

TASA DIFERENCIAL POR CONSTRUCCIONES NO DECLARADAS

ARTICULO 56º-

La Tasa Diferencial por Construcciones no declaradas, a que hace referencia los Artículos 280º al 282º inclusive del Código Fiscal, se emitirá en el recibo de la Tasa por Limpieza y Conservación de la Vía Pública o Tasa por Conservación, Reparación y Mejoramiento de la Red Vial Municipal, según corresponda en forma discriminada, por bimestre y por los siguientes montos:

Inciso 1)

Construcciones, ampliaciones y/o refacciones de edificios de locales comerciales, industriales o de servicios con o sin vivienda:

a) Liquidado en Tasa por Limpieza y Conservación de la Vía Pública	\$ 5.616,00
b) Liquidado en Tasa por Conservación, Reparación y Mejoramiento de la Red Vial Municipal	\$ 5.616,00

Inciso 2)

Construcciones, ampliaciones y/o refacciones de edificios con destino a vivienda, con o sin local comercial de hasta cincuenta metros cuadrados (50 m2):

a) Liquidado en Tasa por Limpieza y Conservación de la Vía Pública	\$ 2.762,00
--	-------------



HCD | JUNÍN
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE JUNÍN

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Rivadavia 16 P.A. Junín-Bs As- Argentina

Te:236 4407995 - hcd@junin.gob.ar

"2022 - 40º Años de la Gesta de Malvinas. Hoy y Siempre Argentinas"

b) Liquidado en Tasa por Conservación, Reparación y Mejoramiento de la Red Vial Municipal	\$ 2.762,00
---	-------------

Inciso 3)

Por no declarar cerco de obra, por no cumplimentar el plazo autorizado según la solicitud del propietario, o por cerco antirreglamentario \$ 2.100,00.

**TITULO II
DERECHOS TRIBUTARIOS MUNICIPALES**

**CAPÍTULO PRIMERO
DERECHO DE CONSTRUCCIÓN**

ARTICULO 62º.-

Por los tributos previstos en el Artículo 291º y siguientes del Código Fiscal se fija un derecho sobre las obras de construcción según los parámetros establecidos en el Artículo 63º como base de liquidación. En el caso de construcciones valorizadas por presupuesto real de obra se aplicará una tasa del uno por ciento (1%) sobre el valor de ese presupuesto.

ARTICULO 63º.-

Inciso a)

El importe del derecho de construcción será el resultado de multiplicar los metros cuadrados de superficie a edificar, por los valores expresados en pesos de acuerdo a las categorías indicadas en los Formularios 103, 104 y 105

Para las superficies semicubiertas se tomará el 50% de los valores establecidos para superficie cubierta.

Destino	Categorías			
Formulario 103	A	B	C	D
VIVIENDA	\$ x m2	\$ x m2	\$ x m2	\$ x m2
De interés social	450,00	----	----	----
Vivienda unifamiliar de hasta 70 m2 de superficie	900,00	810,00	729,00	656,00
Vivienda unifamiliar de más de 70 m2 de superficie	1.200,00	1.080,00	972,00	875,00
Viviendas multifamiliares de hasta 4 niveles	1.100,00	990,00	891,00	805,00
Viviendas multifamiliares mayor a 4 niveles	1.200,00	1.080,00	972,00	875,00
COMERCIO				
Minorista hasta 50 mts2	729,00	656,00	590,00	----
Minorista hasta 100 mts2	820,00	738,00	664,00	----

OFICINAS	1.000,00	900,00	810,00	----
HOTELES	1.300,00	1.170,00	1.053,00	----
SALUD				
Clínicas/Sanatorios Alta Complejidad	1.400,00	1.260,00	1.134,00	----
Clínicas/Sanatorios Baja Complejidad	1.200,00	1.080,00	972,00	----
Laboratorios/Consultorios	1.000,00	900,00	810,00	----
COCHERAS PRIVADAS				
Más de una planta con elevador	900,00	----	----	----
Más de una planta sin elevador	810,00	----	----	----
Planta única HªAª	729,00	----	----	----
Planta única s/ HªAª	656,00	----	----	----
EDUCACIÓN				
Hasta 200 mts2	900,00	810,00	729,00	----
Mayor a 200 Mts2	1.000,00	900,00	810,00	----
Clubes (sin Cancha)	820,00	738,00	664,00	----
Gimnasio HªAª	900,00	810,00	729,00	----
Gimnasio s/ HªAª	810,00	729,00	656,00	----
PISCINAS				
Cubiertas	750,00	----	----	----
Descubiertas	550,00	----	----	----
FORMULARIO 104	A	B	C	D
COMERCIO	\$ x m2	\$ x m2	\$ x m2	\$ x m2
De 101 a 200 mts2	875,00	----	----	----
De 201 a 300 mts2	972,00	----	----	----
De 301 a 400 mts2	1.080,00	----	----	----
Mayor a 401 mts2	1.200,00	----	----	----
Restaurante/Bar	1.000,00	----	----	----

Parrillas/Casas de Comida	900,00	----	----	----
BANCOS	1.500,00	----	----	----
FORMULARIO 105	A	B	C	D
DEPOSITOS y TALLERES	\$ x m2	\$ x m2	\$ x m2	\$ x m2
Hasta 12 m Luz – S/HºAº	586,00	----	----	----
Hasta 12 m Luz – HºAº	651,00	----	----	----
De 12,01 a 20 m – S/HºAº	723,00	----	----	----
De 12,01 a 20 m – HºAº	803,00	----	----	----
Mayor a 20 m Luz – S/HºAº	892,00	----	----	----
Mayor a 20 m Luz – HºAº	990,00	----	----	----
Alta Complejidad/Laboratorios	1.100,00	----	----	----
SILOS				
Silos Metálicos (mts3)	81,00	----	----	----
Silos Mamp. (mts3)	90,00	----	----	----
Silos HºAº (mts3)	100,00	----	----	----
FUNERARIA				
Nicheras (unidad)	300,00	----	----	----
Bóvedas (m²)	2.000,00	----	----	----

Inciso b)

En los casos de construcciones que estén encuadradas dentro de cualquier tipo de línea crediticia para la edificación de Vivienda Única Familiar serán beneficiadas conforme a lo previsto en el Inc. d) del Artículo 164º del Código Fiscal correspondiente al Régimen General de Exenciones Tributarias.

Inciso c)

Las construcciones de inmuebles que se lleven a cabo en las zonas que se detallan a continuación, tendrán una reducción del 50 % en el valor del presente derecho, con el fin de alentar la construcción en el área urbana:

Sector Cuadrante 1: comprendido entre calles P. Junta, Aristóbulo del Valle, Avda. Circunvalación y Ruta N° 188.-

Sector Cuadrante 2: comprendido entre P. Junta, Avda. Libertad, Avda: de la Sota, Ruta Prov. N°65, y Ruta Nac. N°188.-

Sector Cuadrante 4: comprendido entre Avda. De la Sota, Pastor Bauman; Ramón Hernández y Ruta Nac. N° 7.-

Inciso d)

Para las construcciones que se realicen en las zonas AC (Área Centro) y Re1 (Residencial Extraurbano 1), se aplicará un recargo del 20 % sobre el valor del derecho de construcción.

Inciso e)

En las construcciones que se lleven a cabo en la zona R1 (Residencial mixto de alta densidad) se aplicará un recargo del 10 % sobre el valor del derecho de construcción.

Inciso f)

Para las construcciones ubicadas en los pueblos del Partido de Junín, emplazados en zona CRS (Centro Rural de Servicios y zonas Rurales (RI – RE); el valor del derecho de construcción tendrá una reducción del 50 %.

Para todas las construcciones que se realicen en las zonas restantes el derecho se aplicará según la tabla establecida.

ARTICULO 64º.-

Los derechos de construcción deberán abonarse en su totalidad al momento del ingreso del expediente, según lo indica el Reglamento de Construcciones en su art. 2.12.1. Quedan exceptuados de lo dispuesto en el párrafo precedente:

- a) Los derechos que corresponden a obras a construir de vivienda única unifamiliar; y
- b) Los relevamientos de viviendas de hasta dos (2) unidades unifamiliares.

ARTICULO 65º.-

Inciso 1)

Se aplicará un valor equivalente a dos veces (2) los valores de obra establecidos según el artículo anterior para los casos encuadrados como relevamiento, medición o similar que estén categorizados como A, B, y C y con una data a partir del año 1997 inclusive, tomando como antecedente válido las planillas de revalúo mencionadas.

Inciso 2)

Podrán incorporarse de oficio aquellas construcciones que revistan el carácter enunciado en el párrafo anterior y que no superen los cinco metros cuadrados (5 m2.) de superficie cubierta o diez metros cuadrados (10 m2.) de superficie semicubierta, abonando el Derecho de Construcción, multas y/o Tasas Diferenciales que pudieran corresponderle.

Inciso 3)

En los casos que la construcción coincida con lo declarado en planos y sólo existan piletas con carácter de obra clandestina que no superen los veinte metros cuadrados (20 m2.), podrán ser incorporadas de oficio; a excepción de las piletas de fibra de vidrio o similares que podrán ser incorporadas de oficio sin límite de superficie.

Inciso 4)

Por construcción, o refacción y/o ampliación que se lleve a cabo sin autorización municipal, de obras con exclusivo destino vivienda multifamiliar, comercial, industrial y/o servicios y con uso mixto (vivienda con locales y/o galpones de superficie mayor a 50 m²), que infrinjan lo dispuesto en la Ordenanza N°



HCD | JUNÍN
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE JUNÍN

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Rivadavia 16 P.A. Junín-Bs As- Argentina

Te:236 4407995 - hcd@junin.gob.ar

"2022 - 40° Años de la Gesta de Malvinas. Hoy y Siempre Argentinas"

4516/03 – Código de Ordenamiento Urbano Ambiental y sus modificatorias, serán pasibles de multas por violaciones:

a) dimensiones mínimas de parcelas, cambios de usos, factores de ocupación del suelo (F.O.S y F.O.T), densidad máxima, altura máxima, faltante y/o ocupación de estacionamiento para otros usos, ocupación de retiros laterales, de frente, de fondo libre o corazón de manzana.

Para aquellas construcciones que no superan los 4,00 m. de altura promedio, se aplicara una multa de 8 (ocho) veces el derecho de construcción que se liquide para la superficie en infracción.

b) Ídem ítem a) para construcciones que superen los 4,00 m. de altura promedio se aplicara una multa de doce (12) veces el derecho de construcción que se liquide para la superficie en infracción.

c) dimensiones mínimas de parcelas, cambios de usos, factores de ocupación del suelo (F.O.S y F.O.T), densidad máxima, altura máxima, faltante y/o ocupación de estacionamiento para otros usos, ocupación de retiros laterales, de frente, de fondo libre o corazón de manzana; para aquellas construcciones de viviendas multifamiliares, se aplicarán la suma de las infracciones, detalladas a continuación:

*Exceso de FOS: La superficie excedida se liquidará doce (12) veces el derecho de construcción.

*Exceso de FOT: La superficie excedida se liquidará doce (12) veces el derecho de construcción.

*Exceso de densidad: La cantidad de habitantes excedidos x (12) doce m² c/uno, se liquidará (12) veces el derecho de construcción.

*Retiros de frente y/o laterales y/o fondo libre: La superficie ocupada por retiros se liquidará (12) doce veces el derecho de construcción.

*Retiros de frente y/o laterales y/o fondo libre: La superficie ocupada por retiros se liquidará (12) doce veces el derecho de construcción.

*Ocupación de estacionamiento: la superficie destinada en un inicio o la superficie necesaria que no fue destinada a tal fin, por cada módulo de estacionamiento (2,50x5,00m), se liquidará (12) doce veces el derecho de construcción.

A fin de aplicar la multa se aplicará un valor equivalente a dos (2) veces los valores de derecho de construcción establecidos en el artículo 63 inciso "a" y en caso de que el propietario reincida con

infracciones dentro de la misma parcela, el valor que se aplicará al m² de construcción, será de cuatro (4 veces).

Inciso 5)

- a) Por no presentar documentación de obra, previa intimación municipal, se aplicará lo establecido en el Código Fiscal y Ordenanza Impositiva vigentes.
- b) Por no acatar la orden de paralizar la obra, el Propietario, pagará en concepto de multa de 0,25 hasta 2,50 módulos.



HCD | JUNÍN
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE JUNÍN

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Rivadavia 16 P.A. Junin-Bs As- Argentina
Te:236 4407995 - hcd@junin.gob.ar

"2022 - 40° Años de la Gesta de Malvinas. Hoy y Siempre Argentinas"

ARTICULO 66º.-

Por cambios de techos en general, en propiedades existentes, se abonará el derecho correspondiente tomando como valor de obra el importe que resulte de multiplicar la superficie por pesos doscientos treinta (\$ 230,00) por metro cuadrado.

ARTICULO 67º.-

Por construcción de piletas de natación o piscinas, para uso público y/o privado, se abonará el derecho correspondiente tomando como valor de obra el monto que resulte de multiplicar la superficie del espejo de agua por lo determinado en Artículo 63º inc. a), en lo que respecta a piscinas.

ARTICULO 68º.-

A efectos de la determinación del Derecho a abonar por Construcciones en los Cementerios de todo el Partido, se tomará como valor de obra el importe que resulte de multiplicar la superficie cubierta por lo determinado en Artículo 63º inc. a), en lo que respecta a Funeraria.

ARTICULO 69º.-

Los desmontes de terrenos abonarán un derecho según la siguiente escala:

a) De uno (1) hasta cincuenta metros cúbicos (50 m3.), por m3	\$ 311,00
b) De (51 m3.) hasta trescientos metros cúbicos (300 m3.), por m3	\$ 626,00
c) Más de trescientos metros cúbicos (300 m3.), por m3	\$ 829,00

ARTICULO 70º.-

Por ocupación de veredas por cercos provisorios reglamentarios de obras de construcción, ampliación o refacción, etc. se cobrará por metro lineal o fracción y por mes \$ 525,00.-

ARTICULO 71º.-

En el caso del Artículo 298º del Código Fiscal, los interesados deberán estar al día con todos los impuestos municipales del inmueble a demoler, además abonarán previamente los derechos por demolición que se

establece por metro cuadrado en la suma de \$ 525,00.-

Cuando la determinación del derecho por demolición sea simultánea a la determinación del Derecho de Construcción, podrá tomarse como pago a cuenta de este último hasta el importe determinado en el Derecho de Demolición.

ARTICULO 88º.-

Se cobrarán los siguientes derechos:

Inciso 1)	
a) Por presentación de expediente de construcción, ampliación y/o refacción	\$ 4.260,00
b) Vivienda Unifamiliar de hasta 70 m2 de superficie	\$ 2.130,00
Inciso 2)	
a) Por presentación de expediente de relevamiento y/o mediciones (galpones – locales comerciales – vivienda multifamiliares y viviendas unifamiliares de más de 200 mts2)	\$ 4.260,00
b) Relevamiento y/o medición de viviendas unifamiliares de hasta 200 mts2	\$ 2.130,00
Inciso 3) Por presentación del trámite de final de obra.	\$ 4.260,00
Inciso 4) Por presentación de trámite de factibilidad de construcción	\$ 1.230,00
Inciso 5) Por presentación de trámite de denuncia	\$ 1.230,00
Inciso 6)	
a) Por previsado de inc. 2 y 3 (copia de cada plano y planilla en papel).	\$ 1.800,00
b) Por faltante y/o errores en planos a reponer por previsado	\$ 900,00
c) Por faltante en documentación exigida en cada planilla/formulario a reponer	\$ 460,00