

## **Análisis de la legislación vigente**

La Ley Nacional de Turismo N° 25.997 sancionada en Diciembre de 2004 en su Anexo I de las Actividades Comprendidas Conforme a la Clasificación Internacional Uniforme de las Actividades Turísticas de la Organización Mundial del Turismo, en su Apartado 1.1.4 considera a los albergues juveniles como un servicio de alojamiento dentro del marco de las actividades directamente vinculadas con el turismo al que se refiere en el Punto 1.

En nuestro país la reglamentación de la actividad de alojamiento turístico es de orden provincial. Es decir, corresponde a las provincias dictar pautas reglamentarias dirigidas a ordenar aspectos físicos y operacionales del alojamiento turístico. Es importante hacer un repaso de las legislaciones vigentes. Esto permitirá conocer cual es el tratamiento que se le ha dado a la actividad en general y adaptar el presente proyecto de acuerdo al marco legislativo.

Se trabajó en conjunto con las siguientes leyes, además de haber realizado un análisis detallado de las mismas:

1. Ley 6483, Decreto 1359: Ley De Alojamientos Turísticos de la Provincia de Córdoba.

Bajo la cual se tomó como base para determinar la tipología de alojamiento, categorización del proyecto hotelero como así también características de los servicios, características constructivas, características dimensionales de los sectores, equipamiento básico, servicios técnicos, y calidad de los servicios que se ofrecerán. De acuerdo a ello, se definió al proyecto como:

- Albergue: Establecimiento que brinda servicio de alojamiento grupal, dedicado al alojamiento de contingentes y/o grupo de personas con baños y/o comunes o privados, que cuenten con condiciones mínimas de habitabilidad fijadas por la autoridad de regulación edilicia y de servicios turísticos.

## 2. Código de Edificación de la Provincia de Córdoba, Ordenanza N° 9387/95.

Por la cual se tomaran los parámetros que regulan la construcción de edificios nuevos dentro del ámbito del Ejido Municipal de la Ciudad de Córdoba. De esta manera el proyecto hotelero encuadra dentro de la siguiente categorización:

- Edificios residenciales (Ord.9387/95), comprende este grupo todo edificio destinado a:
  - Vivienda permanente: en este grupo se incluye la vivienda familiar en sus diferentes tipos.
  - Vivienda transitoria: comprende hoteles, hosterías, moteles, apart-hotel, complejo turístico, hostales, albergues, residenciales, etc.

## 3. Ordenanza 8256/86, Ocupación del Suelo dentro del Ejido Municipal.

Mediante la cual se delimitaran las formas de ocupación del suelo, conforme a las actividades en el desarrolladas y zonas de urbanización. A partir de la misma no se encontraron limitantes mayores, y se determinaron los siguientes parámetros de construcción:

- F.O.T
- F.O.S
- Superficie de edificación

## 4. Ley 7232, Régimen de Promoción y Desarrollo Turístico de la Provincia de Córdoba.

Mediante la cual, para el presente proyecto hotelero se promueve las siguientes acciones:

- A. La construcción y equipamiento de establecimientos nuevos destinados a la explotación de los alojamientos turísticos, ubicados en las Áreas Turísticas y Rutas de Acceso, que ofrezcan normalmente hospedaje o alojamiento en habitaciones

amuebladas por periodos no menores a una pernoctación a personal que no constituyen su domicilio permanente en ellas.

B. El desarrollo turístico promovido en la Ley 7232 se realizara mediante la utilización por parte del Estado Provincial los siguientes instrumentos:

- Exenciones impositivas.
- Diferimiento en el cumplimiento de las obligaciones fiscales.
- Créditos en condiciones de fomento de conformidad con lo que dispongan las entidades crediticias correspondientes.
- Venta en condiciones de fomento o cesión por cualquier título de bienes inmuebles integrantes del dominio privado del Estado Provincial.
- Subsidios, becas y asistencia técnica.
- Provisión de infraestructura de servicios públicos esenciales, dentro de las previsiones de los planes de gobierno y de los respectivos créditos presupuestarios.
- Integración en sociedades de economía mixta.

De acuerdo la presente Ley, la ciudad de Córdoba Capital se encuentra dentro de la Zona de Promoción B.

Artículo 2º.- A los efectos de determinar los alcances y extensión de los beneficios establecidos en esta ley, instituyese dentro de las Áreas Turísticas y Rutas del Acceso definidas por el decreto N° 6270, una zona de “Especial Promoción” integrada por las áreas Norte, Noroeste, Sierras del Sur y Mar Chiquita; una zona de “Promoción A” constituida por las áreas Punilla con excepción del ejido Municipal correspondiente a Villa Carlos Paz, Capital -con excepción del ejido Municipal Ciudad de Córdoba, Calamuchita, Traslasierras y Sierras Chicas; y una zona de “Promoción B” compuesta por el ejido Municipal de Villa Carlos Paz, pertenecientes al área Punilla y el ejido Municipal ciudad de Córdoba correspondiente al Área Capital. Para la construcción, equipamiento y comercialización de Hoteles de 4 y 5 estrellas se considerará zona de Especial Promoción a todo el ámbito de la provincia.

Por lo que el presente Proyecto Hotelero gozara de los siguientes beneficios:

- Exención en el pago del Impuesto sobre los Ingresos Brutos del 100% por 5 años y el 50% por los subsiguientes.
- Exención en el pago del Impuesto Inmobiliario del 100% por 10 años.
- Exención en el pago de Impuesto de Sellos del 100% por 10 años.

#### 5. Impacto Ambiental, Decreto 2131 de la Provincia de Córdoba.

La misma impone la obligación de las personas públicas o privadas de presentar Estudios de Impacto Ambiental (EIA) para proyectos que degraden o sean susceptibles de degradar o alterar el ambiente, que es necesario evitar para el logro de una efectiva elevación de la calidad de vida de la población, las dificultades que provoca en el desarrollo, la falta de conocimientos anticipados de los efectos de las acciones humanas sobre el Medio Ambiente.

- A los fines del presente trabajo y dadas las características del Proyecto Hotelero no es necesario un Estudio de Impacto Ambiental.

### **Razón social**

Para el presente proyecto se decidió adoptar la forma jurídica y legal de S.R.L (Sociedad de Responsabilidad Limitada).

Los justificativos se enumeran a continuación:

- Es muchísimo menos onerosa en su constitución y funcionamiento:

La IGJ cobra una tasa de fiscalización a las sociedades por acciones. Las SRL están exentas de esta tasa.

En cuanto a su constitución, a diferencia de la SA que requiere una escritura pública (gastos de escribano, obviamente) la SRL se puede constituir mediante un instrumento privado con firma certificada.

También, relacionado con su menor onerosidad, la SRL no requiere capital mínimo, como si lo necesita la SA. Aunque esto hoy está bastante desdibujado por resoluciones y requerimientos que hacen la IGJ y el resto de los RPC, la realidad es que siempre la exigencia de capital de una SRL será muchísimo menor que una SA.

Por otra parte, las SA están obligadas a presentar balances certificados en forma anual, lo que también serán mayores gastos, tanto en la elaboración de los balances, honorarios del contador y gastos de certificación.

- Mucho más simple en su funcionamiento

La SRL requiere de menos requisitos formales para funcionar. Esto es una ventaja clara que hace que llevar todo en legal forma sea mucho más simple. Por ejemplo; para tomar decisiones en una SRL el Gerente manda cartas documentos al domicilio de los socios y estos contestan si votan en contra o a favor y una vez vencido el plazo se cuentan las cartas documentos recibidas y allí se determina que pasó con esa decisión.

- Protege mejor a los socios

Las SA están categorizadas en lo que la doctrina societaria llama sociedades de capitales. Ello es así porque lo que importa es el aporte económico del socio. En cambio, a las SRL se las categoriza de otra forma porque si bien importa mucho el aporte económico, lo cierto es que contiene una serie de prescripciones legales para proteger a los socios que las ubica cerca de las sociedades de personas.