

Resolución

N° 05583/2026

Expediente

2026-88-01-06101

Acta N°

01356/2026

VISTO: el Decreto Departamental N° 4118/2026, relativo al régimen extraordinario de regularización de obras de construcción ejecutadas sin permiso al 31 de diciembre de 2025;

RESULTANDO: I) que dicho Decreto Departamental, fue aprobado por la Junta Departamental en sesión de 28 de abril de 2026, por unanimidad (30 votos), promulgado por Resolución del Intendente N° 04124/2026, el 6 de mayo de 2026 y publicado en el Diario Oficial el 22 de mayo de 2026;

II) que el referido Decreto Departamental tiene por finalidad promover la regularización de situaciones edilicias, otorgando un período para que los gestionantes puedan ajustar las construcciones a la normativa con la contrapartida de beneficios tributarios, facilitar el ejercicio eficaz de las potestades de policía territorial y edilicia departamental, fortalecer la seguridad constructiva, contribuir a la actualización catastral, mejorar la recaudación tributaria departamental, siempre y cuando se ajuste a la pautas del ordenamiento territorial en beneficio del interés general;

III) que la experiencia administrativa evidencia la existencia de un número relevante de edificaciones cuya situación jurídica dominial o posesoria presenta particularidades que dificultan o impiden su incorporación al régimen general de regularización, generando situaciones de inequidad y entorpeciendo la planificación territorial;

IV) que la ausencia de criterios reglamentarios uniformes respecto de la legitimación para comparecer en procedimientos de regularización ha generado obstáculos normativos para que algunos ocupantes puedan sujetarse a derecho por razones formales, procurando en esta oportunidad subsanarse esas situaciones conforme a los principios de buena administración, igualdad y seguridad jurídica;

V) que el Decreto Departamental N° 4118/2026 establece un régimen de beneficios tributarios vinculados al proceso de regularización edilicia, los cuales requieren una reglamentación precisa que fije condiciones claras de acceso, plazos, requisitos y efectos, a fin de asegurar su correcta aplicación;

VI) que corresponde establecer criterios objetivos y razonables que permitan la sustanciación de procedimientos administrativos de regularización, con pleno respeto a los derechos de terceros, sin que ello implique pronunciamiento alguno de la Administración respecto de derechos reales ni afectación de controversias de naturaleza civil o judicial;

VII) que resulta necesario definir con precisión las competencias de las distintas Direcciones departamentales intervinientes en el proceso de regularización, así como los mecanismos de delegación y subdelegación de atribuciones, a fin de garantizar la eficacia y la celeridad del procedimiento;

CONSIDERANDO: I) que compete al Ejecutivo Departamental reglamentar la ejecución de los decretos departamentales, asegurando su aplicación eficaz, razonable y conforme a derecho, en el marco de las potestades que le reconoce el ordenamiento jurídico vigente; en ese sentido, con un enfoque transversal, diversas dependencias, elaboraron proyecto de reglamentación del Decreto Departamental N° 4118/2026 (archivo adjunto en actuación 9);

II) que los principios de buena administración, eficacia, celeridad, economía procedimental, informalismo en

favor del administrado y verdad material imponen a la Administración adoptar mecanismos que posibiliten la resolución sustancial de situaciones consolidadas, evitando formalismos que obstruyan el acceso de los administrados al régimen de regularización;

III) que el ejercicio de las potestades de policía territorial y edilicia reviste autonomía respecto de otros alcances que pueden tener los derechos reales, lo que habilita a la Administración a sustanciar procedimientos de regularización con la finalidad antedicha;

IV) que la admisión excepcional de la comparecencia de poseedores debidamente acreditados constituye una herramienta instrumental orientada exclusivamente al control edilicio, urbanístico y tributario, sin que ello importe reconocimiento de derechos reales ni afectación de la posición jurídica de los titulares registrales;

V) que resulta necesario prevenir cualquier incentivo a nuevas ocupaciones irregulares, estableciendo exigencias probatorias reforzadas para la acreditación de la condición de poseedor, límites temporales objetivos y claros;

VI) que la conformación de una Comisión de Análisis de Regularización de Construcciones permitirá una valoración integral e interdisciplinaria de los casos que presenten particularidades especiales, garantizando criterios uniformes y la debida protección del interés general y el interés público;

VII) que la reglamentación debe armonizar la eficacia del control administrativo con la seguridad jurídica, la tutela de terceros y el interés público departamental;

ATENCIÓN: a lo dispuesto en los artículos 262, 274, 278 y 280 de la Constitución de la República, en el artículo 35, numerales 1, 2, 26 y 43 literal B de la Ley N° 9.515, en los artículos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 14 y 68 de la Ley N° 18.308, en el Decreto Departamental N° 4118/2026; en los artículos 1, 4, 5, 10, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 33, 55, 62 y 64 del Decreto Departamental N° 3718/1997; y demás normativa departamental y nacional aplicable, así como principios invocados;

EL INTENDENTE DE MALDONADO

RESUELVE:

1º) Apruébase el siguiente Reglamento del Decreto Departamental N° 4118/2026:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.º — Objeto

La presente resolución reglamenta el Decreto Departamental N° 4118/2026, estableciendo las condiciones,

requisitos, procedimientos y competencias aplicables al régimen de regularización de obras de construcción, así como los beneficios tributarios previsto en el citado acto legislativo departamental.

Artículo 2.º — Principios de actuación

Los procedimientos regulados en la presente resolución se regirán por los principios de:

- a) legalidad;
- b) seguridad jurídica;
- c) buena administración y tutela administrativa efectiva;
- d) celeridad;
- e) eficacia;
- f) economía procedimental;
- g) informalismo a favor del administrado; y
- h) verdad material.

La interpretación de la presente normativa deberá favorecer la regularización efectiva de situaciones edilicias consolidadas, siempre que no se lesionen derechos de terceros ni se comprometa el interés público en materia de ordenamiento territorial. En caso de integración, se acudirá a los citados principios, a los propios del procedimiento administrativo común y a los del Derecho Administrativo.

CAPÍTULO II

LEGITIMACIÓN

Artículo 3.º — Sujetos legitimados

Podrán promover procedimientos de regularización al amparo del Decreto Departamental N° 4118/2026:

- a) el propietario o alguno de sus herederos que acrediten dicha calidad mediante certificado notarial por la que se pruebe la presunta vocación hereditaria del gestionante o certificado de resultancias de autos sucesorios inscripto, así como quienes revistan la calidad de cesionarios de derechos hereditarios inscriptos en cuya universalidad jurídica se encuentre el inmueble objeto de regularización;
- b) el promitente comprador con promesa inscripta en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria de Maldonado;
- c) el promitente comprador con promesa no inscripta, que acredite dicha condición conforme a los medios de prueba admitidos en la presente resolución;

- d) el usufructuario;
- e) los titulares de derechos de superficie;
- f) el fiduciario, en los casos en que el inmueble integre un patrimonio de afectación fiduciaria, acreditando su condición mediante el instrumento constitutivo del fideicomiso o el certificado notarial correspondiente; y
- g) el poseedor que cumpla con los requisitos establecidos en esta reglamentación.

En caso que se presente alguna circunstancia especial de legitimación, la Comisión de Análisis de Regularización de Construcciones prevista en la presente reglamentación emitirá dictamen sobre su admisibilidad según los principios reconocidos en esta resolución y, en su caso, de los principios del procedimiento administrativo general y del Derecho Administrativo.

Artículo 4.º — Poseedor

4.1.- Tendrán legitimación para promover la regularización de obras los poseedores cuya calidad se encuentre inscrita en forma definitiva ante el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria de Maldonado.

4.2.- En caso de que la calidad de poseedor no figure inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria de Maldonado, el gestionante deberá acreditar que ha poseído el inmueble en forma pública, continua y pacífica al menos durante un año anterior a la entrada en vigencia de esta resolución.

Dicha condición podrá acreditarse mediante certificado notarial o, en su defecto, mediante otros elementos de prueba idóneos que serán analizados por la Comisión de Análisis prevista en la presente resolución, exclusivamente a los efectos del presente procedimiento de regularización edilicia y tributaria.

4.3.- En caso de que el poseedor haya adquirido la posesión por cesión de derechos posesorios, deberá acreditarse mediante la inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria de Maldonado.

Si el cesionario que promueve la gestión no fuera quien poseyó con una antigüedad de al menos un año antes de la entrada en vigencia de esta resolución, deberá acreditar la posesión del cedente y la propia conforme a lo previsto en el numeral 4.2, mediante certificado notarial u otros elementos de prueba que serán informados por la Comisión de Análisis.

4.4.- No se admitirá la legitimación del poseedor cuando exista una oposición fundada del propietario.

Artículo 5.º — Acreditación de la condición de poseedor no inscripto en el Registro de la Propiedad Sección Inmobiliaria

Serán medios de prueba admitidos para acreditar la condición de poseedor, entre otros, los siguientes instrumentos:

- a) documentos públicos;
- b) facturación histórica de servicios públicos;

- c) pagos de tributos que gravan el inmueble en la época que invocó haber poseído;
- d) constancias de residencia efectiva y
- e) otros medios idóneos análogos a valorar por Administración de acuerdo con las reglas de la sana crítica.

La Comisión de Análisis podrá requerir elementos adicionales de prueba y solicitar inspecciones o informes administrativos a oficinas de la Administración.

CAPÍTULO III

RESTRICCIONES GENERALES AL TRÁMITE DE REGULARIZACIÓN

Artículo 6.º — Restricciones aplicables a todos los sujetos legitimados

No podrá resolver la regularización de obras ni accederse a los beneficios tributarios previstos en el Decreto Departamental N° 4118/2026, para ninguno de los sujetos legitimados en el artículo 3º, respecto de inmuebles que:

- a) se encuentren afectados por medidas cautelares administrativas o de protección adoptadas por el Gobierno Departamental por razones ambientales o de ordenamiento territorial, que a consideración de la Administración pueda afectar la finalidad allí establecida;
- b) estén sujetos a un procedimiento administrativo o proceso judicial de expropiación;
- c) se encuentren afectados en la parte a regularizar por servidumbres de acueducto u otras afectaciones hidráulicas;
- d) estén ubicados en la faja de defensa costera según el alcance de la legislación vigente;
- e) estén ubicados en suelo que según la normativa de ordenamiento territorial no admita la construcción que se pretende regularizar;
- f) cuando el Gobierno Departamental mantenga alguna acción judicial relativa a la edificación u ocupación ilegal, salvo que se presenten circunstancias especiales que ameriten una evaluación particular por parte de la Comisión de Análisis regulada en la presente resolución.

Estas circunstancias impeditivas podrán ser dadas a conocer por la parte interesada o relevadas de oficio por la Administración, las que obstarán de pleno derecho a la tramitación del procedimiento.

CAPÍTULO IV

COMPETENCIAS Y DELEGACIÓN DE ATRIBUCIONES

Artículo 7.º — Competencia en los supuestos del artículo 9.1 del Decreto Departamental N° 4118/2026

En los casos comprendidos en el artículo 9.1 del Decreto Departamental N.º 4118/2026, la competencia para la sustanciación y resolución de los procedimientos de regularización corresponde a la Dirección de Control Edificio.

Artículo 8.º — Delegación de atribuciones en los supuestos de los artículos 9.2 y 9.3 del Decreto Departamental N.º 4118/2026

En los casos comprendidos en los artículos 9.2 y 9.3 del Decreto Departamental N.º 4118/2026, se delega las atribuciones en la Dirección General del Departamento de Gestión Territorial para la sustanciación y resolución de la regularización, pudiendo realizar las imputaciones funcionales que sean idóneas para el cumplimiento de los cometidos.

La Dirección General del Departamento de Gestión Territorial podrá subdelegar dicha competencia, total o parcialmente, en la Sub Dirección General del Departamento de Gestión Territorial.

El informe social a que refiere el artículo 9.3 del Decreto Departamental N.º 4118/2026 será cumplido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Barrial.

CAPÍTULO V

PROCEDIMIENTO

Artículo 9.º — Ventanilla única

Se implementa un procedimiento simplificado de ventanilla única para la recepción de solicitudes de regularización mediante la intervención de la Dirección de Administración Documental o de los Municipios.

Los actos administrativos que se dicten en cumplimiento del Decreto Departamental N.º 4118/2026 emanarán exclusivamente por las dependencias competentes del Intendente.

Artículo 10.º. — Procedimiento

10.1.- La Dirección de Administración Documental o el Municipio verificará la presentación íntegra de la documentación exigida por el Decreto Departamental N.º 4118/2026 y por la presente reglamentación.

Los Departamentos de Gestión Territorial y de Vivienda y Desarrollo Barrial, en coordinación con la Dirección de Administración Documental, podrán dictar los instructivos para la implementación de esta resolución.

10.2.- Si la documentación presentada fuera incompleta, se notificará al gestionante por las oficinas referidas en el numeral 10.1 para que el gestionante la cumpla en el plazo de veinte días hábiles, bajo apercibimiento de archivo sin perjuicio. Vencido dicho plazo sin que se haya integrado la documentación faltante, la Dirección de Administración Documental o el Municipio respectivo, procederá sin más trámite a remitir las actuaciones a la Dirección de Control Edificio a sus efectos.

10.3.- Una vez verificada la integridad documental, la Dirección de Administración Documental o el Municipio remitirá el expediente a la Dirección Control Edificio para la etapa de análisis técnico.

10.4.- En caso que la gestión se inicie ante el Municipio, pasará el expediente a la Dirección de Administración Documental para el control notarial si correspondiera y a la Dirección de Agrimensura y Catastro a efectos de verificar áreas y deslindes.

10.5.- Recibido el expediente, la Dirección Control Edificio procederá a evaluar el cumplimiento de los requisitos previstos en los artículos 1° y 3° del Decreto Departamental N° 4118/2026, en cuanto corresponda.

Constatado dicho cumplimiento, efectuará las comunicaciones que correspondan al Departamento de Ingresos Públicos.

En los casos previstos en el numeral 9.3 del citado acto legislativo departamental, el informe social se cumplirá por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Barrial, en forma previa al citado informe que deberá cumplir la Dirección de Control Edificio. En este caso, se dictará la resolución que corresponda por la autoridad a quien se le atribuye la competencia o en quien se delega, de acuerdo a lo dispuesto en los numerales 9.1 y 9.2 del Decreto Departamental N° 4118/2016.

10.6.- La Dirección Control Edificio podrá observar el cumplimiento de los requisitos técnicos de la documentación gráfica y demás exigencias previstas en el artículo 8° del Decreto Departamental N° 4118/2026, sin perjuicio de lo declarado por el técnico interviniente.

En tal caso, dispondrá la notificación al gestionante a efectos de que levante las observaciones que correspondan en el plazo de veinte días hábiles, bajo apercibimiento de archivo de la gestión. Dicho plazo podrá ser prorrogado por causa debidamente justificada, por igual período.

Si el gestionante no diera cumplimiento a las exigencias previstas en el artículo 8 del Decreto Departamental N° 4118/2026, la Dirección de Control Edificio podrá remitirlo a estudio de la Comisión de Análisis de Regularización de Construcciones o que el gestionante solicite que se estudie el expediente por el procedimiento común previsto en el Decreto Departamental 3718/1997 (Ordenanza General de Construcciones).

10.7.- Cuando la Dirección Control Edificio tuviera dudas fundadas sobre la procedencia de la regularización, remitirá el expediente a la Comisión de Análisis prevista en la presente resolución, para su pronunciamiento.

10.8.- Cumplido, se dictará resolución por la autoridad competente.

10.9.- Se elevarán a consideración del Intendente, aquellos casos que no estén comprendidos en las previsiones de los artículos 9.1 y 9.2 del Decreto Departamental N° 4118/2026.

Artículo 11° — Comunicaciones entre la Dirección de Control Edificio y el Departamento de Ingresos Públicos. Reglas especiales

11.1.- A los efectos de las comunicaciones entre la Dirección de Control Edificio y el Departamento de Ingresos Públicos, con el alcance tributario que se regula en el Decreto N° 4118/2026, se distinguen los siguientes supuestos:

a) Edificación inapropiada: en los casos que estén gravados con el impuesto de edificación inapropiada, la suspensión de dicho gravamen operará hasta la obtención del certificado final de obra en los plazos que correspondan y el cumplimiento del pago de los adeudos tributarios.

b) Si el gestionante no completara la regularización edilicia en los plazos correspondientes, la suspensión se revertirá a la situación existente antes de la suspensión de pleno derecho.

c) La Dirección Control Edificio remitirá al Departamento de Ingresos Públicos, la comunicación correspondiente acreditando el cumplimiento del artículo 3° y en su caso del artículo 8° del citado Decreto Departamental.

d) Facilidades de pago: la solicitud de facilidades tributarias no implica por sí misma la regularización edilicia de la obra. No obstante, cuando se acredite el cumplimiento del artículo 3° y en su caso del artículo 8° del Decreto Departamental, la Dirección Control Edificio, remitirá la comunicación correspondiente al Departamento de Ingresos Públicos, habilitando el acceso a las facilidades previstas.

e) La Dirección de Control Edificio, solicitará a la Comisión de Análisis prevista en esta reglamentación que se pronuncie en los casos previstos expresamente o cuando amerite su intervención por las particularidades del caso así como en los casos no previstos a texto expreso.

CAPÍTULO VI

BENEFICIOS TRIBUTARIOS Y SUS EFECTOS

Artículo 12.º — Beneficios tributarios

12.1.- Los beneficios tributarios aplicables a los procedimientos de regularización son los establecidos en los artículos 12 (“Edificación Inapropiada”) y 13 (“Régimen de Facilidades”) del Decreto Departamental N° 4118/2026.

12.2.- La Dirección de Control Edificio remitirá al Departamento de Ingresos Públicos la comunicación necesaria para la aplicación de los beneficios tributarios que por derecho correspondan, pudiendo revocarse en caso de detectarse algún error o que se verifique que no procede como resultado de un análisis más riguroso o así lo disponga el Jerarca.

12.3.- El Departamento de Ingresos Públicos, antes de suspender la aplicación del gravamen del impuesto por edificación inapropiada o permitir el amparo al régimen de facilidades, verificará si el contribuyente tiene un proceso ejecutivo tributario en curso. En caso afirmativo, se remitirá al análisis de la Comisión de Análisis de Regularización de Construcciones, la que emitirá informe sobre la procedencia en el caso antedicho.

12.4.- El Departamento de Vivienda y Desarrollo Barrial emitirá el informe social sobre la situación de vulnerabilidad a que refiere el artículo 5.3 del Decreto Departamental N° 4118/2026.

Artículo 13.º — Edificación inapropiada

13.1.- Respecto de los inmuebles que estén gravados con el impuesto de edificación inapropiada, el cumplimiento edilicio en el marco del presente régimen determinará la suspensión provisoria del gravamen durante el período de ejecución de las obras necesarias.

13.2.- En caso en que la construcción no sea regularizable al amparo del Decreto Departamental N° 4118/2026 o no se subsanaran las observaciones en tiempo y forma que establezca la Administración, se

restablecerá el gravamen de edificación inapropiada, la que quedará sin efecto de pleno derecho.

Artículo 14.º — Situaciones especiales

En los casos en que se verifiquen situaciones especiales no contempladas en los artículos precedentes, se producirá el informe de la Comisión de Análisis prevista en la presente resolución. Su pronunciamiento no será vinculante pero se recabará antes que se dicte el acto administrativo que por derecho corresponda por parte del Departamento de Ingresos Públicos respecto de la procedencia de los beneficios tributarios previstos en el Decreto Departamental N° 4118/2026.

CAPÍTULO VII

COMISIÓN DE ANÁLISIS de regularización de construcciones

Artículo 15.º — Integración de la Comisión de Análisis de Regularización de Construcciones

Créase la Comisión de Análisis de Regularización de Construcciones, que estará integrada por funcionarios de:

- a) el Departamento de Gestión Territorial;
- b) el Departamento de Ingresos Públicos;
- c) el Departamento de Vivienda y Desarrollo Barrial; y
- d) la Dirección de Asesoría Jurídica.

Los integrantes, titulares y suplentes, serán designados por el Intendente.

Asimismo, podrán recibir otros técnicos de la Administración Departamental para mejor instruir.

Artículo 16.º — Competencia de la Comisión de Análisis de Regularizaciones de Construcciones

16.1.- La Comisión de Análisis de Regularizaciones de Construcciones tendrá competencia para:

- a) analizar la situación de poseedores o promitentes compradores cuya calidad no esté inscripta en el Registro de la Propiedad, pudiendo requerir otros elementos de prueba que acrediten dicha condición;
- b) emitir dictamen fundado respecto de situaciones especiales que las demás oficinas ejecutantes sometan a su consideración;
- c) evaluar, la procedencia de admitir el trámite de regularización cuando existan procesos judiciales u otros procedimientos administrativos en que la Administración haya cuestionado la condición de poseedor, identificando circunstancias especiales que lo justifiquen.

16.2.- El dictamen de la Comisión de Análisis de Regularizaciones de Construcciones no será vinculante, pero su apartamiento por la autoridad competente para resolver deberá estar debidamente fundado.

CAPÍTULO VIII

RESTRICCIONES ZONALES

Artículo 17.º — Restricciones zonales

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6º de la presente resolución, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Barrial podrá delimitar zonas en las que no se admita la regularización por parte de poseedores, a fin de prevenir la formación o consolidación de ocupaciones o asentamientos irregulares. Dicha delimitación se realizará mediante acto fundado, con indicación de los criterios técnicos y jurídicos que la sustentan.

La Dirección de Ordenamiento Territorial apoyará al Departamento de Vivienda y Desarrollo Barrial en cuanto a las disposiciones y criterios técnicos relativos al ordenamiento territorial.

CAPÍTULO IX

ARQUITECTO DE OFICIO

Artículo 18.º — Arquitecto de oficio

18.1.- En los casos en que el gestionante no cuente con profesional arquitecto habilitado para suscribir la documentación técnica, podrá designarse un arquitecto de oficio en los casos que se detallan seguidamente.

18.2.- La actuación del Arquitecto de oficio corresponderá en casos de las obras comprendidas en las categorías 5, 6 y 1 A (“Económicas”), quedando excluidas las que encuentren en la zona balnearia, salvo que se obtenga informe social favorable del Departamento de Vivienda y Desarrollo Barrial.

CAPÍTULO X

EFFECTOS DE LA REGULARIZACIÓN

Artículo 19.º — Alcance de la regularización

La regularización de obras produce exclusivamente efectos edilicios, urbanísticos y tributarios con el alcance establecido en el Decreto Departamental N° 4118/2026. En ningún caso:

- a) constituye declaración administrativa o reconocimiento de la titularidad de derechos por fuera del ámbito del Decreto Departamental N° 4118/2026 ni sana vicios de titulación;
- b) genera presunción posesoria a favor del gestionante;
- c) afecta las acciones civiles de terceros ni el mejor derecho de los titulares registrales.

Artículo 20.º — Reserva expresa

Toda resolución dictada en el marco de la presente reglamentación respecto de poseedores deberá contener la siguiente cláusula expresa:

"La presente actuación se dicta sin perjuicio de eventuales derechos de terceros y sin que implique el pronunciamiento sobre la titularidad dominial o mejor derecho de otros sujetos de derecho. Se realiza exclusivamente en el marco del procedimiento administrativo de regularización edilicia regulado por el Decreto Departamental N° 4118/2026 y no importará el reconocimiento de la Administración a otros efectos."

CAPÍTULO XI

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 21.º — Vigencia

La vigencia de las disposiciones previstas en el Decreto Departamental N° 4118/2016 y en la presente resolución será hasta el 22 de noviembre de 2027, inclusive.

2º) Comuníquese a los Departamentos de Gestión Territorial, de Vivienda y Desarrollo Barrial y de Ingresos Públicos, a las Direcciones de Control Edilicio, de Asesoría Jurídica y de Administración Departamental, a los Municipios. Hecho, pase a la Dirección de Comunicaciones y Prensa para dar amplia difusión, incluyendo la publicación en el Diario Oficial. Cumplido, archívese.

[Resolución incluida en el Acta firmada por Alvaro Hernan Villegas el 12/06/2026 13:17:44.](#)

[Resolución incluida en el Acta firmada por Miguel Abella el 12/06/2026 13:25:22.](#)