



ASAMBLEA

DEPARTAMENTAL DE CÓRDOBA



COMISIÓN DE HACIENDA, CRÉDITO PÚBLICO Y CONTROL FISCAL

INFORME DE COMISIÓN PARA SEGUNDO DEBATE

Montería, 7 de julio de 2026

Doctor

GABRIEL MORENO GUERRERO

Presidente

Honorables diputados

Asamblea Departamental de Córdoba

Cordial Saludo:

Atentamente nos permitimos poner a consideración de los Honorable diputados de la Asamblea Departamental de Córdoba para su estudio y aprobación, el Proyecto de Ordenanza **"POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA ORDENANZA NO. 034 DE 2020 Y SE DICTAN DISPOSICIONES EN MATERIA DEL IMPUESTO DE REGISTRO, ESTAMPILLAS DEPARTAMENTALES Y TASA PRO DEPORTE Y RECREACIÓN"** la diputada ponente CAROLINA RUIZ ZAPATA, realizó un exhaustivo estudio y exposición al informe de ponencia, estuvo presente los doctores CARLOS VIVERO Director de presupuesto del Departamento, Dra. MARIA CLAUDIA SANCHEZ Asesora de la Gobernación, Señor JOSE PASTRANA Representante legal de la Empresa ENTRERIOS y los diputados integrantes de la comisión hicieron sus aportes al estudio de este importante proyecto y votaron positivamente.

El informe de comisión en su texto dice:

TRÁMITE Y CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS FORMALES

En cuanto a su trámite, la Secretaría General de la Corporación, emitió constancia al presidente de la Duma Departamental, indicando que el Proyecto de Ordenanza, cumple con los requisitos formales exigidos por el Reglamento Interno de la Corporación, en especial los previstos en los artículos 89 y 90.

1.2 OBJETO

El objetivo del presente Proyecto de Ordenanza es modificar el Estatuto de Rentas del Departamento de Córdoba Ordenanza No. 034 de 2020, con el propósito de precisar la aplicación del Impuesto de Registro en los actos de constitución y reforma del régimen de propiedad horizontal, estableciendo una única liquidación como acto sin cuantía, e implementar un régimen tarifario especial para determinados tributos departamentales aplicables a los contratos que celebre la Empresa Desarrolladora Territorial ENTRERÍOS, con el fin de promover la seguridad jurídica, optimizar la utilización de los recursos públicos e incentivar la inversión, la construcción y el desarrollo económico del departamento.

1.3 TÍTULO

El presente proyecto de ordenanza nos presenta el presente título el cual va acorde con la iniciativa **"POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA ORDENANZA NO. 034 DE 2020 Y SE DICTAN DISPOSICIONES EN MATERIA DEL IMPUESTO DE REGISTRO, ESTAMPILLAS DEPARTAMENTALES Y TASA PRO DEPORTE Y RECREACIÓN"**

2. ATRIBUCIONES

2.1 CONSTITUCIONALES





la medida propuesta desarrolla los principios de economía, eficiencia y eficacia administrativa previstos en el artículo 209 de la Constitución Política, en la medida en que permite optimizar la utilización de los recursos públicos y maximizar su destinación al cumplimiento de los fines estatales que justifican la ejecución de los proyectos.

La Constitución Política de Colombia reconoce en su artículo 287 la autonomía de las entidades territoriales para la gestión de sus intereses, dentro de los límites de la Constitución y la ley, facultándolas para administrar sus recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

De igual manera, de conformidad con el artículo 300, numeral 4, de la Constitución Política, corresponde a las Asambleas Departamentales, por medio de ordenanzas, decretar de conformidad con la ley los tributos y contribuciones necesarios para el cumplimiento de las funciones departamentales. A su vez, el artículo 338 superior reserva a los cuerpos de representación popular —entre ellos las Asambleas— la facultad de fijar, dentro del marco que señale la ley, los elementos de los tributos de su competencia, garantizando el principio de legalidad tributaria.

Asimismo, el artículo 294 de la Constitución Política establece que la ley no podrá conceder exenciones ni tratamientos preferenciales sobre tributos de propiedad de las entidades territoriales, reconociendo implícitamente la competencia de estas para adoptar medidas relacionadas con la administración de sus rentas.

2.2 LEGALES

la Ley 2200 de 2022, *"Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los departamentos"*, dispone en el numeral 6 del artículo 5 que corresponde a las Asambleas Departamentales administrar los recursos y establecer dentro de su jurisdicción los tributos departamentales autorizados por la ley.

Ley 223 de 1995 (artículos 226 y siguientes) y sus modificaciones —entre ellas la Ley 1607 de 2012, en su Decreto reglamentario 650 de 1996, en la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) y, en cuanto al régimen de propiedad horizontal, en la Ley 675 de 2001.

De igual manera, la Ley 1579 de 2012 —Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos— reguló integralmente el sistema registral colombiano, estableciendo los actos sujetos a registro y las reglas aplicables a la apertura, conservación y modificación de los folios de matrícula inmobiliaria.

De conformidad con el artículo 226 de la Ley 223 de 1995, el hecho generador del Impuesto de Registro está constituido por la inscripción de actos, contratos o negocios jurídicos documentales respecto de los cuales la ley exige su registro ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos o ante las Cámaras de Comercio.

No obstante, desde el punto de vista jurídico y tributario, el tributo no grava el documento ni la actuación administrativa de inscripción considerada aisladamente, sino el acto, contrato o negocio jurídico contenido en el documento que se presenta para registro.

De allí se derivan dos presupuestos para su configuración: (i) la existencia de un documento que contiene un acto, contrato o negocio jurídico en el que sean parte o beneficiarios los particulares; y (ii) que dicho acto deba someterse, por mandato legal, a la formalidad del registro ante las referidas entidades.

La Ley 675 de 2001 regula la propiedad horizontal como una forma especial de dominio en la que coexisten bienes privados y bienes comunes dentro de una misma edificación o conjunto inmobiliario. Para que dicho régimen produzca efectos frente a terceros, la escritura pública mediante la cual se constituye debe ser inscrita en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.





De conformidad con los artículos 51 y 52 de la Ley 1579 de 2012, una vez inscrito el reglamento de propiedad horizontal se conserva el folio correspondiente al inmueble general y se abren folios independientes para cada una de las unidades privadas resultantes.

2.3. ORDENANZALES

El presente proyecto se enmarca en lo dispuesto en la Ordenanza 002 de 2022, Reglamento Interno de la Asamblea Departamental de Córdoba.

3. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente Proyecto de Ordenanza tiene como propósito modificar la Ordenanza No. 034 de 2020, Estatuto de Rentas del Departamento de Córdoba, mediante la incorporación de disposiciones relacionadas con el Impuesto de Registro y el establecimiento de un régimen tarifario especial para determinadas estampillas departamentales y la Tasa Pro Deporte y Recreación.

En primer lugar, la iniciativa busca precisar la forma de liquidación del Impuesto de Registro en los actos de constitución y reforma del régimen de propiedad horizontal, estableciendo expresamente que, para efectos tributarios, dicho registro se considere un único acto jurídico sujeto a una sola liquidación como acto sin cuantía. Según la exposición de motivos, esta medida pretende otorgar mayor seguridad jurídica, unificar el criterio de liquidación y reducir los costos asociados a la formalización de proyectos inmobiliarios, favoreciendo sectores estratégicos como la construcción y el turismo en el departamento.

De igual manera, el proyecto propone un régimen tarifario especial para la Estampilla Pro Desarrollo Departamental, la Estampilla Pro Desarrollo Académico y Descentralización de Servicios Educativos de la Universidad de Córdoba y la Tasa Pro Deporte y Recreación, aplicable exclusivamente a los contratos que celebre la Empresa Desarrolladora Territorial ENTRERÍOS en desarrollo de convenios o contratos suscritos con el Departamento de Córdoba, sus entidades descentralizadas o entidades públicas del orden nacional. De acuerdo con la exposición de motivos, esta medida busca optimizar la utilización de los recursos públicos, fortalecer la capacidad operativa de la entidad y mejorar la eficiencia en la ejecución de proyectos estratégicos para el desarrollo territorial.

Finalmente, la Administración Departamental señala que las modificaciones propuestas fueron objeto de análisis de impacto fiscal y concluye que son compatibles con el Marco Fiscal de Mediano Plazo y con los principios de sostenibilidad y responsabilidad fiscal, al tratarse de medidas aplicables a actos y contratos específicos que, según lo expuesto, contribuirán al fortalecimiento de la inversión, la competitividad y el desarrollo económico del Departamento de Córdoba.

4. CONVENIENCIA

La aprobación del presente Proyecto de Ordenanza resulta conveniente y necesaria para el Departamento de Córdoba, la iniciativa tiene como finalidad introducir modificaciones específicas al Estatuto de Rentas del Departamento de Córdoba, orientadas a precisar la aplicación del Impuesto de Registro en materia de propiedad horizontal y a establecer un régimen tarifario especial para determinados tributos departamentales aplicables a contratos celebrados por la Empresa Desarrolladora Territorial ENTRERÍOS, dentro de los límites establecidos por la legislación vigente.

En cuanto al Impuesto de Registro, la iniciativa propone incorporar de manera expresa en la Ordenanza No. 034 de 2020 que la constitución y la reforma del régimen de propiedad horizontal se entiendan, para efectos tributarios, como un único acto jurídico sujeto a una sola liquidación como acto sin cuantía. De acuerdo con la exposición de motivos, esta precisión busca brindar mayor claridad en la aplicación de la norma, unificar el criterio de liquidación, fortalecer la seguridad jurídica tanto para la administración tributaria como para los contribuyentes y reducir los costos asociados a la formalización de este tipo de proyectos.



De igual manera, el proyecto plantea un régimen tarifario especial para la Estampilla Pro Desarrollo Departamental, la Estampilla Pro Desarrollo Académico y Descentralización de Servicios Educativos de la Universidad de Córdoba y la Tasa Pro Deporte y Recreación, aplicable exclusivamente a los contratos que celebre ENTRERÍOS en desarrollo de convenios o contratos suscritos con el Departamento de Córdoba, sus entidades descentralizadas o entidades públicas del orden nacional. Tal como también se expresa en la exposición de motivos, esta medida busca racionalizar la carga tributaria aplicable a dichos contratos, optimizar la utilización de los recursos públicos y fortalecer la capacidad de inversión destinada a la ejecución de proyectos estratégicos para el desarrollo territorial.

Respecto de la **Estampilla Pro Desarrollo Académico y Descentralización de Servicios Educativos de la Universidad de Córdoba**, el proyecto no propone eliminar este tributo ni afectar su destinación específica. Por el contrario, la iniciativa mantiene su aplicación y establece una tarifa diferencial del uno por ciento (1,0%) para los contratos cobijados por el régimen especial de ENTRERÍOS, señalando que dicho porcentaje se encuentra dentro del rango autorizado por la ley y que la obligación tributaria continúa vigente.

Finalmente, la Administración Departamental manifiesta que las medidas propuestas fueron acompañadas del correspondiente análisis de impacto fiscal, concluyendo que son compatibles con el Marco Fiscal de Mediano Plazo y con los principios de sostenibilidad y responsabilidad fiscal. Asimismo, señala que las modificaciones no alteran los elementos esenciales de los tributos definidos por el legislador, sino que desarrollan reglas de aplicación y establecen un régimen tarifario especial para casos específicos.

En ese contexto, se considera conveniente esta iniciativa, toda vez que propone ajustes al Estatuto de Rentas del Departamento de Córdoba sustentados por la Administración Departamental y que serán objeto del análisis y deliberación propios del trámite legislativo departamental, en ejercicio de las competencias constitucionales y legales de la Corporación.

IMPACTO FISCAL

De conformidad con el artículo 7 de la Ley 819 de 2003, el análisis del impacto fiscal del presente Proyecto de Ordenanza, concluyendo que las medidas propuestas son compatibles con el Marco Fiscal de Mediano Plazo y con los principios de sostenibilidad y responsabilidad fiscal.

La exposición de motivos señala que la iniciativa no incorpora exenciones ni modifica los elementos esenciales de los tributos definidos por el legislador. En cuanto al Impuesto de Registro, indica que la propuesta se limita a precisar la forma de liquidación de los actos de constitución y reforma del régimen de propiedad horizontal. Respecto del régimen tarifario especial aplicable a determinados contratos celebrados por ENTRERÍOS, señala que se mantienen las obligaciones tributarias mediante la aplicación de tarifas diferenciales autorizadas por la ley. En consecuencia, la Administración Departamental concluye que el impacto sobre las rentas del Departamento es controlado y compatible con las proyecciones contenidas en el Marco Fiscal de Mediano Plazo.

ESTE PROYECTO CONSTA DEL SIGUIENTE ARTICULADO

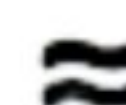
ARTÍCULO 1º. Adiciónese un párrafo al artículo 245 de la Ordenanza No. 034 de 2020, Estatuto de Rentas del Departamento de Córdoba, el cual quedará así:

PARÁGRAFO. A partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, el registro del acto jurídico de constitución y de reforma del régimen propiedad horizontal sobre el folio general y sobre los folios segregados del registro se considerarán, para los fines del Impuesto de Registro, como un solo acto jurídico, y deberá liquidarse el impuesto como un acto sin cuantía, de acuerdo con lo establecido en el presente artículo.

ARTÍCULO 2. Adiciónese un párrafo al artículo 209 de la Ordenanza No. 034 de 2020, correspondiente a la tarifa de la Estampilla Pro Desarrollo Departamental, el cual quedará así:

PARÁGRAFO. Régimen tarifario especial. Los contratos que celebre la Empresa Desarrolladora Territorial — ENTRERÍOS, para el desarrollo o ejecución de los contratos o





convenios que suscriba con el Departamento de Córdoba, con sus entidades descentralizadas del orden departamental o con entidades públicas del orden nacional, estarán sujetos a la Estampilla Pro Desarrollo Departamental a una tarifa del cero punto cinco por ciento (0.5%).

ARTÍCULO 3. Adiciónese un párrafo al artículo 306 de la Ordenanza No. 034 de 2020, correspondiente a la tarifa de la Estampilla Pro Desarrollo Académico y Descentralización de Servicios Educativos de la Universidad de Córdoba, el cual quedará así:

PARÁGRAFO. Régimen tarifario especial. Los contratos que celebre la Empresa Desarrolladora Territorial — ENTRERÍOS, para el desarrollo o ejecución de los contratos o convenios que suscriba con el Departamento de Córdoba, con sus entidades descentralizadas del orden departamental o con entidades públicas del orden nacional, estarán sujetos a la Estampilla Pro Desarrollo Académico y Descentralización de Servicios Educativos de la Universidad de Córdoba a una tarifa del uno por ciento (1.0%).

ARTÍCULO 4. Adiciónese un párrafo al artículo 375 de la Ordenanza No. 034 de 2020, correspondiente a la tarifa de la Tasa Pro Deporte y Recreación, el cual quedará así:

Régimen tarifario especial. Los contratos que celebre la Empresa Desarrolladora Territorial — ENTRERÍOS, para el desarrollo o ejecución de los contratos o convenios que suscriba con el Departamento de Córdoba, con sus entidades descentralizadas del orden departamental o con entidades públicas del orden nacional, estarán sujetos a la Tasa Pro Deporte y Recreación a una tarifa especial del cero punto cinco por ciento (0.5%).

ARTÍCULO 5. Vigencias y Derogatorias. La presente ordenanza rige a partir de su sanción y publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

5. MODIFICACIONES

ARTICULADO

El artículo primero queda igual al proyecto original

ARTÍCULO 1º. Adiciónese un párrafo al artículo 245 de la Ordenanza No. 034 de 2020, Estatuto de Rentas del Departamento de Córdoba, el cual quedará así:

PARÁGRAFO. A partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, el registro del acto jurídico de constitución y de reforma del régimen propiedad horizontal sobre el folio general y sobre los folios segregados del registro se considerarán, para los fines del Impuesto de Registro, como un solo acto jurídico, y deberá liquidarse el impuesto como un acto sin cuantía, de acuerdo con lo establecido en el presente artículo.

El artículo segundo fue modificado y queda así:

ARTÍCULO 2. Adiciónese un párrafo al artículo 290 de la Ordenanza No. 034 de 2020, correspondiente a la tarifa de la Estampilla Pro Desarrollo Departamental, el cual quedará así:

PARÁGRAFO. Régimen tarifario especial. Los contratos que celebre la Empresa Desarrolladora Territorial — ENTRERÍOS, para el desarrollo o ejecución de los contratos o convenios que suscriba con el Departamento de Córdoba, con sus entidades descentralizadas del orden departamental o con entidades públicas del orden nacional, estarán sujetos a la Estampilla Pro Desarrollo Departamental a una tarifa del cero punto cinco por ciento (0.5%).

El artículo tercero queda igual al proyecto original





ARTÍCULO 3. Adiciónese un párrafo al artículo 306 de la Ordenanza No. 034 de 2020, correspondiente a la tarifa de la Estampilla Pro Desarrollo Académico y Descentralización de Servicios Educativos de la Universidad de Córdoba, el cual quedará así:

PARÁGRAFO. Régimen tarifario especial. Los contratos que celebre la Empresa Desarrolladora Territorial — ENTRERÍOS, para el desarrollo o ejecución de los contratos o convenios que suscriba con el Departamento de Córdoba, con sus entidades descentralizadas del orden departamental o con entidades públicas del orden nacional, estarán sujetos a la Estampilla Pro Desarrollo Académico y Descentralización de Servicios Educativos de la Universidad de Córdoba a una tarifa del uno por ciento (1.0%).

El artículo cuarto fue modificado y queda así:

ARTÍCULO 4. Adiciónese un párrafo al artículo 375 de la Ordenanza No. 034 de 2020, correspondiente a la tarifa de la Tasa Pro Deporte y Recreación, el cual quedará así:

PARÁGRAFO. Régimen tarifario especial. Los contratos que celebre la Empresa Desarrolladora Territorial — ENTRERÍOS, para el desarrollo o ejecución de los contratos o convenios que suscriba con el Departamento de Córdoba, con sus entidades descentralizadas del orden departamental o con entidades públicas del orden nacional, estarán sujetos a la Tasa Pro Deporte y Recreación a una tarifa especial del cero punto cinco por ciento (0.5%).

El artículo quinto queda igual al proyecto original

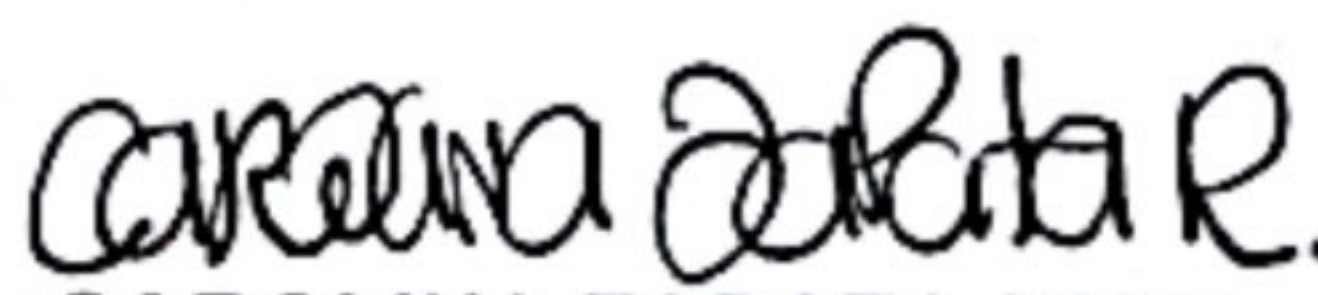
ARTÍCULO 5. Vigencias y Derogatorias. La presente ordenanza rige a partir de su sanción y publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PROPOSICIÓN

Cumplidos los preceptos constitucionales, legales y ordenanzaes, solicitamos a los honorables diputados de la Asamblea Departamental de Córdoba, aprobar el informe de comisión para segundo debate del proyecto de ordenanza **"POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA ORDENANZA NO. 034 DE 2020 Y SE DICTAN DISPOSICIONES EN MATERIA DEL IMPUESTO DE REGISTRO, ESTAMPILLAS DEPARTAMENTALES Y TASA PRO DEPORTE Y RECREACIÓN"**.

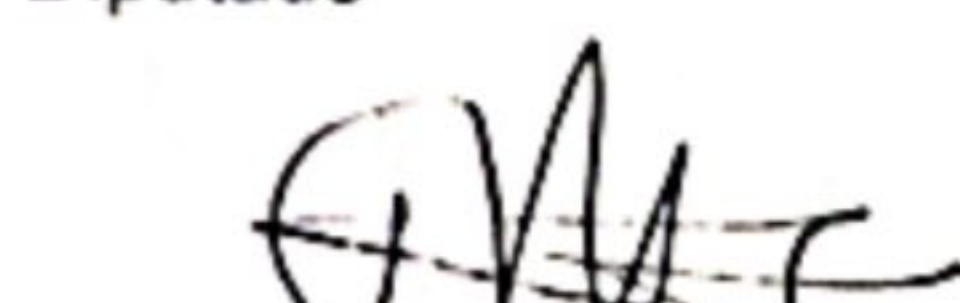
Ratificamos que este informe fue enviado a Secretaría General para su conocimiento y demás fines, así como también fue publicado en la página web de la Asamblea Departamental, como reza en el artículo 102 de la Ley 2200 de 2022.

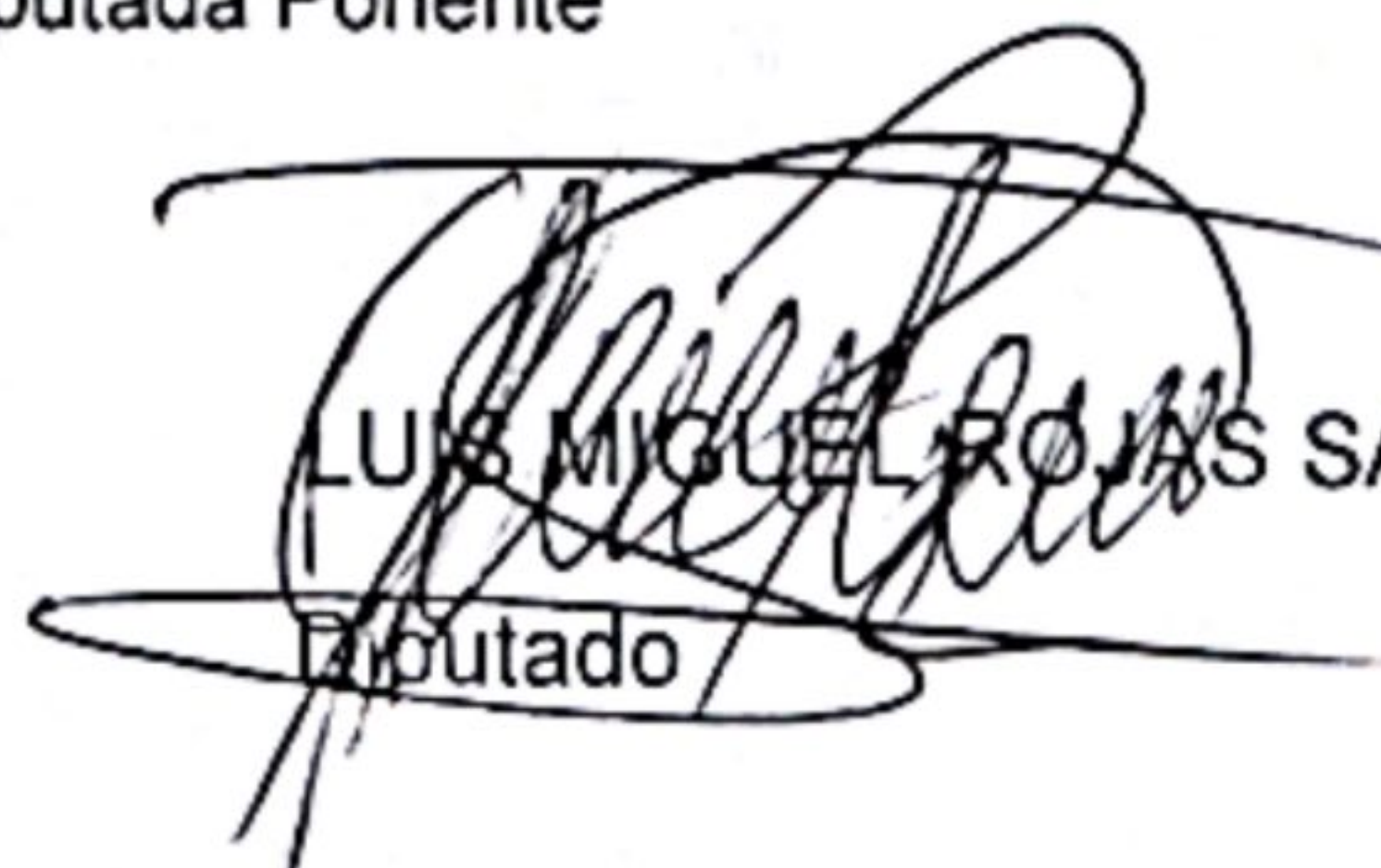
Vuestra comisión,


CAROLINA ZAPATA RUIZ
Diputada Ponente


CARLOS DAVID GÓMEZ ESPITIA
Presidente


JUAN HUMBERTO ROIS DEREIX
Diputado


MARTHA CECILIA PETRO MARTINEZ
secretaria


LUIS MIGUEL ROJAS SALAZAR
Diputado

REMBERTO ANTONIO TAPIA HERRERA
Diputado