "Dimensión urbano arquitectónica" y a las viviendas, la Comisión entiende que estos puntos ya fueron considerados, no haciendo lugar a estos descargos.- Con relación a la "Dimensión tecnológica", esta Comisión consideró que el sistema constructivo como tal, no influye en los plazos de obra, por lo que no se hace lugar a este descargo.- Respecto de la "Dimensión ambiental", se consideró que la orientación del terreno no es un Sur neto, por lo tanto se calificó este ítem como Medio, no haciendo lugar a este descargo.- Respecto de la "Dimensión urbano arquitectónica", de conformidad a lo establecido en el artículo 8.2.3 de la Sección I del pliego, se podrán realizar los ajustes y la adecuación de la propuesta arquitectónica en la etapa del Proyecto Ejecutivo. Esta Comisión no está de acuerdo con la estimación de los proyectistas, no permitiendo un adecuado uso de los espacios. Se mantiene el puntaje asignado, no haciendo lugar a este descargo.- Con relación a la "Dimensión tecnológica", se considera que el revoque pintado como acabado de la envolvente, es de duración media. No se hace lugar al descargo.-

6) que habiendo dado respuesta a los descargos presentados, se adjunta tabla de puntajes totales, incorporando los cambios detallados: CEAOSA 87,16, FABRA S.A. 84,60, RAÚL CLERC S.A. 84,47,



TRIBUNAL DE CUENTAS

CIEMSA 1 80,33, STILER S.A. 79,33, CLEMER S.A. 2 78,12, CIEMSA 2 76,97, SBYL S.A. 76,65, BASIREY S.A. 75,85, CLEMER S.A. 1 70,88 e INTRASER S.A. 67,88;

6.1) que atento al nuevo cuadro de puntajes, la oferta de mayor puntaje sigue siendo la de la empresa CEAOSA, aconsejando su adjudicación, ratificando lo expresado en el dictamen de fecha 19/02/2020;

7) que se dio cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 67 del TOCAF y con fecha 5/08/2020, la División Técnica Administrativa del MVOT, informa que no se presentaron observaciones por parte de los oferentes;

8) que consta Proyecto de Resolución a dictarse por el Poder Ejecutivo por el que:

8.1) no hacer lugar a las peticiones administrativas planteadas por las empresas STILER S.A., RAÚL CLERC S.A. y FABRA S.A.;

8.2) rechazar la oferta N° 3 de CIEMSA, por presentar incumplimientos insubsanables al pliego de condiciones particulares;

8.3) adjudicar el llamado de acuerdo a lo dictaminado por la Comisión Asesora de Adjudicaciones a la empresa CEAOSA, para la construcción de: **a)** un total de 47 viviendas, 24 cocheras, un SUM para población meta del MVOT en los Padrones Nos. 3069 y 3070 de Montevideo, propiedad del MVOT, y **b)** ampliación del edificio del Museo Histórico del MEC en los Padrones Nos. 3067 y 3068 de Montevideo, propiedad del MEC;

8.3.1) ambas construcciones mediante el sistema "llave en mano", por un monto total de \$ 241.674.705, por todo concepto (IVA, leyes sociales, honorarios, e imprevistos incluidos) y ajustable por el IPCC (de acuerdo al artículo 10.10 de la Sección I del pliego de condiciones particulares, en un plazo de ejecución de obra de 630 días corridos



TRIBUNAL DE CUENTAS

y plazo total de 995 días corridos, con cargo al Proyecto 717 "Nuevas Soluciones Habitacionales" del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización;

9) que luce informe de la División Programación Financiera de fecha 3/09/2021 y Constancia de Afectación de Crédito sin número, de fecha 10/09/2021, por un monto total de \$ 241.674.705, cuya previsión financiera se detalla de la siguiente forma: ejercicio 2022 \$ 34.823.728, ejercicio 2023 \$ 137.754.582, ejercicio 2024 \$ 69.096.395;

10) que vía correo electrónico la Contadora Auditora de este Tribunal destacada ante el MVOT remitió el convenio celebrado el 20/10/2014, entre el MVOT y el MEC relacionado con los Padrones Nos. 3059, 3070, 3069, 3068 y 3067 de Montevideo, propiedad del MEC;

10.1) el objeto del convenio es coordinar acciones por parte de ambos Ministerios para el mejor aprovechamiento de los Padrones Nos. 3059, 3070, 3069, 3068 y 3067 de Montevideo, en función de las necesidades, objetivos y competencias de ambos Ministerios;

10.2) por la cláusula tercera, el MEC se obliga a:
I) promover la afectación de los terrenos Padrones Nos. 3059, 3070 y 3069 al MVOT; **II)** realizar la unificación de los Padrones Nos. 3068 y 3067 y tramitar ante las oficinas municipales, la vinculación física entre el Padrón que resulte de esa fusión y el Padrón N° 3066 propiedad del MEC, y **III)** colaborar para la rápida concreción de los trámites ante la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación, necesarios para obtener los permisos de construcción en terrenos linderos a edificios declarados Monumentos Históricos Nacionales y Áreas de Interés Patrimonial, situación que comprende a todos los terrenos enumerados en el objeto de este convenio;

10.3) por la cláusula cuarta, el MVOT se obliga a:
I) realizar las acciones necesarias para la construcción en los Padrones Nos. 3070 y 3069 de un edificio destinado a viviendas de interés social en régimen de propiedad horizontal con un local en subsuelo destinado a garaje para uso



TRIBUNAL DE CUENTAS

del MVOT; **II)** financiar un edificio en el terreno resultante de la fusión de los Padrones Nos. 3068 y 3067, destinado a la ampliación de las actividades desarrolladas por el Museo Histórico Nacional, por un monto de hasta UI 12.300.000. El proceso de construcción se regirá por la cláusula 5ª de este convenio, y deberá cumplir con las siguientes características: **a)** su altura; **b)** el acceso al subsuelo se realizará desde los Padrones Nos. 3070 y 3069, a través de una servidumbre de paso autorizada por el MVOT, **c)** el subsuelo deberá permitir el ingreso de vehículos de hasta 2,50 metros de altura, **d)** un entrepiso entre el subsuelo y la planta baja, con acceso desde calle Rincón, donde deberá existir un núcleo de servicios higiénicos adecuado para el uso público y un núcleo de circulaciones verticales mecánicas para el traslado de personas y objetos; **e)** deberá preverse la construcción de futuros entrepisos; **III)** destinar el Padrón N° 3059 para la ampliación de oficinas centrales y de la Dirección Nacional de Vivienda, debiendo contener esta construcción, un ascensor al servicio del Padrón N° 3060, también Museo Histórico Nacional, de modo de asegurar la accesibilidad entre la planta baja, el piso 1 y la azotea de la Casa Montero;

10.4) la cláusula quinta establece el procedimiento. Las construcciones previstas en los Padrones Nos. 3067, 3068, 3069 y 3070, se realizarán en simultáneo, a través de un llamado público a licitación que incluya el proyecto edilicio, precio y plazo de construcción;

10.5) El proceso para la transferencia de los Padrones del MEC al MVOT, se iniciará inmediatamente a la firma del presente convenio, y la construcción de las edificaciones sobre los predios Padrones Nos. 3070, 3069, 3068 y 3067, se programarán con cargo al Fondo Nacional de Vivienda. Las construcciones sobre el Padrón N° 3059 quedan sujetas a disposición presupuestal del MVOT, sin plazo predeterminado;

CONSIDERANDO: 1) que el procedimiento licitatorio se enmarca en las normas vigentes (artículo 33 y siguientes del TOCAF);



TRIBUNAL DE CUENTAS

2) que la "Cartera de Inmuebles para Vivienda de Interés Social" del MVOT se creó por Ley N° 18.362 del 6/10/2008, con el objetivo de proporcionar terrenos aptos para la construcción de viviendas sociales y servicios habitacionales para los programas y proyectos previstos en el Plan Quinquenal de Vivienda;

3) que la Ley N° 13.728 de 17/12/1968, creó el Fondo Nacional de Vivienda el que verá reflejado su presupuesto en el Plan Quinquenal de Vivienda, integrado en los planes de desarrollo económico y social y cuyo destino son las inversiones, los requerimientos en préstamos y subsidios por programas, las metas de producción de viviendas del sistema público y la previsión, entre otros;

4) que el objetivo de dicho Fondo no es la construcción de garaje y servicios higiénicos para uso exclusivo del MVOT; ni la ampliación del Museo Histórico perteneciente al MEC;

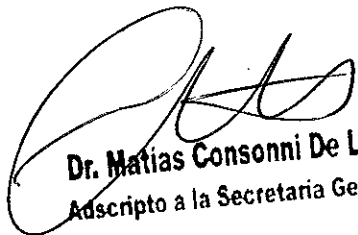
5) que no corresponde legalmente que el MVOT comprometa créditos del Fondo Nacional de Vivienda para ampliación del Museo Histórico del MEC;

ATENCIÓN: a lo precedentemente expuesto y a lo establecido en el artículo 211 literal B) de la Constitución de la República;

EL TRIBUNAL ACUERDA

- 1) Observar el gasto por lo expresado en los considerandos 2) a 5);
- 2) Comunicar al Contador Auditor;
- 3) Devolver las actuaciones.

CLC


Dr. Matías Consonni De León
Adscripto a la Secretaría General