

# OBRAS EN REGLA

---

Tu obra, en regla **desde el primer día.**

---

PROYECTO • PLANOS • CONSTRUCCIÓN

ORDENANZA 23549/26

MORATORIA REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES

MORÓN

Cde. a Expte. N° 81945/20 H.C.D.  
4079-12511/20 -0 D.E.

## EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

### AUTORIZACIÓN

**Artículo 1°:** Autorízase al Departamento Ejecutivo a la creación de un plan de Regularización de construcciones no declaradas como a continuación se establece:

- a. Proceder a la aprobación en la forma, plazo, condiciones y de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos siguientes, de las construcciones y/o ampliaciones y/o mejoras de inmuebles ajustadas al COU - Código de Ordenamiento Urbano y NRC - Normas Reglamentarias de Construcción del Partido de Morón (Ordenanza 10436/2008 y sus modificatorias), con el siguiente sello "APROBADO s/ Ordenanza N° .....".
- b. Proceder a la registración de las construcciones y/o ampliaciones de inmuebles que no se ajusten a las disposiciones que establece el COU - Código de Ordenamiento Urbano y NRC - Normas Reglamentarias de Construcciones del Partido de Morón (Ordenanza 10436/2008 y sus modificatorias) y el Decreto Ley 8912/77, con el siguiente sello "REGISTRADO s/Ordenanza N°....., infringe los siguientes artículos del COU - CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y NRC - NORMAS REGLAMENTARIAS DE CONSTRUCCIONES".
- c. Proceder al cambio de sello de los planos con la siguiente leyenda, "SUJETO A DEMOLICIÓN", "EMPADRONADO", "VISADO" y otros correspondientes a anteriores normativas.
- d. A los fines de la incorporación en los registros municipales, resulta como requisito que las construcciones cumplan con las normas de seguridad vigentes, así como que se encuentren ejecutadas a la fecha de promulgación de la presente con estructura independiente completa, muros portantes y techo. A los efectos de la aplicación de la presente, las estructuras, muros portantes y techos deberán reunir las características y condiciones previstas en la N.R.C. - NORMA REGLAMENTARIA DE CONSTRUCCIONES.

### OBJETO

**Artículo 2°:** La presente Ordenanza tiene por objeto la actualización de los Registros Territoriales del Municipio, aprobando y registrando las construcciones existentes no declaradas y las que soliciten el cambio de sello, a través de la presentación espontánea de los interesados por el procedimiento especial que se instituye.

### DEFINICIÓN

**Artículo 3°:** A los fines de esta norma se considera "construcción existente no declarada" aquella obra que, a la fecha de sanción de la presente, haya sido ejecutada sin aviso previo

2026

AÑO DE LOS DERECHOS HUMANOS POR  
LA MEMORIA, LA VERDAD Y LA JUSTICIA.  
A 50 años de la última Dictadura cívico - militar.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE MORÓN  
"Las tres Mujeres, Gertrudis y Sanchoán del Sur son Argentinas"

HCD  
HONORABLE  
CONCEJO  
DELIBERANTE  
DE MORÓN

Cde. a Expte. N° 81945/20 H.C.D.  
4079-12511/20 -0 D.E.

ni trámite de aprobación municipal y posea como mínimo la estructura resistente, los paramentos externos y la cubierta. Los muros a construir y/o ambientes a crear deberán cumplir con la NRC - Normas reglamentarias de Construcciones del Partido de Morón. El registro de estas obras, sólo significa el reconocimiento municipal de su existencia, dada la necesidad de normalizar los registros territoriales del Municipio, pero no implica la aprobación de la habilitación para los destinos que se le asigne. En los casos en que la obra se ajuste al COU y NRC se aprobarán las mismas.

### EXCLUSIONES

**Artículo 4°:** Exclúyanse expresamente de los beneficios previstos en la presente Ordenanza:

- a) Las obras a construirse.
- b) Las construcciones existentes no declaradas que al 31/12/2024 no cuenten con el avance previsto en el art. 3°.
- c) Las construcciones ubicadas en la zonificación R.E. (Residencial Exclusiva) con las que se pretenda efectuar un cambio de destino, incorporar usos no permitidos, o regularizar construcciones de uso multifamiliar, independientemente de su superficie o cantidad de unidades.
- d) Todo tipo de construcciones de antenas y/o cualquier otro que tenga como función la recepción y/o emisión de ondas radiales, televisivas, telefonía celular y/o radio telecomunicaciones de cualquier tipo.
- e) Toda construcción ubicada en predios de dos mil quinientos (2500) metros cuadrados o más de superficie. En estos casos la regularización deberá tramitarse conforme el procedimiento ordinario con autorización municipal previa.
- f) Las construcciones de uso multifamiliar que superen cuatro (4) unidades funcionales en parcelas de hasta trescientos (300) metros cuadrados de superficie, o aquellas que superen la proporción de una (1) unidad funcional cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de superficie de parcela en predios de mayor dimensión. En estos casos el propietario deberá tramitar la regularización conforme el procedimiento ordinario con cumplimiento del COU y NRC vigentes.

### DECLARACION

**Artículo 5°:** Podrán ser beneficiarios del régimen previsto en la presente los propietarios y/o usufructuarios y/o poseedores "animus domini" y/o todas aquellas personas que acrediten interés legítimo sobre el predio en cuestión. Acreditarán su condición mediante título de propiedad inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires; declaratoria de herederos con inscripción en el registro correspondiente, acta Ley 24374; boleto de compraventa que reúna las condiciones establecidas por la ley, siendo esta mención enunciativa y no taxativa, quedando a consideración de la Dirección de Catastro el análisis de otra documentación que pudiera acreditar titularidad o posesión del fundo.

Cde. a Expte. N° 81945/20 H.C.D.  
4079-12511/20 -0 D.E.

### ALCANCES Y VIGENCIA

**Artículo 6°:** Establécese los alcances y vigencia del plan de regularización de la siguiente manera:

Dentro de este plan podrán regularizarse superficies cubiertas y semicubiertas que cuenten con planos antecedentes aprobados, registrados o empadronados en anteriores operatorias similares a la presente y sin antecedentes.

Este plan tendrá una vigencia de trescientos sesenta y cinco (365) días a contar a partir de la promulgación de la presente ordenanza, y abonarán los Derechos de Construcción más los recargos establecidos en la presente ordenanza por sobre a los establecidos en la Ordenanza Fiscal e Impositiva.

Facúltase al Departamento Ejecutivo, fundándose en informe del área competente, a ampliar el plazo de vigencia en trescientos sesenta y cinco (365) días corridos más.

### SOLICITUD

**Artículo 7°:** La solicitud de inclusión en los beneficios que esta ordenanza establece, se efectuará a través de una Declaración Jurada firmada por el propietario o tenedor conforme lo dispone el Artículo tercero, mediante el formulario que consta en el Anexo I, que forma parte de la presente Ordenanza por duplicado.

En los casos de planos de inmuebles con destino comercial o industrial, la aprobación y/o registración según corresponda, se limitará única y exclusivamente a las construcciones, ampliaciones y/o mejoras edilicias, y no a la habilitación comercial y/o industrial, la cual en ningún caso se considerará implícita. En estos casos también se deberá contar con la previa evaluación del impacto ambiental, y el peticionante deberá comprometerse a neutralizar su huella de carbono.

### AUTORIZACIÓN

**Artículo 8°:** Se autoriza al Departamento Ejecutivo a dar continuidad a las gestiones completas, por la operatoria que esta ordenanza establece, con la presentación de las cuotas pagas del TSG - TASA DE SERVICIOS GENERALES del año en curso, certificada por Dirección de Ingresos Públicos, al solo efecto de este trámite y sin que ello implique liberación de deudas anteriores.

**Artículo 9°:** Las superficies cubiertas y semicubiertas declaradas bajo esta operatoria serán incorporadas a partir de la fecha de presentación de la Declaración Jurada. La valuación del bien y el tipo de destino resultante de esta regularización tendrá vigencia a partir de la presentación de la Declaración Jurada. En casos de obras que no tengan un avance del 75%, se autoriza al Departamento Ejecutivo a regularizar el bien, según el destino indicado en la Declaración Jurada.

BM  
2027

Cde. a Expte. N° 81945/20 H.C.D.  
4079-12511/20 -0 D.E.

### EXIGENCIAS

**Artículo 10°:** La Municipalidad podrá exigir la adecuación a la normativa vigente específica según destino declarado o disponer la demolición y/o supresión total o parcial de la/s obra/s existentes.

**Artículo 11°:** El profesional es responsable por la seguridad estructural, salubridad o cualquiera de los aspectos edilicios de las construcciones que declara. El Municipio puede, según el destino declarado, solicitar un informe técnico con la intervención de profesional competente en forma expresa y rubricada por el declarante en cada trámite.

**Artículo 12°:** En aquellos casos en que junto con la declaración de obra existente se tramita la aprobación de ampliación a construir como obra nueva, la obra en su totalidad deberá cumplir con la normativa vigente.

**Artículo 13°:** En los casos en que existan, a la fecha de promulgación de la presente, denuncias de linderos como consecuencia de molestias y/o daños y perjuicios ocasionados desde la construcción existente considerada, ésta será registrada y la gestión tendrá continuidad una vez concluida la sustanciación de las denuncias administrativas y/o judiciales correspondientes o cesen las causas que las originaron, con informe debidamente fundado de las áreas competentes.

En caso de existir oposición de vecinos fundada en molestias ocasionadas desde el inmueble cuyo plano se pretenda registrar, que exceda la normal tolerancia según lo establecido por el Art. 1973 del Código Civil y Comercial de la Nación, el Departamento Ejecutivo se reserva la facultad de evaluar la conveniencia y oportunidad de rechazar la registración del plano en cuestión, teniendo en mira el interés público comprometido. Previo informe debidamente fundado de las áreas competentes.

**Artículo 14°:** El interesado deberá dar cumplimiento a todas las normas estipuladas en la presente y no podrá retirar las copias del formulario o los planos registrados hasta efectuar el pago de la última cuota del plan de pagos acordado.

### APLICACIÓN Y CADUCIDAD ADMINISTRATIVA

**Artículo 15°:** Los propietarios que declaren las construcciones por esta operatoria tendrán un plazo de 365 días corridos para la presentación de los planos con la intervención profesional y la gestión conforme a las normas vigentes, con exclusión de los trámites establecidos en el Artículo 13°.

*Handwritten mark:*  
O  
R.M.

Cde. a Expte. N° 81945/20 H.C.D.  
4079-12511/20 -0 D.E.

**Artículo 16°:** Vencido el plazo para la presentación de la documentación técnica conforme al artículo anterior, decaerán los beneficios que la presente otorga, el formulario respectivo no tendrá validez, y los pagos realizados en concepto de Derechos de Construcción serán considerados como pagos a cuenta de la liquidación definitiva conforme a la normativa vigente en ese momento.

**Artículo 17°:** Cumplidos los plazos establecidos y sin perjuicio de los operativos necesarios que disponga el área competente durante la vigencia de la presente, no podrán incorporarse a la misma las obras clandestinas cuyos propietarios no hayan optado por el acogimiento espontáneo y/o hubieran falseado datos en las declaraciones juradas y/o planos presentados y/o inicien obras sin permiso, en cuyo caso deberán cumplir con todas las exigencias de la normativa vigente.

### LIQUIDACION DE DERECHOS Y RECARGOS

**Artículo 18°:** Los contribuyentes que adhieran el plan de regularización previsto en la presente Ordenanza, abonarán en concepto de Derechos de Construcción, los que a continuación se indican:

1. Regularización de superficie cubierta y semicubierta.

Se abonarán los importes resultantes de aplicar la alícuota que establece el artículo 37° de la Ordenanza Impositiva, sobre el valor de la obra no declarada, que fija la Caja de Previsión Social para Agrimensores, Arquitectos, Ingenieros y Técnicos de la Provincia de Buenos Aires, con más los recargos previstos en la Ordenanza Impositiva, según lo dispone el artículo 37 inciso 2 de la misma.

Sin perjuicio de la aplicación de los recargos previstos anteriormente, facúltase al Departamento Ejecutivo a imponer un recargo por sobre la liquidación de derechos, con ajuste a la siguiente escala:

- k) Viviendas multifamiliares de 2 unidades 20%
- l) Viviendas multifamiliares de más de 2 y hasta 4 unidades 30%
- m) Viviendas multifamiliares de más de 4 unidades 50%
- n) Locales comerciales de hasta 50 m<sup>2</sup> 20%
- o) Locales comerciales de más de 50 m<sup>2</sup> 30%
- p) Industrias o Depósitos de hasta 100 m<sup>2</sup> 20%
- q) Industrias o Depósitos de más de 100 m<sup>2</sup> 30%
- r) Otros destinos 30%
- s) En el caso de más de un uso se aplicarán los porcentajes que corresponde a cada uso.
- t) En el caso de aquellas obras que hayan sido ejecutadas en el periodo comprendido entre diciembre de 2022 y diciembre de 2024, con detección municipal, se duplicarán los recargos previstos en los ítems anteriores.

2. Cambio de sello.

*Handwritten signature/initials*

Cde. a Expte. N° 81945/20 H.C.D.  
4079-12511/20 -0 D.E.

Por cambio de sello, se abonarán los derechos de oficina establecidos en la Ordenanza Impositiva por el valor total de la Carpeta de Obra al momento de la presentación, para la obtención de nuevas copias de los planos en las cuales se consignará un sello con la leyenda prevista en el Artículo 1º, inciso b, de la presente. En concepto de Derechos de Construcción se abonará un porcentaje por sobre los valores de derechos actuales que le corresponde de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza impositiva, más los siguientes porcentajes:

- h) Vivienda unifamiliar 10%
- i) Viviendas multifamiliares de 2 unidades 20%
- j) Viviendas multifamiliares de más de 2 y hasta 4 unidades 30%
- k) Viviendas multifamiliares de más de 4 unidades 50%
- l) Comercio 35%
- m) Industria 40%
- n) Otros 45%

**Artículo 19º:** En los casos de regularización de superficie semicubierta, se abonará el 50% (cincuenta por ciento) de los derechos correspondientes a las superficies cubiertas, de acuerdo a los valores dispuestos en la presente ordenanza.

**Artículo 20º:** Facúltase al Departamento Ejecutivo para establecer planes de pago alternativos de hasta 15 (quince) cuotas mensuales, consecutivas y sin intereses, para el pago de derechos y accesorias de los contribuyentes que se acojan al régimen previsto en la presente Ordenanza.

**Artículo 21º:** En caso de suscripción del plan de pago, la falta de pago de 2 (dos) cuotas mensuales y consecutivas producirá la caducidad automática del plan de pago y los beneficios otorgados por la presente.

Los pagos realizados hasta el momento de la caducidad del plan serán imputados a cuenta del total reconociéndoseles una vigencia de hasta 5 (cinco) años. Transcurrido dicho plazo sin que el contribuyente hubiere regularizado su situación, las sumas abonadas no podrán ser invocadas como pagos a cuentas.

**Artículo 22º:** La liquidación de los Derechos de Construcción, según los criterios establecidos por el Reglamento de Construcciones, se efectuará aplicando los valores vigentes a la fecha de presentación del formulario de Declaración Jurada, que como Anexo I forma parte de la presente.

Si, al momento de la inspección, se encontrara declarada una diferencia menor o igual al cinco por ciento (5%) será considerada con los beneficios otorgados en la categoría que corresponda según la superficie real.

0  
B  
2021

Cde. a Expte. N° 81945/20 H.C.D.  
4079-12511/20 -0 D.E.

En caso que la diferencia sea igual o mayor al cinco por ciento (5%) entre la superficie denunciada y la real, se producirá la caducidad automática del plan de regularización y los beneficios otorgados por la presente sin derecho a reclamo alguno por parte del contribuyente.

**Artículo 23°:** Todo exceso de superficie abonada en la declaración no autoriza al denunciante a completar con obra dicha superficie ni a solicitar el reintegro de los derechos de construcción abonados de más.

### TRAMITACIÓN

**Artículo 24°:** Todos los trámites tendrán inicio con la presentación del Formulario de Declaración Jurada que como Anexo I forma parte de la presente norma, ante la Dirección de Catastro de la Secretaría de Planificación Estratégica en forma presencial o virtual al mail [catastro@moron.gob.ar](mailto:catastro@moron.gob.ar).

**Artículo 25°:** Facúltase al Departamento Ejecutivo, previo dictamen del área competente, para resolver situaciones no previstas que surjan de la aplicación de la norma.

**Artículo 26°:** Todas aquellas personas que se acogen al plan de regularización previsto en la presente Ordenanza, deberán dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

### CONTRIBUYENTE/PETICIONANTE

- a) Presentar Declaración Jurada firmada por duplicado, conforme al Anexo I, en que se detallarán, datos del peticionante, croquis de ubicación, la superficie cubierta y semicubierta a incorporar, silueta con las modificaciones y/o mejora de las construcciones con sus correspondientes destinos.
- b) Abonar en concepto de timbrado de la Declaración Jurada el equivalente a 2506 módulos en concepto de Derechos de Oficina, según lo establecido en el artículo 3 de la Ordenanza Impositiva vigente.
- c) En caso, que la construcción afecte a más de una parcela, se deberá presentar planillas de avalúo actualizadas que incluirán las superficies cubiertas y semicubiertas a incorporar por esta operatoria.
- d) En el caso de inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, se podrán regularizar las construcciones realizadas en cada unidad funcional independientemente de que existan modificaciones en las demás unidades del edificio. Siempre se deberá adjuntar la conformidad de los copropietarios.
- e) Abonar los Derechos de Construcción resultantes de la liquidación practicada en la Declaración Jurada del Anexo I.
- f) Con los elementos precitados se hará la presentación correspondiente en la Dirección de Catastro en forma presencial o virtual a [catastro@moron.gob.ar](mailto:catastro@moron.gob.ar) quién procederá a confrontar la documentación y entregará un certificado de ingreso al presente plan.
- g) Una vez efectuado el ingreso por parte del peticionante, éste tendrá un plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días para designar a un profesional de la construcción quién deberá iniciar el

Cde. a Expte. N° 81945/20 H.C.D.  
4079-12511/20 -0 D.E.

trámite del plano de obra de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.2.2. de las NRC - Normas Reglamentarias de Construcción y ante la Mesa General de Entradas.

### MUNICIPIO

- a) La Dirección de Catastro intervendrá con relación a la Declaración Jurada - Anexo I de la presente.
- b) Se dará intervención al área de Inspectores.
- c) La documentación se remitirá a la Dirección de Planeamiento quien constatará la zonificación del predio.
- d) Con la documentación descripta se dará intervención a la Dirección de Obras Particulares para que efectúe la liquidación de los derechos correspondientes.
- e) En los casos que se encuentren involucrados más de una parcela, la Dirección de Catastro informará que se deberá realizar la unificación de las mismas.

### DIFUSION

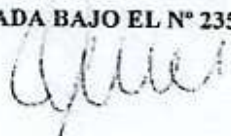
**Artículo 27°:** El Departamento Ejecutivo publicará la presente Ordenanza una vez promulgada, instrumentando una amplia difusión de la misma a través de información domiciliaria a los contribuyentes, publicación en medios de prensa locales, provinciales y nacionales, murales u otro medio que contribuya al objetivo consignado precedentemente, facultándolo a recabar partida del presupuesto correspondiente, a fin de llevar a cabo la difusión, puesta en vigencia, refuerzo del equipamiento físico y humano y control del presente empadronamiento de construcciones clandestinas.

**Artículo 28°:** Suspéndase la vigencia de la Ordenanza N° 14280/95 y sus modificatorias mientras la presente Ordenanza se encuentre vigente como toda otra norma que se oponga a la presente.


**Artículo 29°:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante a los veintitrés días del mes de Abril del año dos mil veintiséis.

REGISTRADA BAJO EL N° 23549/2026.

  
DANIELA SOLANGE COULLERY  
SECRETARIA  
H.C.D. MORON



  
PROF. SIBILA BOTTI  
PRESIDENTA  
H.C.D. MORON