

Guía Estratégica de Inversión Turística en Córdoba

Análisis técnico y financiero del Programa de Promoción de Actividades Productivas (P.P.A.P.)

- *Marco Regulatorio: Ordenanza Nº 13562 y Resolución SAP 0303*
- *Enfoque exclusivo para Desarrolladores Hoteleros e Inversores Turísticos*

FASE 1: LA OPORTUNIDAD

El programa transforma el marco tributario para catalizar la inversión local

Programa de Promoción de Actividades Productivas (P.P.A.P.):

Es una herramienta legislativa diseñada para incentivar la inversión en la economía local mediante la sostenibilidad fiscal.



Objetivo Central: Aumentar la capacidad de inversión y reinversión del sector privado en Córdoba.



Vigencia: Ventana de adhesión de 5 años desde la publicación oficial (con posibilidad de prórroga).



Alcance: Aplicable a personas humanas y empresas de todo tamaño (Micro a Grandes) radicadas o por radicarse en el ejido municipal.



FASE 1: LA OPORTUNIDAD

Cuatro vectores de desarrollo definen la elegibilidad del proyecto

La Ordenanza N° 13562 califica estrictamente como "Actividad Turística" a las inversiones que fomenten la infraestructura y los servicios del sector.



1. Nuevos Desarrollos Hoteleros

Construcción de hoteles, apart-hoteles y hostels (Ley Provincial N° 6483).
Exclusión expresa: Quedan inhabilitados los albergues transitorios o "hoteles por hora".



2. Modernización y Remodelación

Mejora, ampliación, embellecimiento e incorporación de equipamiento en alojamientos existentes.



3. Turismo de Reuniones (MICE)

Obras de infraestructura y equipamiento para congresos, convenciones y ferias.



4. City Tours

Empresas que operen recorridos turísticos que difundan el patrimonio cultural y natural de la ciudad.

FASE 2: LA OPORTUNIDAD

Los desarrollos hoteleros acceden a una década de alivio fiscal escalonado

Beneficios aplicables simultáneamente sobre la Contribución que incide sobre la Actividad Comercial, Industrial y de Servicios y la Contribución que incide sobre los Inmuebles.

Categoría 5 Estrellas

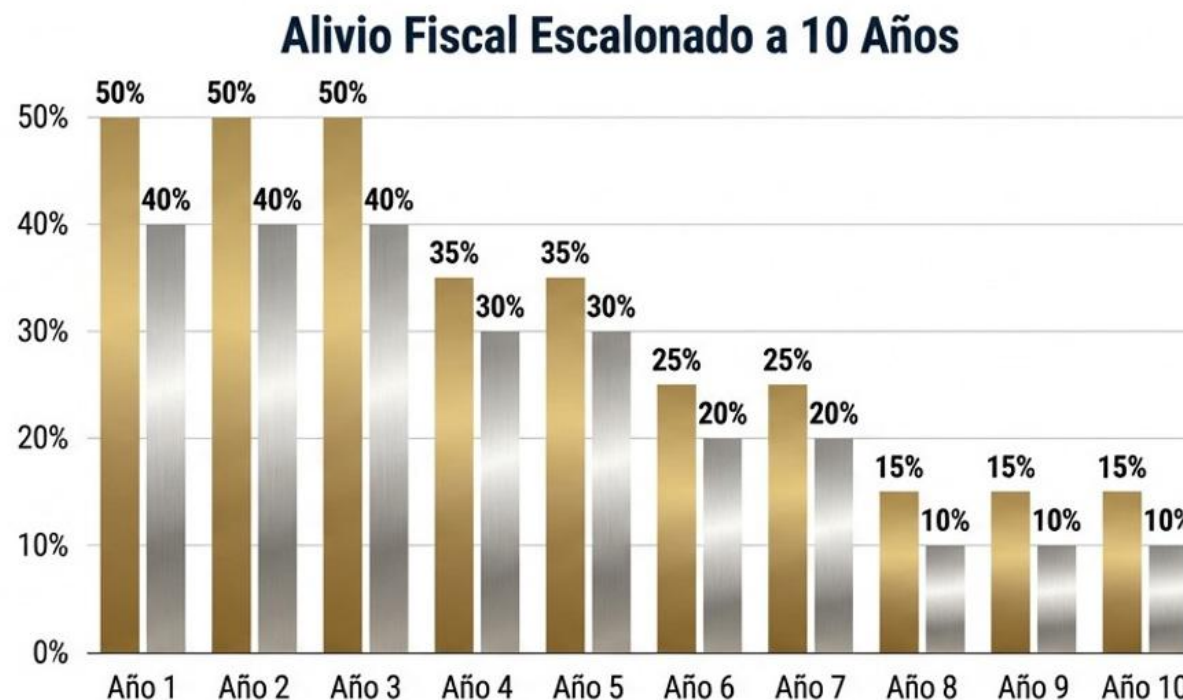
(Decreto 1359/00):

- Años 1 al 3: Exención del 50%
- Años 4 y 5: Reducción del 35%
- Años 6 y 7: Reducción del 25%
- Años 8 al 10: Reducción del 15%

Categoría 3 y 4 Estrellas

(Decreto 1359/00):

- Años 1 al 3: Exención del 40%
- Años 4 y 5: Reducción del 30%
- Años 6 y 7: Reducción del 20%
- Años 8 al 10: Reducción del 10%



FASE 2: IMPACTO FINANCIERO

Las remodelaciones y servicios complementarios aseguran cinco años de exenciones

Para proyectos de menor escala o modernización de activos, el programa ofrece incentivos acelerados a cinco (5) años contados desde la Resolución aprobatoria.

REMODELACIONES HOTELERAS Y PROYECTOS MICE:

Remodelaciones Hoteleras y Proyectos MICE:



*Incentivo: Reducción del 50% en la
Contribución que incide sobre los
Inmuebles.*

OPERADORES DE CITY TOURS:

Operadores de City Tours:



*Incentivo: Reducción del 25% en la
Contribución sobre Actividad Comercial y
en la de Automotores.*

FASE 3: REGLAS DE JUEGO

La elegibilidad exige compromisos claros de inicio y solvencia fiscal

Para ingresar al ecosistema de beneficios del P.P.A.P., los inversores deben cumplir con tres criterios excluyentes desde la concepción del proyecto:



Horizonte Temporal: Los proyectos de inversión deben haber iniciado a partir del 1 de enero de 2024.



Umbral de Capital (Solo Remodelaciones/MICE): Se requiere un piso de inversión mínimo equivalente a 10.000 U.E.M. (Unidades Económicas Municipales), valuadas al momento de la presentación.



Solvencia Tributaria: Prohibición estricta de registrar obligaciones tributarias exigibles e impagas con la Municipalidad de Córdoba (Art. 23).

FASE 3: REGLAS DE JUEGO

La aprobación requiere un avance de obra certificado y plazos de ejecución definidos

El beneficio fiscal no es anticipado; requiere demostración de ejecución en el terreno.

- **El Hito del 30%:** Los Proyectos de Inversión deben certificar un avance mínimo del 30% del total de su ejecución al momento de solicitar la aprobación definitiva.

Plazos de Ejecución del Proyecto:

- **Plazo máximo reglamentario:** 3 años desde el inicio de la ejecución.
- **Prórroga extraordinaria:** Posibilidad de extensión por 2 años adicionales, aplicable por única vez y mediante resolución debidamente fundada.



FASE 3: REGLAS DE JUEGO

El Acta de Reciprocidad blindo legalmente la contraprestación hacia la ciudad

Aprobado el proyecto, el inversor asume un compromiso de reciprocidad con la ciudad a través de la Subsecretaría de Turismo, estructurado con topes máximos inamovibles.

- **Ejecución:** Firma obligatoria dentro de los 15 días hábiles posteriores al otorgamiento del beneficio.



Topes Máximos de Contraprestación:

- **Nuevos Hoteles (5 y 3/4 estrellas):** Nunca superará el 30% del costo total de la inversión del proyecto.
- **Remodelaciones, MICE y City Tours:** Nunca superará el 50% del costo de inversión.

Topes Máximos de Contraprestación: o o • **Nuevos Hoteles (5 y 3/4 estrellas):** Nunca superará el 30% del costo total de la inversión del proyecto. • **Remodelaciones, MICE y City Tours:** Nunca superará el 50% del costo de inversión.

FASE 4: EJECUCIÓN (legal & operativa)

El expediente sigue una ruta de validación técnica y fiscal predecible

La Resolución SAP 0303 establece un circuito administrativo lineal para el tratamiento y aprobación de los expedientes.



Topes Máximos de Contraprestación:

- **Nuevos Hoteles (5 y 3/4 estrellas):** Nunca superará el 30% del costo total de la inversión del proyecto.
- **Remodelaciones, MICE y City Tours:** Nunca superará el 50% del costo de inversión.

Topes Máximos de Contraprestación: o o • **Nuevos Hoteles (5 y 3/4 estrellas):** Nunca superará el 30% del costo total de la inversión del proyecto. • **Remodelaciones, MICE y City Tours:** Nunca superará el 50% del costo de inversión.

FASE 4: EJECUCIÓN (legal & operativa)

La admisibilidad formal depende de un expediente corporativo y tributario impecable

La solicitud debe presentarse con carácter de Declaración Jurada, acompañada de un riguroso set documental:

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Identificación:
DNI, constitución de domicilio físico y electrónico, CUIT/CUIL. |  |  |
|  | Estructura Societaria:
Copia compulsada del Instrumento Constitutivo (Personas Jurídicas) y acreditación de representación. |  |  |
|  | Tributario y Laboral:
Copia del Formulario N° 931 emitido por ARCA. |  |  |
|  | Tasa Municipal:
Comprobante de pago de la Tasa Administrativa por inicio de actuaciones. |  |  |
|  | Definición de Alcance:
Mención expresa de la actividad 'Turística' y el monto total de inversión proyectada. |  |  |

FASE 4: EJECUCIÓN (legal & operativa)

El Proyecto de Inversión debe estructurarse como un anexo técnico detallado

El corazón de la solicitud es el Anexo u Proyecto de Inversión", el cual debe justificar técnica y financieramente el desarrollo:

Certificación

Documentación respaldatoria del 30% de avance exigido.

Cronograma

Tramos de obra/inversión (garantizando el plazo máximo de 3 años).

Localización

Domicilio exacto de la ejecución u obra civil.

Resumen Ejecutivo

Objeto, inversión económica total e impacto esperado en la ciudad.



Desglose de Capital

Infraestructura: Creación, ampliación o refacción edilicia.

FASE 4: EJECUCIÓN (legal & operativa)

El marco normativo exige transparencia continua y penaliza la simulación

El mantenimiento de los beneficios requiere un cumplimiento estricto y continuo durante toda la vigencia del programa.

Auditorías Permanentes: La Autoridad de Aplicación conserva la facultad de inspeccionar instalaciones y documentación contable sin previo aviso.

Obligaciones Formales: Obligatoriedad de presentar en término las Declaraciones Juradas (DDJJ) de todos los tributos, incluso aquellos exentos.

Sanciones y Multas:

La falta de notificación de cambios en las condiciones (dentro de los 15 días) puede generar la caducidad y multas de hasta el 50% de los beneficios.

La simulación, transmisión no autorizada o cese prematuro resultará en la inhabilitación del programa.



FASE 4: EJECUCIÓN (legal & operativa)

La expansión corporativa se gestiona mediante la segmentación de sedes y la reinversión

La Resolución 0303 previene la contaminación fiscal entre distintas unidades de negocio del mismo contribuyente.



Principio de Exclusividad Sede:

Las reducciones impactan exclusivamente sobre las contribuciones del nuevo establecimiento o la sede mejorada, sin afectar otras sucursales del mismo titular.



Principio de Exclusividad Sede:

Las reducciones impactan exclusivamente sobre las contribuciones del nuevo establecimiento o la sede mejorada, sin afectar otras sucursales del mismo titular.



Estrategia de Reinversión: Si un beneficiario actual decide realizar un nuevo Proyecto de Inversión, se aplicarán los nuevos beneficios perdiendo los plazos pendientes del proyecto anterior, priorizando siempre la nueva facilidad adquirida.

FASE 4: EJECUCIÓN (legal & operativa)

La activación inmediata del beneficio requiere sincronizar obra y burocracia

Para capitalizar el P.P.A.P., los inversores deben ejecutar una estrategia en paralelo:



1. Auditoría Interna:

Verificar la inexistencia de deudas fiscales municipales.

2. Aceleración de

Obra: Asegurar y documentar técnica y financieramente el umbral del 30% de ejecución

3. Estructuración Documental:

Compilar el Anexo "Proyecto de Inversión" y Formulario 931 ARCA.

4. Ingreso de Expediente:

Presentación formal por Mesa de Entradas General de la Municipalidad de Córdoba.

5. Proyección Financiera:

Modelar el flujo de caja incorporando la exención de hasta el 50% y previendo la firma del Acta de Reciprocidad en 15 días.



La certidumbre financiera transforma el desarrollo hotelero en Córdoba

El P.P.A.P. no es solo un alivio fiscal; es un mapa de ruta diseñado para brindar previsibilidad a largo plazo. Al garantizar hasta 10 años de estabilidad impositiva, establecer reglas de auditoría claras y fijar topes legales a las contraprestaciones, la ciudad de Córdoba se posiciona como el hub de inversión turística más competitivo de la región.

EL MOMENTO DE ESTRUCTURAR Y CERTIFICAR SUS PROYECTOS
ES AHORA.

