

Decreto N° 4118/2026

VISTO: El Expediente N° 268/2026 y con lo informado por las Comisiones de Presupuesto, Hacienda y Adjudicaciones, Obras Públicas y Legislación que este Cuerpo comparte

LA JUNTA DEPARTAMENTAL EN SESIÓN DE LA FECHA (por unanimidad 30 votos) DECRETA:

SECCIÓN I

Regularización de obras

Artículo 1º (Vigencia)

Establécese un plazo de 18 (dieciocho) meses a partir de la entrada en vigencia del presente Decreto Departamental, para regularizar las obras ejecutadas sin permiso de construcción al 31 de diciembre de 2025.

Las obras en contravención a las normas vigentes que regulan la construcción serán analizadas por los servicios técnicos, de acuerdo a las pautas básicas que se establecen en el presente acto legislativo y pasarán a la Junta Departamental en caso de corresponder por razones de juridicidad.

Artículo 2º (Trámite Único)

Autorízase al Ejecutivo Departamental a instrumentar para los casos previstos en el Artículo anterior un trámite único de albañilería y sanitaria.

Artículo 3º (Requisitos).

3.1. Se deberán presentar los siguientes recaudos al iniciarse la gestión:

- a) Formulario firmado por el administrado y un técnico registrado ante la Intendencia; se deberá indicar aquellos aspectos que no se ajustan a las normas de edificación.
- b) Certificado notarial que acredite la legitimación del gestionante.
- c) Planos de obra y de sanitaria según lo establecido en el Artículo 9º del Decreto Departamental N° 3718/1997.
- d) Certificado técnico que informe sobre antigüedad de las construcciones y nota declarando el cumplimiento de lo previsto en el Artículo 8º del presente Decreto.

3.2. En caso de solicitarse una tolerancia, deberá adjuntarse una nota con los argumentos técnicos correspondientes, justificación o propuesta de mejora a efectos de minimizar los incumplimientos.

3.3. Las regularizaciones que refieran a ampliaciones y/o modificaciones realizadas en unidades bajo el régimen de Propiedad Horizontal, deberán ser acompañadas de plano de mensura y certificado notarial en el que conste la anuencia de la Copropiedad, cuando esta última corresponda.

3.4. Cuando se presente una regularización con una ampliación, deberá presentarse el Formulario de obra (común) con una nota de solicitud de amparo al presente Decreto. Deberá declararse el cumplimiento de las condiciones establecidas por el mismo. En este caso, y cuando la ampliación involucre obras en la instalación sanitaria, el permiso de sanitaria se deberá presentar por expediente independiente.

A los efectos del presente Decreto, como criterio general para la regularización de la instalación sanitaria se considerará el buen funcionamiento de la misma. Se exigirá el cumplimiento de la normativa en cuanto a la disposición final de los efluentes y la obligatoriedad de conectarse a colector si fuera frentista al mismo.

Artículo 4º (Clasificación de las construcciones).

Las construcciones se clasificarán de la siguiente manera a los efectos del presente Decreto Departamental:

1) VIVIENDAS INDIVIDUALES:

- A) Viviendas Económicas: serán aquellas que tengan una superficie de hasta 100 metros cuadrados.
- B) Viviendas Medianas: serán aquellas que cuentan con una superficie entre 101 y 150 metros cuadrados.
- C) Viviendas Confortables: serán aquellas que cuentan con una superficie entre 151 y 200 metros cuadrados.
- D) Viviendas Suntuosas: serán aquellas que cuentan con una superficie entre 201 y 300 metros cuadrados.
- E) Grandes Residencias: serán aquellas que cuentan con una superficie mayor a 301 metros cuadrados.

2) BLOQUES O CONJUNTOS DE BLOQUES:

Se clasifican como categoría B), excepto cuando haya una o más unidades que sobrepasen los 100 metros cuadrados del área o posean más de dos baños, en cuyo caso se aplicará el ficto de la categoría C), a toda la obra.

3) EDIFICIOS EXCLUSIVAMENTE PARA INDUSTRIAS Y COMERCIO:

- A) Sencillo: hasta 100 metros cuadrados.
- B) Mediano: entre 101 y 300 metros cuadrados.
- C) Confortable: más de 301 metros cuadrados.
- D) Hoteles, confiterías y otros establecimientos gastronómicos.
- E) Salas de espectáculos.

4) CONJUNTO DE LOCALES COMERCIALES:

Se aplicarán las categorías precedentes según el área del conjunto.

5) SISTEMA PÚBLICO DE VIVIENDA A EXCEPCIÓN DE VIVIENDA PROMOVIDA, VIVIENDAS DE LA INTENDENCIA Y REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS.

6) COOPERATIVAS DE VIVIENDA.

7) OTROS

Tinglados, galpones, demoliciones y canchas abiertas.

Artículo 5º (Exoneración de tasas de edificación).

5.1. Exonérase del pago de las tasas de edificación cuando se cumplan los siguientes requisitos en su totalidad:

a) Las construcciones deberán estar incluidas en alguna de estas Categorías:

1) Viviendas Individuales: A) Económicas y B) Medianas; 3) Industrias y Comercio: A) Sencillo; 5) Sistema Público de Vivienda a excepción de vivienda promovida, viviendas de la Intendencia y regularización de asentamientos; 6) Cooperativas de Vivienda.

b) el área total construida en el predio no podrá superar los 150 m²;

c) el inmueble deberá situarse en cualquiera de los siguientes sectores:

i) Sector 2 de Maldonado (exceptuando la zona 2.5.4 Roosevelt).

ii) Sector San Carlos.

iii) Otros centros poblados no balnearios.

iv) Sector 1 Piriápolis:

1.2.1 Rinconada

1.2.3 La Falda

1.2.4 Barrio Obrero

1.2.5 Country Oeste

1.3.4 Resto, padrones ubicados al este de la calle Caseros entre las subzonas

1.2.2 y 1.2.3. 1.2.6 Playa Grande, Miramar, Playa Hermosa y Playa Verde.

Sector norte del barrio San Francisco. Manzanas 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083 y 1090.

v) Sector 2 Arco de Portezuelo, a excepción de urbanizaciones en propiedad horizontal.

vi) Sector 1 La Barra – Manantiales.

1.4.2 Barrio Jardín para predios ubicados en Balneario Buenos Aires al norte de la calle N° 48, en la Bota y en el Balneario El Tesoro en zona descripta en el Artículo 344 del Decreto Departamental N° 3718/1997 y manzanas 133 a 157. 5.2.

Quedan excluidas de la exoneración establecida en el presente Artículo aquellas edificaciones que formen parte de una UPH.

5.3. Autorízase al Ejecutivo Departamental a exonerar el pago de las tasas de edificación en casos excepcionales y previo informe social que acredite la situación de vulnerabilidad del núcleo familiar.

Artículo 6° (Régimen de recargo de tasas).

6.1. Las construcciones que hayan exonerado el pago de tasas de presentación y cuya regularización sea autorizada en cumplimiento de las normas vigentes no abonarán recargo de tasas.

6.2. Respecto a las construcciones que abonaron las tasas de presentación y cuya regularización sea autorizada en cumplimiento de las normas vigentes, se pagará un recargo de tasas equivalente a una vez las tasas por toda el área a regularizar.

6.3. Cuando la regularización sea autorizada y existan incumplimientos a las normas vigentes corresponderá abonar un recargo de una vez las tasas por el área en infracción independientemente de la antigüedad de las obras.

6.4. Por aquellas construcciones que se regularicen en cumplimiento de las normas vigentes y cuya antigüedad sea mayor a 10 años no se abonará recargo de tasas.

6.5. Los recargos deberán ser satisfechos en un plazo no mayor a 90 días corridos a partir de la notificación del acto administrativo de autorización. En caso contrario, se aplicarán los recargos por el régimen común.

Artículo 7° (Azoteas).

Podrán ampararse al presente Decreto Departamental las obras realizadas sin permiso de construcción en las azoteas de los edificios construidos por régimen de propiedad horizontal. En este caso y cuando no se ajusten a la normativa vigente, se deberán aplicar las tasas y los recargos por el régimen común, no aplicándose quita o exoneración alguna al respecto.

Artículo 8º (Condiciones).

Las pautas básicas que se deberán aplicar para la autorización de la regularización de la obra en el presente régimen serán las siguientes:

- a) No deberá perturbarse la edificación circundante en función de las características ambientales de la zona ni atentarse contra la seguridad, salubridad e higiene de la edificación.
- b) Las construcciones no deberán invadir el espacio público.
- c) La adecuación de las edificaciones al paisaje urbano existente y deseable.
- d) Las obras motivo de la regularización deberán estar totalmente terminadas al momento de la inspección técnica.
- e) No se admitirá regularización de obras si en un mismo padrón se estuviesen realizando otras obras en situación irregular.
- f) Dar cumplimiento a la accesibilidad básica.
- g) Disponer los espacios de estacionamiento requeridos por la norma; se podrán considerar casos excepcionales con destino casa habitación y previo informe fundado, cuando el área total construida en el predio no supere los 150m².

Las condiciones establecidas precedentemente deberán ser declaradas por el técnico interviniente, debiéndose acompañar un relevamiento fotográfico. Su cumplimiento se verificará al momento de realizarse la inspección final de obras.

En casos en que lo presentado a regularizar no cumpla con la normativa vigente deberá coordinarse una inspección previa al estudio de la gestión.

Artículo 9º (Eficiencia y Celeridad en las Decisiones).

9.1. La autorización de las obras a regularizar se realizará por la Dirección de Control Edificio.

9.2. Cuando existan incumplimientos a la norma, la autorización de las obras se realizará por delegación de atribuciones en los siguientes casos:

- a) El exceso de los factores de ocupación (FOS, FOT) no supere el 20% de lo establecido por la normativa vigente para el predio.
- b) El exceso en la altura no supere el 20% de lo establecido por la normativa vigente para el predio.
- c) La ocupación de retiro lateral y de fondo no admitido por la Ordenanza vigente sea inferior a 20 m².
- d) El incumplimiento en un porcentaje menor al 10% respecto los mínimos exigidos para cumplir con los parámetros que garanticen la Higiene de la Vivienda en lo relativo áreas y lados mínimos.

9.3. Cuando existan incumplimientos a la norma en los casos comprendidos en las Categorías 5 (Sistema Público de Vivienda a excepción de vivienda promovida, viviendas de la Intendencia, regularización de asentamientos) y 6 (Cooperativas de Vivienda), la autorización de las obras se realizará por delegación de atribuciones y previo informe social.

9.4. Fuera de los casos previstos en el numeral precedente, las gestiones que impliquen incumplimientos a la norma se tramitarán de acuerdo al Artículo 21 del Decreto Departamental N° 3718/1997 en la redacción dada por el Artículo 1 del Decreto Departamental N° 3857/2009.

Artículo 10º (Facultad).

Se podrá otorgar a quienes se amparen a este Decreto Departamental, la Habilitación Final de Obras, sin controlar si se ha procedido a inscribir la

obra en el Registro de la Construcción (Banco de Previsión Social) establecido en el Decreto N° 471/81 del 16 de setiembre de 1981, debiéndose dejar constancia de tal extremo.

Artículo 11° (Procedimientos en curso).

Aquellos expedientes de regularización de obras que se encuentren en trámite o en archivo sin la autorización correspondiente, podrán ser actualizados a solicitud expresa del administrado manifestando acogerse al presente Decreto Departamental. La actualización se realizará por nota, acreditando la legitimación y la vigencia del técnico responsable, y el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 3°.

SECCIÓN II

Beneficios Tributarios

Artículo 12° (Edificación Inapropiada).

12.1 A los administrados que pretendan ampararse a los beneficios del presente Decreto Departamental se les suspenderá provisoriamente la generación y el cobro de los adeudos por concepto del impuesto de edificación inapropiada que pudiesen tener. La suspensión provisoria deberá ser solicitada en forma expresa por el administrado y su técnico. La suspensión antes referida no procederá cuando el gravamen se haya impuesto por construcción en espacio público, salvo que se haya producido su desocupación.

12.2. Una vez otorgado el certificado de habilitación final de obra y cancelada la deuda de contribución inmobiliaria y demás tributos que se liquidan conjuntamente, se condonará y extinguirá definitivamente las obligaciones tributarias correspondientes al impuesto de edificación inapropiada.

12.3. La suspensión provisoria del gravamen quedará sin efecto en cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) No presentación de la documentación requerida en el plazo establecido.
- b) No subsanarse las observaciones en el plazo requerido.
- c) Observarse el trámite en la final de obra.
- d) No hacerse lugar a la regularización.
- e) No pago de la deuda por concepto de contribución inmobiliaria y demás tributos que se liquidan conjuntamente.

En dichos casos, se tendrá como no aplicada la suspensión provisoria.

Artículo 13° (Régimen de facilidades).

1.3.1. Autorízase al Ejecutivo Departamental a otorgar el siguiente plan de facilidades tributarias para quienes se amparen al régimen del presente Decreto, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 1° y dando cumplimiento a lo edictado en el Artículo 3°.

13.2. El acogimiento al plan implicará que la deuda de tributos inmobiliarios urbanos, excluidas las multas y recargos, será actualizada por el Índice de Precios al Consumo (IPC), desde el día del vencimiento hasta el 31 de diciembre del ejercicio inmediatamente anterior a la fecha de la concreción del pago contado o suscripción del convenio. Para el ejercicio en curso su actualización será desde el vencimiento a la fecha de la concreción del pago contado o suscripción del convenio, no aplicándose a dicho ejercicio las bonificaciones de pago contado. El saldo resultante se convertirá a Unidades Indexadas.

13.3. Cuando el Impuesto de Contribución Inmobiliaria Urbana y Suburbana, el Adicional Impuesto General Ambiental y el Adicional Impuesto de Alumbrado Público representen la suma global de hasta \$25.000 (pesos uruguayos veinticinco mil) en el Ejercicio 2026, a valores del mes de febrero de ese año, el administrado podrá cancelar la deuda de acuerdo con las siguientes modalidades de pago:

a) Pago contado con hasta un 10% (diez por ciento) de bonificación.

b) Pago financiado: el mismo podrá ser realizado en hasta 24 cuotas mensuales, iguales y consecutivas, en Unidades Indexadas (UI). No se computarán para la liquidación del monto a abonar las deudas que tengan más de cinco años de vencidas, contados a partir del 1° de enero.

13.4. Establécese que los obligados no comprendidos en lo establecido en literal anterior, podrán acceder a las siguientes modalidades de pago:

a) Pago contado con hasta un 5% (cinco por ciento) de bonificación.

b) Pago financiado: el mismo podrá ser realizado en hasta 12 cuotas mensuales, iguales y consecutivas, en Unidades Indexadas (UI), con más un interés compensatorio del 10% (diez por ciento) anual sobre saldo.

13.5. Para el caso de adeudarse únicamente el Ejercicio en curso, deberá ser abonado al contado de acuerdo a lo establecido en el Artículo 13.2.

13.6. El incumplimiento en el pago de 3 cuotas consecutivas o de la totalidad del convenio en los plazos establecidos hará caer la financiación de pleno derecho, restableciéndose los montos adeudados a sus valores originales, con las multas y recargos que correspondieren.

13.7. Los administrados comprendidos en el Artículo 1° del presente Decreto y que tengan convenios en vigor podrán reformular los mismos acogiéndose al presente sistema de beneficios tributarios. La reformulación se realizará en la forma establecida en el Artículo 13.2 como si el convenio no se hubiera celebrado.

Para dicha liquidación lo pagado a cuenta por el convenio de facilidades, se computará íntegramente al capital. Determinada así la deuda, la misma podrá ser cancelada o financiada según lo establecido en el presente Decreto.

Los recargos generados y pagados por atraso en las cuotas de los convenios de facilidades, no se imputarán a ningún efecto.

En ningún caso la reliquidación establecida en el presente Artículo dará lugar a devolución alguna, dándose por cancelado el adeudo.

SECCIÓN III

Arquitecto de Oficio

Artículo 14°. A los efectos de amparar a los administrados que no se encuentren en condiciones económicas de contratar los servicios de un Arquitecto para acogerse al presente Decreto, autorízase a la Intendencia de Maldonado a poner a disposición de los mismos un "Arquitecto de Oficio" de acuerdo a las condiciones que fije la reglamentación.

Artículo 15°. Facúltase al Intendente a reglamentar el presente Decreto Departamental.

Siga a la Intendencia a sus efectos.

Andrés Arias
1er Vicepresidente en ejercicio de la
Presidencia

Susana Hualde
Secretaria General