



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA

www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXV - Nº 1183

Bogotá, D. C., jueves, 3 de septiembre de 2026

EDICIÓN DE 15 PÁGINAS

DIRECTORES:

DIEGO ALEJANDRO GONZÁLEZ GONZÁLEZ

SECRETARIO GENERAL DEL SENADO

www.secretariasenado.gov.co

MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ VÁSQUEZ

SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA

www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

PONENCIAS

INFORME DE PONENCIA NEGATIVA PARA PRIMER DEBATE EN LA COMISIÓN PRIMERA CONSTITUCIONAL DE LA HONORABLE CÁMARA DE REPRESENTANTES DEL PROYECTO DE LEY NÚMERO 040 DE 2026 CÁMARA

por medio de la cual se Garantiza la Primacía de la Justicia y la Protección de las Víctimas, se modifican y derogan disposiciones de la Ley 2272 de 2022, y se dictan otras disposiciones.

1º de septiembre de 2026.

Honorable Representante

JOSÉ JAIME USCÁTEGUI PASTRANA

Presidente

Comisión Primera Constitucional

Congreso de la República

Doctora

AMPARO YANETH CALDERÓN PERDOMO

Secretaria

Cámara de Representantes

Asunto: Informe de ponencia negativa para primer debate en la Comisión Primera Constitucional de la honorable Cámara de Representantes del Proyecto de Ley número 040 de 2026 Cámara, por medio de la cual se Garantiza la Primacía de la Justicia y la Protección de las Víctimas, se modifican y derogan disposiciones de la Ley 2272 de 2022, y se dictan otras disposiciones.

Honorable Presidente y respetada Secretaria reciban un cordial saludo.

Atendiendo a lo dispuesto en los artículos 150, 153, y 156 de la Ley 5ª de 1992, y conforme a la designación hecha por la Mesa Directiva como

ponentes de esta iniciativa, nos permitimos, rendir informe de ponencia negativa para primer debate al Proyecto de Ley número 040 de 2026 Cámara, por medio de la cual se Garantiza la Primacía de la Justicia y la Protección de las Víctimas, se modifican y derogan disposiciones de la Ley 2272 de 2022, y se dictan otras disposiciones.

De la honorable congresista

Ana Erazo

Ana Leidy Erazo Ruiz

REPRESENTANTE CÁMARA VALLE DEL CAUCA

PROYECTO DE LEY NÚMERO 040 DE 2026 CÁMARA

por medio de la cual se Garantiza la Primacía de la Justicia y la Protección de las Víctimas, se modifican y derogan disposiciones de la Ley 2272 de 2022, y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1º. Objeto de la ley. La presente ley tiene por objeto fortalecer el Estado de Derecho y garantizar la tutela judicial efectiva de las víctimas, mediante la eliminación de disposiciones legales que permiten la suspensión de medidas judiciales contra estructuras de crimen de alto impacto sin un marco de sometimiento previo y riguroso.

Artículo 2º. Ámbito de aplicación. Las disposiciones contenidas en la presente ley son de orden público y se aplicarán en todo el territorio nacional, vinculando a todas las autoridades de las ramas del poder público en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Artículo 3°. Derogatorias. Deróguese los artículos 2° Literal C, 5, 6 y 7 de la Ley 2272 de 2022.

Artículo 4°. Supremacía de la función judicial. El levantamiento o suspensión de órdenes de captura, medidas de aseguramiento o penas privativas de la libertad de miembros de estructuras armadas organizadas de crimen de alto impacto, solo podrá proceder cuando exista una ley de sometimiento a la justicia previa que defina condiciones de verdad, reparación y penas privativas de la libertad efectivas, en cumplimiento de los estándares internacionales y el precedente constitucional de derechos de las víctimas.

Artículo 5°. Prohibición de tratamiento político a estructuras criminales. Las autoridades del Ejecutivo no podrán reconocer estatus político, ni otorgar beneficios propios de procesos de paz, a organizaciones que no tengan un origen y naturaleza de carácter político- militar conforme al Derecho Internacional Humanitario. El sometimiento de estructuras criminales de alto impacto se regirá exclusivamente por el marco de la justicia ordinaria o el que determine el legislador para tal fin.

Artículo 6°. Régimen de transición y suspensión de procesos en curso. A partir de la promulgación de la presente ley, todos los acercamientos, conversaciones, diálogos o procesos de sometimiento con estructuras armadas organizadas de crimen de alto impacto que se encuentren en curso bajo el amparo de la Ley 2272 de 2022, quedarán suspendidos de pleno derecho.

Parágrafo 1°. La suspensión o terminación de los procesos de que trata este artículo conlleva la reactivación inmediata de todas las órdenes de captura, medidas de aseguramiento y penas privativas de la libertad que hubieren sido suspendidas en favor de los miembros o voceros de dichas estructuras. Las autoridades judiciales y de policía deberán proceder a su ejecución sin necesidad de requerimiento adicional.

Artículo 7°. Vigencia. La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

ARGUMENTACIÓN DE LA PONENCIA

Esta ponencia gira en torno al postulado de que el Proyecto de Ley número 040 de 2026 carece de una lógica suficiente de pertinencia, necesidad y coherencia constitucional para justificar su aprobación. No estamos frente a una iniciativa que simplemente corrige excesos o ajusta técnicamente la política de paz, estamos frente a un proyecto que mezcla derogatorias de disposiciones cuya vigencia está próxima a agotarse, elimina herramientas jurídicas sin proponer herramientas que las reemplacen, incorpora restricciones problemáticas frente al orden constitucional y presenta falencias de redacción y técnica legislativa que terminan revelando la concepción regresiva sobre la manera como el Estado debe enfrentar la violencia. El resultado es

una iniciativa que, en lugar de buscar mejorar los instrumentos existentes, pretende desmontar parte de una arquitectura jurídica construida durante décadas por gobiernos de distintas orillas políticas para dotar al Estado de mecanismos mínimos de negociación, acercamiento, sometimiento, desmovilización, desarme y construcción de convivencia.

Sin embargo, el problema de fondo es todavía más profundo. Este proyecto se aparta del espíritu constitucional que Colombia ha construido alrededor de la paz como derecho, como deber y como finalidad permanente del Estado, consagrado en el artículo 22 de la Constitución y desarrollado por una extensa jurisprudencia. Pretende entonces reducir problemas derivados de un conflicto armado histórico y de múltiples formas de violencia organizada a una respuesta predominantemente retributiva y punitiva, como si la única expresión posible de justicia fuera perseguir, bombardear y acabar con quienes para el autor, son enemigos del Estado y no actores irregulares. Por ello, algunos artículos, la exposición e incluso marco constitucional y jurisprudencial que propone el autor del proyecto de ley ignora abiertamente décadas de evolución jurídica nacional e internacional hacia modelos que articulan justicia, verdad, reparación, garantías de no repetición, restauración del tejido social y protección efectiva de las víctimas. Más grave aún, desconoce una realidad que el país ha venido evidenciando a través de mecanismos de justicia como la JEP: las víctimas no se protegen únicamente aumentando penas ni estableciendo mecanismos de justicia retributiva; se protegen evitando nuevas victimizaciones, desmantelando estructuras, recuperando territorios, esclareciendo la verdad, reparando el daño y creando condiciones reales para que la violencia no se repita. En lugar de avanzar sobre esa experiencia histórica, el Proyecto de Ley número 040 propone retroceder décadas y volver a una comprensión de la seguridad y de la justicia que el propio constitucionalismo colombiano y el derecho internacional contemporáneo han venido superando ya.

Por esa razón, esta ponencia abordará de manera individual los principales fundamentos de inconveniencia, falta de necesidad normativa y reparos de constitucionalidad que impiden acompañar favorablemente la iniciativa. Con esto no sostenemos que la Ley 2272 del 2022 no tenga falencias o que haya obtenido los efectos esperados por sus impulsores y por las y los Colombianos, mucho menos que el Congreso no tenga competencia para modificarla, se trata de exigir que una reforma que pretende alterar la arquitectura jurídica mediante la cual el Estado colombiano busca enfrentar el conflicto armado, promover sometimientos y proteger a las víctimas tenga al menos una justificación constitucionalmente consistente y una propuesta normativa superior a aquello que pretende desmontar. Nuestra ponencia apunta a demostrar que no supera este estándar.

1. **Artículo 1°. objeto de la ley.** El objeto de la ley está construido sobre una premisa equivocada: no se fortalece el Estado de Derecho insinuando que el Congreso y la Corte Constitucional previamente lo debilitaron. Este sostiene que su objeto consiste en “*fortalecer el Estado de Derecho y garantizar la tutela judicial efectiva de las víctimas*” mediante la eliminación de determinadas disposiciones de la Ley 2272 de 2022. Esa formulación es en realidad una afirmación política y jurídica muy grave la cual apunta a que la legislación aprobada por el Congreso en 2022 habría debilitado el Estado de Derecho y que quienes promovieron o acompañaron con su voto aquella iniciativa, debilitaron institucionalmente el Estado.

La Ley 2272 de 2022 no surgió como un mecanismo clandestino para desmontar la justicia ni como una autorización abierta para que el Ejecutivo actuara por fuera de la Constitución. Fue debatida y aprobada por el Congreso de la República con sus respectivos debates y posteriormente sometida a control por parte de la Corte Constitucional. La Corte no encontró que la sola existencia de acercamientos con estructuras armadas de crimen de alto impacto implicara una renuncia al Estado de Derecho. Por el contrario, en la Sentencia C-525 de 2023 declaró exequible la facultad del Gobierno nacional de adelantar actos tendientes a entablar acercamientos y conversaciones con estas estructuras cuando demuestren voluntad de transitar hacia el Estado de Derecho, y explicó que esa potestad encuentra sustento en la competencia presidencial de conservación del orden público y en lo que la propia jurisprudencia denomina la “Constitución para la Paz”, integrada en el Preámbulo y los artículos 2°, 22, 95 y 67 de la Constitución.

Es decir, la Corte Constitucional ya resolvió una parte de la discusión que el Proyecto de Ley número 040 pretende presentar hoy como si jurídicamente estuviera inaugurándola. La respuesta de la corte no fue que los instrumentos de acercamiento fueran contrarios al Estado de Derecho, fue bastante más precisa ya que la consideró constitucionalmente admisibles, pero fijó límites. Determinó que los términos de sometimiento deben ser definidos por el legislador, que los derechos de las víctimas deben ser garantizados y que la suspensión de órdenes de captura requiere justificación gubernamental y valoración por la autoridad judicial competente.

En conclusión, si tomáramos en serio la formulación del autor, tocaría concluir que el Congreso en el 2022 aprobó un proyecto de ley que buscaba debilitar el Estado de Derecho y que la Corte Constitucional, después de estudiarla, decidió aceptar que ese debilitamiento se diera. Esa conclusión no guarda ninguna razón lógica y en realidad termina siendo una descalificación del propio Congreso de la República.

2. **Artículo 2°. Ámbito de Aplicación.** El proyecto pretende sustentar un alcance

nacional sustentado en una exposición de motivos encerrada en Medellín y el Valle de Aburrá. Pareciera que la gentrificación de Medellín también alcanzó la exposición de motivos del proyecto y desplazó al resto del país. Cauca, Nariño, Chocó, Arauca, Catatumbo, Putumayo, Valle del Cauca y los demás territorios atravesados por dinámicas completamente distintas de conflicto armado y criminalidad organizada desaparecen de la argumentación.

Peor aún, se hacen afirmaciones presentadas como verdades irrefutables sin metodología ni soporte alguno. El proyecto sostiene que en el Valle de Aburrá tienen asiento “10 de las 22 estructuras criminales que operan en Colombia” y, de allí, concluye que esto representa “el 45% de la criminalidad organizada a nivel nacional”. Pero una cosa es afirmar que 10 de 22 estructuras identificadas tienen presencia en determinado territorio, dato sin siquiera una cita que permita comprobarlo, y otra completamente distinta concluir que allí se concentra el 45% de toda la criminalidad organizada del país. El número de estructuras no equivale al volumen de criminalidad, ni permite medir integrantes, rentas ilícitas, control territorial, capacidad armada, homicidios, extorsiones o población sometida. Es una extrapolación estadísticamente insostenible presentada como si fuera evidencia nacional. No se puede diseñar una política nacional de paz, sometimiento y orden público tomando como regla general la experiencia particular de una ciudad. Si el proyecto quiere producir efectos en todo Colombia, tiene la obligación mínima de explicar qué problema nacional pretende resolver y demostrar que ese problema existe con evidencia nacional.

Al menos hay que abonarle al autor una dosis de sinceridad. En su intento por demostrar el supuesto fracaso de la política de paz, termina concediéndole la razón a Gustavo Petro e Iván Cepeda sobre el diagnóstico que durante años han sostenido sobre Medellín y Antioquia. Es el propio autor el que describe al Valle de Aburrá como un “laboratorio de un experimento de seguridad nacional” y es el mismo el que presenta su región como una explosión de estructuras criminales.

3. **Artículo 3°. Derogatorias.** El artículo 3° es, sin duda, la nuez de la inconveniencia de este proyecto. Allí se propone derogar el literal c) del artículo 2° y los artículos 5°, 6° y 7° de la Ley 2272 de 2022. El problema es que el autor mezcla todo en una misma bolsa de derogaciones, como si esas normas tuvieran la misma naturaleza y la misma vigencia. No es así. Los artículos 5°, 6° y 7° tienen una temporalidad expresa de cuatro años y están próximos a perder vigencia. El literal c) del artículo 2°, en cambio, no vence y tiene vocación de permanencia. Desde ahí empieza a desordenarse toda la lógica del proyecto.

¿Para qué poner al Congreso a tramitar una ley para derogar normas que en pocos meses van a

dejar de producir efectos por sí mismas? ¿Cuál es la urgencia real? ¿Cuál es la necesidad normativa? Porque si el objetivo fuera corregir la política de paz, actualizarla o reemplazarla por algo mejor, el proyecto debería traer una propuesta nueva, pero no la trae. Lo que trae es una argumentación política para declarar derrotada la “Paz Total”, incluso allí donde jurídicamente ya no hay mucho que derrotar porque varias de esas disposiciones están próximas a expirar.

Por ello, mientras el proyecto pierde tiempo derogando lo que se va a vencer, el proyecto sí se lleva por delante algo que sigue siendo necesario: el literal c) del artículo 2°, que diferencia dos cosas que cualquier política sería de seguridad debería poder distinguir: una negociación política con un grupo armado y un acercamiento con una estructura criminal para lograr su sometimiento y desmantelamiento. Esa norma no convierte delinquentes en actores políticos, hace exactamente lo contrario y es que permite no confundirlos.

Por eso resulta tan paradójico que un proyecto que dice combatir la impunidad pretenda eliminar justamente la categoría que le permitiría al propio Presidente Abelardo de la Espriella decirle a una estructura criminal que no le acepta el autodenominado estatus político y le da la opción de sometimiento. El autor con esto elimina los instrumentos jurídicos para establecer acercamientos y conversaciones encaminadas precisamente al sometimiento. Es necesario que el autor del proyecto sepa que los grupos armados no se rinden por generación espontánea.

4. Artículo 4°. Supremacía de la Función Judicial. Este artículo parte nuevamente de una premisa engañosa. Bajo el título de “Supremacía de la función judicial”, pretende establecer que las órdenes de captura contra integrantes de estructuras armadas organizadas de crimen de alto impacto solo puedan suspenderse cuando exista previamente una ley de sometimiento que contemple, entre otras condiciones, penas privativas de la libertad efectivas. El problema es que el ordenamiento colombiano ya regula esta materia. El artículo 8° de la Ley 418 de 1997 contempla la suspensión temporal de órdenes de captura como un instrumento operativo para facilitar acercamientos, conversaciones, procesos de paz y sometimiento a la justicia. No es una ocurrencia del gobierno anterior, es una herramienta que Colombia viene utilizando dentro de su legislación de orden público y paz hace casi 30 años.

A propósito de esta discusión que se da en la Comisión Primera, existe una sentencia que precisamente ordena esta materia, la Sentencia C-525 de 2023, producto de una demanda del propio Presidente de la Comisión, el señor José Jaime Uscátegui, el cual demandó por inconstitucionalidad la Ley 2272 del 2022 y finalmente la Corte no declaró

inconstitucional la suspensión de órdenes de captura. La declaró constitucional bajo condiciones como que debe existir justificación del gobierno sobre su necesidad, temporalidad y alcance territorial, y la autoridad judicial competente debe valorar esos presupuestos. El Proyecto número 040 actúa como si esa sentencia no existiera.

La Corte explicó que la suspensión de un orden de captura no equivale a perdonar el delito, extinguir la acción penal ni regalar impunidad; la caracterizó como una medida excepcional, temporal y operativa, que paraliza transitoriamente la ejecución de una captura para hacer posible un proceso determinado. El artículo 4° mezcla esa herramienta provisional con el resultado definitivo de un proceso de sometimiento, además que exige que antes de suspender una captura ya exista una ley que determine incluso “penas privativas de la libertad efectivas”. Es decir que para poder adelantar el acercamiento que permita construir un sometimiento, el proyecto exige que buena parte del sometimiento ya esté jurídicamente resuelto, una incoherencia lógica de tiempo y forma.

5. Artículo 5°. Prohibición de Tratamiento Político a Estructuras Criminales. El título de este apartado intenta instalar una idea políticamente útil para su autor, pero jurídicamente falsa y es que durante el Gobierno de Gustavo Petro se habría otorgado “estatus político” a estructuras criminales y que ahora sería necesario prohibir semejante práctica. Debemos decirlo claramente, esto no ocurrió. La Ley 2272 hizo exactamente lo contrario: diferenció expresamente entre los grupos con los cuales pueden adelantar negociaciones de carácter político y las estructuras armadas organizadas de crimen de alto impacto, respecto de las cuales únicamente autorizó acercamientos y conversaciones dirigidos a su sometimiento a la justicia y desmantelamiento. La Sentencia C-525 de 2023, producto de la demanda del hoy Presidente de la Comisión, explicó que la Ley 2272 estableció dos rutas distintas: las negociaciones y diálogos de carácter político con grupos armados organizados al margen de la ley, dirigidos a pactar acuerdos de paz, y los acercamientos y conversaciones con estructuras armadas organizadas de crimen de alto impacto, cuyo objeto es exclusivamente lograr su sometimiento a la justicia y desmantelamiento. La misma Corte recordó, además, que los beneficios constitucionalmente reservados a la delincuencia política no pueden extenderse a organizaciones que no tengan esa naturaleza. En consecuencia, resulta falso presentar la Ley 2272 como una norma que hubiera convertido estructuras criminales en actores políticos ya que su diseño jurídico hizo precisamente la diferenciación contraria.

Es por ello que debemos ser claros en que este artículo de esta ley busca “prohibir” una conducta que la ley vigente nunca autorizó. Realmente el autor construye el fantasma de que Petro “les dio tratamiento político a los criminales” para después presentar como gran conquista legislativa la prohibición de algo que el ordenamiento ya diferenciaba, lo cual puede ser un recurso que le puede servir para un discurso en redes sociales pero es bastante pobre como técnica legislativa.

6. Artículo 6°. Régimen de Transición y Suspensión de Procesos en Curso. Este artículo termina cruzando todas las líneas de la separación de poderes. Claramente el Congreso tiene competencia para regular, modificar e incluso derogar el marco legal de los procesos de paz y sometimiento, es la discusión del proyecto de ley mismo, pero, lo que resulta constitucionalmente muy distinto es que, mediante una ley, pretenda ordenar que todos los acercamientos, conversaciones, diálogos o procesos de sometimiento que el Ejecutivo tenga en curso queden suspendidos automáticamente “de pleno derecho”. Con este artículo el legislador deja de limitarse a establecer reglas generales y entra a tomar directamente una decisión que la Constitución ubica dentro de la conducción del orden público por parte del Presidente de la República.

El artículo 189 de la Constitución atribuye al Presidente la responsabilidad de “conservar en todo el territorio el orden público y restablecerlo donde fuere turbado” y la Corte ha explicado que esa atribución le da un margen amplio al Presidente para decidir cómo, cuándo y con quién adelantar mecanismos de diálogo. En la Sentencia C-069 de 2020 fue todavía más allá y sostuvo que ninguna otra autoridad puede condicionar la potestad presidencial para determinar cómo, cuándo y con quién llevar a cabo diálogos de paz, precisamente porque se trata de decisiones estrechamente vinculadas con la dirección del orden público.

En la misma misma C-525, de 2023 la Corte estudió específicamente los acercamientos con estructuras armadas organizadas de crimen de alto impacto y concluyó que esa posibilidad no vulnera la separación de poderes porque se encuentra vinculada con la “amplia facultad que tiene el Presidente de la República de conservar el orden público en todo el territorio nacional” mediante mecanismos pacíficos compatibles con la Constitución. En conclusión, la Corte ya reconoció que el Presidente puede utilizar los acercamientos con Estructuras Armadas Organizadas de Crimen de Alto Impacto como una herramienta constitucional de preservación del orden público. Ahora el Proyecto número 040 pretende que el Congreso le ordene suspenderlos todos, indiscriminadamente y por ministerio de la ley, un absurdo. El Congreso pone las reglas del juego, no juega el partido por el Presidente.

Ahora bien, es precisamente en la exposición de motivos donde el Proyecto de Ley número 040

empieza a delatar sus principales debilidades. La exposición de motivos no es un espacio para acumular opiniones, hacer homenajes políticos a alcaldes o insertar frases de campaña. La exposición de motivos es donde el autor tiene la carga de demostrar qué problema existe, con qué evidencia sostiene sus argumentos y por qué la respuesta legislativa que propone es necesaria, pero es aquí donde ocurre exactamente lo contrario: mientras más intenta justificar la iniciativa, más evidentes se hacen sus contradicciones, la precariedad de algunas de sus fuentes y el profundo sesgo político en el que se para el autor para defender su proyecto.

Desde la primera línea de la exposición de motivos ya aparecen las inconsistencias ya que sostiene que “El presente borrador de proyecto de ley...”. Lo cual es un error elemental. Esta Comisión no recibió un borrador para ayudarlo al autor a terminarlo, recibió un proyecto de ley formalmente radicado que pretende modificar la arquitectura jurídica de la paz en Colombia. Desafortunadamente el resto de la exposición de motivos pareciera indicar a los ponentes que estamos ante un borrador y no un proyecto.

Seguidamente la exposición sostiene que “el propósito central radica en garantizar la tutela judicial efectiva para las víctimas”, pero cuando uno busca esa centralidad en el articulado, no la encuentra. No hay un solo mecanismo nuevo de participación de las víctimas, no hay una ruta de reparación; no hay una obligación adicional de esclarecimiento de la verdad, no existe un instrumento de garantías de no repetición ni una medida concreta para acompañar a las comunidades afectadas. Las víctimas aparecen repetidamente en el discurso pero prácticamente desaparecen cuando el autor presenta el articulado... El artículo 4° menciona verdad y reparación como condiciones de un eventual sometimiento, sí, pero el proyecto no desarrolla ninguna de ellas. Las víctimas terminan siendo la justificación retórica de una iniciativa cuyo articulado está concentrado en prohibir, suspender y reactivar órdenes de captura.

La exposición afirma que el sometimiento debe regirse por la justicia penal ordinaria para impedir que se envíe a la sociedad el mensaje de que “el crimen sí paga”. Esa frase puede funcionar en una tarima, pero desconoce décadas de construcción constitucional sobre justicia transicional y restaurativa. Justicia restaurativa no significa ausencia de sanción ni impunidad. En 2025, por ejemplo, la JEP impuso a siete integrantes del antiguo Secretariado de las Farc la máxima sanción propia de ocho años, después de que reconocieran responsabilidad por crímenes de guerra y de lesa humanidad relacionados con al menos 21.396 secuestros; la propia Jurisdicción señaló que esos crímenes habían registrado previamente niveles de impunidad cercanos al 92 %. Esas sanciones incorporan restricciones efectivas de derechos y libertades y trabajos dirigidos a búsqueda de desaparecidos, acción contra minas, recuperación ambiental y reparación simbólica.

La experiencia de la JEP demuestra justamente que el falso dilema entre cárcel o impunidad hace

rato fue superado por nuestro orden constitucional. La Corte Constitucional sostuvo desde la Sentencia C-674 de 2017 que el Sistema Integral busca justicia no solamente mediante sanciones retributivas, sino también mediante verdad, reconocimiento de responsabilidad, reparación y no repetición, con las víctimas como eje del sistema, incluso para el 2024 la JEP reportaba más de 353.000 víctimas acreditadas, 200 trabajos, obras y actividades reparadoras-restauradoras certificados y procesos que permitieron esclarecer macrocriminalidad que durante años permaneció impune. El crimen no “paga” porque exista justicia restaurativa, está precisamente empieza a dejar de pagar cuando quienes durante décadas no respondieron tienen que reconocer públicamente lo que hicieron, aportar verdad, reparar y someterse a una sanción judicial, como ha sido el caso de algún expresidente.

Así mismo la exposición afirma que el proyecto establece un “régimen de transición claro” para “suspender de forma inmediata” los procesos de diálogo. ¿Un régimen de transición para suspender de forma inmediata? Un régimen de transición supone precisamente establecer cómo se pasa de un régimen jurídico a otro, qué ocurre con las situaciones en curso, qué garantías subsisten, cuáles obligaciones permanecen y cómo se evita generar vacíos o inseguridad jurídica. Aquí no hay transición alguna, lo que hay es una motosierra, la cual acaba todo y punto.

Luego aparece una afirmación todavía más grave, la cual dice que durante la Paz Total el Estado habría terminado “renunciando de facto a su soberanía jurisdiccional”. ¿En qué momento ocurrió semejante renuncia? ¿Qué juez colombiano perdió jurisdicción? ¿qué tribunal extranjero sustituyó a nuestros jueces? ¿Qué acción penal quedó extinguida porque existiera una mesa? Suspender temporalmente un orden de captura bajo controles legales no significa renunciar a la soberanía judicial, mucho menos cuando la Sentencia C-525 de 2023 precisamente reforzó la intervención judicial y estableció límites a esas suspensiones. Nuevamente el autor demuestra que sus opiniones y exageraciones políticas lo que terminan es saboteando su propio proyecto.

Es por ello que resulta paradójico que quienes escribieron hace unas semanas que el gobierno anterior estaba entregando la “soberanía” por mantener instrumentos de diálogo hoy acompañan a un gobierno que ha autorizado, según informó públicamente el secretario de Defensa de Estados Unidos, operaciones militares conjuntas con fuerzas estadounidenses en territorio colombiano, mientras simultáneamente ha anunciado un nuevo alineamiento estratégico con Israel. Se puede defender políticamente esa decisión, por supuesto. Parece que el autor tiene una concepción extraña y exótica de soberanía.

Posteriormente la exposición abandona cualquier intención de neutralidad y habla abiertamente de una supuesta “Paz Mafiosa”, a la que atribuye como propósito el repliegue de la Fuerza Pública,

la reorganización criminal, el fortalecimiento financiero de estructuras y otras consecuencias de enorme gravedad. El problema no es que un congresista tenga esa opinión, está en todo su derecho. El problema es pretender convertir una acusación política en fundamento de una ley nacional sin aportar la evidencia que permita demostrar que existió una “Paz Mafiosa”, la cual pone en riesgo de vida incluso a quienes elaboraron e impulsaron esta ley, miembros de mi partido.

Otro problema del proyecto es hacer del mismo, la oportunidad de realizar homenajes políticos a alcaldes. El proyecto reconoce que entre 2023 y 2025 los homicidios en Medellín disminuyeron 8,5 %, pero inmediatamente adjudica cualquier mejoría exclusivamente a las autoridades distritales y cualquier deterioro a la Paz Total. Luego exhibe reducciones entre 2025 y 2026 del 25 % en homicidios, 52 % en hurto al comercio, 54 % en hurto de motocicletas, 51 % en hurto a residencias y 22 % en atracos, y decreta, sin evidencia alguna, que todos esos resultados son producto de la administración distrital y ninguno puede relacionarse con dinámicas de desescalamiento. Esta es la metodología cómoda de alcaldes como el de Cali Alejandro Eder: cuando Medellín mejora, gobierna Federico Gutiérrez; cuando empeora, gobierna Gustavo Petro.

Ya en el final hay una consideración incluso de fechas y es que el proyecto fue radicado el 21 de julio de 2026, apenas 17 días antes de finalizar el Gobierno de Gustavo Petro. Sin embargo, buena parte de la exposición está escrita como una acusación directa contra “el Gobierno nacional”, sus decisiones, sus cifras y su política. El gobierno contra el cual fue materialmente redactada esta exposición ya terminó y hoy gobierna Abelardo De La Espriella, aliado político del autor de esta iniciativa, y paradójicamente algunas de las herramientas que el proyecto pretende desmontar pueden resultar indispensables para ejecutar los sometimientos y rendiciones que el propio nuevo Presidente anuncia. El Congreso está siendo llamado a convertir en legislación permanente un escrito concebido, en buena medida, como documento de oposición contra un gobierno que dejó de existir antes de que comenzara el debate de esta ponencia.

En suma, la exposición de motivos termina siendo quizás la mejor prueba de por qué esta iniciativa no está ni cerca de estar madura para convertirse en ley. Tiene víctimas en el discurso pero pocas garantías para ellas en el articulado; reclama soberanía donde no demuestra que se haya perdido; llama transición a una suspensión inmediata; presenta opiniones como hechos; confunde correlación con causalidad; utiliza una reforma nacional para defender una gestión municipal; fue escrita contra un gobierno que terminó diecisiete días después de su radicación. Esto lo que demuestra es que primero se tomó la decisión política de acabar con una política de paz que si bien tiene muchos reparos, es un instrumento legítimo. Después el autor salió a buscar argumentos para justificarla pero no los encontró.

CONFLICTO DE INTERESES

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 286 de la Ley 5ª de 1992, modificado por la Ley 2003 de 2019, y una vez revisado el contenido, alcance y efectos del Proyecto de Ley número 040 de 2026 Cámara, se declara que no se advierte la existencia de circunstancias que configuren conflicto de intereses para el ponente, toda vez que la discusión y votación de la iniciativa no genera un beneficio particular, actual y directo, de carácter económico o moral, a su favor, de su cónyuge, compañero o compañera permanente o de sus parientes en los grados previstos por la ley.

IMPACTO FISCAL

De acuerdo con el contenido de la iniciativa presentada por su autor y para efectos de lo previsto en el artículo 7º de la Ley 819 de 2003, se considera que el Proyecto de Ley número 040 de 2026 Cámara no genera impacto fiscal directo, en la medida en que sus disposiciones no crean nuevas erogaciones con cargo al Presupuesto General de la Nación, no establecen beneficios o exenciones tributarias ni ordenan la creación de programas, entidades o compromisos presupuestales adicionales; por tanto, su aprobación no supone, en principio, la incorporación de nuevos gastos públicos ni una afectación directa de las fuentes de financiación del Estado.

PROPOSICIÓN DE ARCHIVO

Ana Leidy Erazo Ruiz, honorable Representante a la Cámara por el Valle del Cauca, presentó la siguiente proposición de archivo del Proyecto de Ley número 040 de 2026 Cámara, *por medio de la cual se Garantiza la Primacía de la Justicia y la Protección de las Víctimas, se modifican y derogan disposiciones de la Ley 2272 de 2022 y se dictan otras disposiciones*, autoría del honorable Representante a la Cámara por Antioquía, el señor Simón Molina, por los motivos expuestos en la ponencia que he rendido por solicitud de la Mesa Directiva de la Comisión Primera Constitucional.

Cordialmente,

Ana Leidy Erazo Ruiz.

Representante Cámara de Representantes Valle del Cauca.
Pacto Histórico.
C.C 67.023.947
ana.erazo@camara.gov.co
contacto@anaerazo.com

* * *

**INFORME DE PONENCIA POSITIVA PARA
PRIMER DEBATE PROYECTO DE LEY
NÚMERO 057 DE 2026 CÁMARA**

por medio de la cual se modifica parcialmente la Ley 675 de 2001, se fortalecen los mecanismos de transparencia, rendición de cuentas, responsabilidad e inspección, vigilancia y control de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal y se dictan otras disposiciones.

Bogotá, D. C., 29 de agosto de 2026

Honorable Representante

JOSÉ JAIME USCÁTEGUI PASTRANA

Presidente

Comisión Primera Constitucional Permanente

Cámara de Representantes

Ciudad

Asunto: Informe de ponencia para primer debate al Proyecto de Ley número 057 de 2026 Cámara.

Respetado señor Presidente, reciba un cordial saludo.

En cumplimiento de la designación efectuada por la Mesa Directiva de la Comisión Primera Constitucional Permanente y de conformidad con los artículos 150, 153 y 156 de la Ley 5ª de 1992, me permito rendir informe de ponencia positiva para primer debate al Proyecto de Ley número 057 de 2026 Cámara, en los siguientes términos.

I. ANTECEDENTES Y TRÁMITE LEGISLATIVO

El proyecto fue radicado en la Cámara de Representantes el 22 de julio de 2026 por el suscrito Representante David Gerardo Cote Rodríguez, en ejercicio de la iniciativa legislativa reconocida a los congresistas por los artículos 154 de la Constitución Política y 140 de la Ley 5ª de 1992.

La iniciativa recibió el número 057 de 2026 Cámara, fue publicada en la *Gaceta del Congreso* número 900 de 2026 y repartida a la Comisión Primera Constitucional Permanente el día 19 de agosto de 2026. La Mesa Directiva designó como ponente único al mismo representante autor, David Gerardo Cote Rodríguez. A la fecha de presentación de este informe no se registra debate previo ni texto aprobado que deba ser objeto de conciliación o comparación.

II. OBJETO Y CONTENIDO DEL PROYECTO

La iniciativa tiene por objeto fortalecer la protección del derecho de propiedad de los copropietarios y elevar los estándares de transparencia, rendición de cuentas y responsabilidad en la administración de recursos comunes. Para ello modifica los artículos 50, 51 y 56 de la Ley 675 de 2001 y establece reglas complementarias sobre acceso a la información, custodia documental, conflictos de interés, inspección, vigilancia y control territorial, medidas preventivas, procedimiento sancionatorio y protección del patrimonio común.

El texto radicado consta de veintiocho artículos. El pliego propuesto corrige una duplicidad de numeración y, en consecuencia, el texto para primer debate queda integrado por veintinueve artículos, sin ampliar la materia ni desnaturalizar la finalidad de la iniciativa.

Artículos 1º a 4º. Objeto y fortalecimiento de los deberes del administrador y del revisor fiscal.

Artículos 5° a 9°. Transparencia, acceso a información, custodia documental y conflictos de interés.

Artículos 10 a 17. Autoridad competente, sujetos vigilados, facultades de inspección, vigilancia y control, procedimiento y medidas preventivas.

Artículos 18 a 25. Responsabilidad administrativa, sanciones, registro, colaboración y protección del patrimonio común.

Artículos 26 a 29. Razonabilidad de restricciones, sostenibilidad fiscal, transición, vigencia y derogatorias.

III. MARCO CONSTITUCIONAL, LEGAL Y JURISPRUDENCIAL

3.1. Competencia legislativa y naturaleza de la ley

El Congreso es competente para expedir y modificar el régimen legal de la propiedad horizontal en virtud de la cláusula general de competencia prevista en los artículos 114 y 150 de la Constitución Política. La materia no está sujeta a reserva de ley estatutaria: regula una modalidad especial de dominio, la organización de su persona jurídica y mecanismos administrativos de garantía, sin desarrollar de manera integral y estructural un derecho fundamental. Por tanto, corresponde el trámite de ley ordinaria.

La Comisión Primera resulta competente atendiendo el criterio de especialidad de la Ley 3ª de 1992 y la materia dominante del proyecto: derechos, garantías, propiedad y distribución de competencias administrativas de entidades territoriales. El reparto efectuado por la Cámara coincide con esa caracterización.

3.2. Derecho de propiedad, función social y autonomía privada

Los artículos 58 y 333 superiores permiten al legislador definir el contenido, los deberes y los límites derivados de la función social de la propiedad y de la iniciativa privada. La Corte Constitucional ha explicado que la propiedad horizontal es una forma especial de dominio en la que coexisten la propiedad exclusiva sobre bienes privados y la copropiedad sobre bienes comunes; por ello, el legislador puede establecer reglas de organización y convivencia que preserven los derechos de todos los integrantes (Sentencias C-318 de 2002 y C-488 de 2002). La intervención prevista es idónea y razonable: protege recursos colectivos, reduce asimetrías de información y conserva la competencia de la asamblea general para las decisiones propias de la copropiedad. Las autoridades administrativas no resolverán controversias civiles ni sustituirán a la jurisdicción ordinaria.

3.3. Debido proceso administrativo sancionador

El artículo 29 de la Constitución exige que toda actuación sancionatoria observe legalidad, tipicidad, culpabilidad, defensa, contradicción y proporcionalidad. La jurisprudencia constitucional

sobre propiedad horizontal ha reiterado la exigencia de debido proceso incluso para sanciones impuestas por órganos privados (C-318 de 2002; T-034 de 2013; T-062 de 2018; T-283 de 2020). Con mayor razón, tales garantías vinculan a municipios y distritos.

El pliego precisa la remisión al procedimiento sancionatorio de la Ley 1437 de 2011, incorpora expresamente la culpabilidad y delimita las consecuencias aplicables a los revisores fiscales, preservando las atribuciones de la Junta Central de Contadores conforme a la Ley 43 de 1990.

3.4. Transparencia, intimidad y protección de datos

El acceso de los propietarios a los documentos de administración es instrumental para la rendición de cuentas, pero debe armonizarse con los artículos 15 y 74 constitucionales, la Ley 1581 de 2012 y la Ley 1712 de 2014. Por ello se propone que la consulta respete las reservas legales, la intimidad, los datos personales y los secretos empresariales, mediante versiones públicas, anonimización u otras medidas idóneas.

3.5. Autonomía territorial y función administrativa

Los artículos 287, 288, 311 y 315 de la Constitución permiten que la ley atribuya competencias administrativas a los municipios y distritos, dentro de los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad. El artículo 209 exige que su ejercicio se sujete a igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad. El proyecto respeta la autonomía organizacional al permitir que cada entidad determine la dependencia competente y al excluir la creación obligatoria de nuevas entidades o plantas. Para Bogotá, el pliego evita imponer directamente la competencia a las alcaldías locales y remite al régimen especial y a la distribución interna que adopte la Administración Distrital.

IV. CONSIDERACIONES DEL PONENTE

4.1. Necesidad y conveniencia

La Ley 675 de 2001 consolidó un marco indispensable para la convivencia y administración de inmuebles sometidos a propiedad horizontal. Sin embargo, el crecimiento de esta modalidad habitacional y comercial ha hecho más visibles los riesgos derivados de la concentración de información y manejo de recursos en los órganos de administración. Los instrumentos ordinarios de impugnación y solución de conflictos actúan, por regla general, cuando la controversia ya se consolidó y pueden exigir costos y tiempos significativos.

La propuesta fortalece un modelo preventivo y gradual: primero facilita información verificable, impone deberes de custodia y revelación de conflictos, y habilita requerimientos y planes de mejoramiento; reserva el poder sancionatorio para incumplimientos demostrados mediante actuación administrativa. Esta secuencia protege el patrimonio privado y reduce la conflictividad sin convertir a la autoridad territorial en administradora de la copropiedad.

4.2. Proporcionalidad de la intervención

La medida persigue finalidades constitucionalmente legítimas tales como protección de la propiedad, buena fe, debido proceso y moralidad administrativa; es adecuada para superar asimetrías de información; es necesaria porque las acciones civiles y la impugnación de decisiones no ofrecen siempre una respuesta preventiva; y es proporcional en sentido estricto porque conserva la autonomía decisoria de la asamblea, delimita la competencia administrativa y prevé garantías de procedimiento, temporalidad y motivación.

4.3. Unidad de materia y técnica legislativa.

Existe conexidad temática, causal, teleológica y sistemática entre todas las disposiciones y el núcleo del proyecto: fortalecer el régimen de administración y protección patrimonial de la propiedad horizontal. Los ajustes propuestos corrigen la doble numeración del artículo 24, eliminan la remisión al inexistente “artículo 60S”, precisan el carácter autónomo y complementario de las nuevas disposiciones y reenumeran los artículos finales.

4.4. Impacto institucional y fiscal.

El proyecto atribuye a los municipios y distritos funciones de inspección, vigilancia y control respecto de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal ubicadas dentro de su respectiva jurisdicción. Su ejercicio se articula con las estructuras administrativas existentes y respeta la autonomía organizacional de las entidades territoriales, sin imponer la creación de nuevas entidades, organismos, dependencias, plantas de personal o cargos públicos.

Desde la perspectiva fiscal, la iniciativa no contiene una autorización u orden específica de gasto a cargo del Presupuesto General de la Nación, ni establece beneficios tributarios. Por el contrario, el articulado dispone expresamente que su implementación se realizará dentro de las disponibilidades presupuestales y estructuras administrativas existentes de las autoridades competentes, sin ordenar apropiaciones presupuestales adicionales.

En consecuencia, la regulación propuesta está orientada a distribuir y precisar competencias administrativas y a establecer instrumentos jurídicos para su ejercicio, bajo criterios de autonomía territorial, eficiencia administrativa, gradualidad y sostenibilidad fiscal. La implementación de tales competencias corresponderá a cada municipio o distrito, de acuerdo con su estructura administrativa, capacidad institucional y disponibilidad presupuestal, sin que la ley predetermine la creación de una estructura administrativa específica para su cumplimiento.

Lo anterior permite concluir que la iniciativa incorpora medidas de racionalización institucional y sostenibilidad fiscal suficientes para que las nuevas disposiciones sean implementadas dentro del marco presupuestal y administrativo de las entidades competentes.

4.5. Conflictos de interés.

De conformidad con el artículo 182 de la Constitución, los artículos 286 a 291 de la Ley 5ª de 1992 y la Ley 2003 de 2019, la discusión y votación de una norma general, impersonal y abstracta no configura por sí sola conflicto de interés. Podría presentarse cuando un congresista obtenga un beneficio particular, actual y directo, distinto del que corresponde a la generalidad de propietarios, residentes, administradores o revisores fiscales. La determinación corresponde a cada congresista, quien deberá declarar el impedimento cuando concurren las circunstancias legales.

4.6. Observaciones y conceptos.

A la fecha de elaboración de esta ponencia no se han incorporado al expediente conceptos técnicos u observaciones ciudadanas que exijan modificar la orientación favorable. Los aportes que se reciban durante el trámite podrán considerarse con respeto por los principios de consecutividad, identidad flexible y unidad de materia.

V. PLIEGO DE MODIFICACIONES

Se proponen ajustes de precisión normativa y técnica legislativa. Las modificaciones preservan el objeto del proyecto y fortalecen su defensa constitucional.

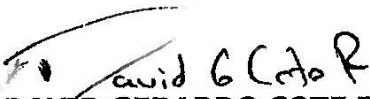
Artículo	Modificación	Justificación
2	Responsabilidad del administrador	Se conserva el estándar de dolo o culpa leve y la presunción vigente, evitando que la reforma reduzca la protección actualmente prevista por el artículo 50 de la Ley 675.
5	Naturaleza de las nuevas reglas	Se aclara que los artículos 6 a 25 conforman un régimen complementario autónomo; se elimina una adición capitular sin ubicación ni numeración dentro de la Ley 675.
6	Acceso a información	Se armoniza el acceso con intimidad, protección de datos, reserva legal y secretos empresariales; se habilitan versiones públicas y anonimización.
10	Competencia en Bogotá	Se remite al régimen especial del Distrito Capital y a su distribución interna de competencias, en garantía de autonomía administrativa.
16	Procedimiento	Se precisa la aplicación del procedimiento administrativo sancionatorio de la Ley 1437 de 2011.
17	Medidas preventivas	Se incorporan motivación, necesidad, urgencia, temporalidad y prohibición de sustituir a la asamblea o disponer de bienes privados.
18 a 20	Régimen sancionatorio	Se explicitan culpabilidad y demás principios sancionatorios; se ajustan criterios de graduación y se preserva la competencia profesional de la Junta Central de Contadores.

Artículo	Modificación	Justificación
21	Registro de sanciones	Se limita la publicidad a sanciones ejecutoriadas y al tiempo necesario, con remisión al régimen de datos y acceso a información.
24 y siguientes	Numeración y referencia normativa	Se elimina la referencia inexistente al artículo 60S, se mantiene la protección patrimonial como norma autónoma, se corrige la duplicidad del artículo 24 y se reenumeran los artículos 25 a 28 como 26 a 29.

VI. PROPOSICIÓN

Con fundamento en las anteriores consideraciones, rindo ponencia positiva y solicito a los honorables Representantes de la Comisión Primera Constitucional Permanente de la Cámara de Representantes dar primer debate y aprobar el Proyecto de Ley número 057 de 2026 Cámara, *por medio de la cual se modifica parcialmente la Ley 675 de 2001, se fortalecen los mecanismos de transparencia, rendición de cuentas, responsabilidad e inspección, vigilancia y control de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal y se dictan otras disposiciones*, conforme al pliego de modificaciones y al texto propuesto que se incorpora en el presente informe.

De los honorables congresistas,


DAVID GERARDO COTE RODRÍGUEZ

Representante a la Cámara por Bogotá, D. C.
Partido Centro Democrático
Autor y ponente único

VII. TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE

PROYECTO DE LEY NÚMERO 057 DE 2026 CÁMARA

por medio de la cual se modifica parcialmente la Ley 675 de 2001, se fortalecen los mecanismos de transparencia, rendición de cuentas, responsabilidad e inspección, vigilancia y control de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia
DECRETA:

Artículo 1º. Objeto: La presente ley tiene por objeto fortalecer la protección del derecho de propiedad de los copropietarios, la transparencia en la administración de los recursos colectivos, la rendición de cuentas, la responsabilidad de los órganos de administración, los mecanismos de acceso a la información y las funciones de inspección, vigilancia y control sobre las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal, mediante la modificación y adición de disposiciones de la Ley 675 de 2001.

Artículo 2º. Modifíquese el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 50. Naturaleza del administrador y deberes generales: La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado en la forma prevista por la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

El administrador responderá por los perjuicios que por dolo o culpa leve ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros en ejercicio o con ocasión de sus funciones. Se presumirá la culpa leve del administrador en los términos del artículo 50 de la Ley 675 de 2001.

En el ejercicio de su cargo deberá actuar con diligencia, lealtad, transparencia, buena fe y observancia estricta de la ley, del reglamento de propiedad horizontal y de las decisiones válidamente adoptadas por los órganos de dirección y administración.

El administrador deberá proteger los intereses de la persona jurídica y de los copropietarios, garantizar la adecuada administración de los bienes y recursos comunes, prevenir situaciones de conflicto de interés y suministrar información veraz, completa, actualizada y verificable cuando legalmente corresponda.

Artículo 3º. Modifíquese el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 51. Funciones del administrador: Son funciones del administrador:

1. Convocar oportunamente a la asamblea general de propietarios y al consejo de administración cuando hubiere lugar a ello.
2. Ejecutar y hacer cumplir las decisiones adoptadas por la asamblea general y el consejo de administración.
3. Velar por la conservación de los bienes comunes y ejercer la debida diligencia en la administración de los recursos de la copropiedad.
4. Recaudar y administrar los recursos de la persona jurídica de conformidad con la ley, el reglamento de propiedad horizontal y el presupuesto aprobado.
5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad de la persona jurídica.
6. Custodiar y conservar los libros, actas, contratos, estados financieros y demás documentos relacionados con la administración de la copropiedad.
7. Garantizar a los copropietarios el acceso a la información y documentación respecto de la cual tengan derecho legal de consulta.

8. Presentar a la asamblea general de propietarios informe anual de gestión acompañado de los estados financieros correspondientes.
9. Revelar oportunamente cualquier situación que pueda generar conflicto entre sus intereses particulares y los intereses de la persona jurídica o de los copropietarios.
10. Abstenerse de intervenir en decisiones respecto de las cuales exista conflicto de interés debidamente identificado.
11. Celebrar los actos y contratos necesarios para la administración de la copropiedad, garantizando criterios de transparencia, eficiencia, economía y responsabilidad.
12. Las demás previstas en la ley, el reglamento de propiedad horizontal y las decisiones adoptadas por la asamblea general de propietarios.

Artículo 4°. Modifíquese el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así: Artículo 56. Revisor Fiscal: Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, quien deberá ser contador público titulado con matrícula profesional vigente e inscrito ante la Junta Central de Contadores.

En los edificios o conjuntos de uso residencial será potestativo establecer la figura del Revisor Fiscal, salvo disposición en contrario del reglamento de propiedad horizontal.

El Revisor Fiscal ejercerá sus funciones con independencia, autonomía técnica e imparcialidad y responderá por el cumplimiento de los deberes establecidos en la ley.

Son funciones del Revisor Fiscal:

1. Verificar que las actuaciones de los órganos de administración se ajusten a la Constitución, la ley, el reglamento de propiedad horizontal y las decisiones de la asamblea general de propietarios.
2. Vigilar que la administración de los recursos de la persona jurídica se realice conforme a los principios de legalidad, transparencia, eficiencia y responsabilidad.
3. Revisar periódicamente la contabilidad, los estados financieros y los soportes documentales de la persona jurídica.
4. Informar oportunamente a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración y a las autoridades competentes sobre las irregularidades que advierta en ejercicio de sus funciones.
5. Presentar a la asamblea general de propietarios los informes que resulten necesarios para el adecuado ejercicio del control sobre la gestión administrativa y financiera de la copropiedad.
6. Verificar el adecuado manejo y destinación de los recursos del fondo de imprevistos y

de los demás recursos administrados por la persona jurídica.

7. Las demás previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 1°. No podrá ejercer como Revisor Fiscal quien tenga vínculos de parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil con el administrador, miembros del consejo de administración o contratistas de la copropiedad.

Parágrafo 2°. Tampoco podrá ejercer como Revisor Fiscal quien mantenga relaciones comerciales, contractuales o económicas que comprometan su independencia respecto de la persona jurídica, el administrador o los miembros del consejo de administración.

Parágrafo 3°. El incumplimiento grave o reiterado de los deberes establecidos en el presente artículo dará lugar a las sanciones previstas en la presente ley, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, disciplinarias, fiscales o penales a que haya lugar.

Artículo 5°. Régimen complementario de transparencia e inspección, vigilancia y control: Las disposiciones contenidas en los artículos 6° a 25 de la presente ley integran el régimen complementario de transparencia, responsabilidad e inspección, vigilancia y control aplicable a las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 6°. Derecho de acceso a la información: Todo propietario tendrá derecho a conocer y examinar, directamente o por conducto de apoderado, los libros, actas, contratos, estados financieros, soportes contables y demás documentos relacionados con la administración de la persona jurídica, con excepción de aquellos sometidos a reserva legal.

La administración deberá garantizar el acceso oportuno, gratuito y, cuando resulte técnicamente posible, por medios físicos o electrónicos. El ejercicio de este derecho respetará la reserva legal, la intimidad, los datos personales y los secretos comerciales o industriales; para tal efecto podrán emplearse versiones públicas, anonimización u otras medidas idóneas de protección.

La negativa injustificada de acceso a la información constituirá infracción al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 7°. Conservación y custodia documental: El administrador será responsable de la adecuada conservación, organización, custodia y disponibilidad de los libros, actas, contratos, soportes contables, estados financieros y demás documentos relacionados con la administración de la copropiedad.

Los documentos deberán conservarse por un término no inferior a diez (10) años, sin perjuicio de los términos superiores establecidos en otras disposiciones legales.

La pérdida, destrucción, alteración u ocultamiento injustificado de documentación relacionada con la administración constituirá infracción al régimen de propiedad horizontal, sin perjuicio de las demás responsabilidades a que haya lugar.

Artículo 8°. Deber de revelación de conflictos de interés: Los administradores, miembros de los consejos de administración, revisores fiscales y demás personas que participen en la adopción de decisiones relacionadas con la administración de la persona jurídica deberán informar de manera inmediata, completa y verificable cualquier situación que pueda generar conflicto entre sus intereses particulares y los intereses de la copropiedad.

La revelación deberá efectuarse tan pronto como la situación sea conocida por el respectivo obligado y antes de intervenir en la deliberación o adopción de la decisión correspondiente.

Artículo 9°. Deber de abstención: Quien se encuentre incurso en una situación de conflicto de interés deberá abstenerse de participar en la discusión, deliberación, recomendación, votación o adopción de la respectiva decisión.

La omisión del deber de abstención dará lugar a las responsabilidades y sanciones previstas en la presente ley, sin perjuicio de las demás acciones que procedan conforme al ordenamiento jurídico.

Artículo 10. Autoridades competentes para el ejercicio de funciones de inspección, vigilancia y control: Las funciones de inspección, vigilancia y control previstas en la presente ley serán ejercidas por los municipios y distritos respecto de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal ubicadas dentro de su respectiva jurisdicción.

En Bogotá, Distrito Capital, dichas funciones serán ejercidas por la autoridad o las dependencias que determine la Administración Distrital conforme al régimen especial del Distrito Capital y a la distribución interna de competencias.

Las entidades territoriales ejercerán estas funciones con observancia de los principios de legalidad, coordinación, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad, publicidad y debido proceso.

Parágrafo: Las funciones previstas en este artículo serán ejercidas por las dependencias que determine cada entidad territorial conforme a su estructura administrativa y autonomía organizacional, sin que la presente ley implique la creación obligatoria de nuevas entidades, organismos, dependencias o plantas de personal.

Artículo 11. Sujetos sometidos a inspección, vigilancia y control: Estarán sometidos a las funciones de inspección, vigilancia y control previstas en la presente ley:

1. Los administradores de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal.
2. Las personas jurídicas que ejerzan profesionalmente actividades de administración de propiedad horizontal.

3. Los miembros de los consejos de administración.

4. Los revisores fiscales.

Parágrafo 1°. Las actuaciones administrativas que se adelanten en ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control tendrán por finalidad la protección de los derechos de los copropietarios, la transparencia en la administración de los recursos comunes, el cumplimiento de la ley y la adecuada gestión de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2°. las funciones de inspección, vigilancia y control no comprenden la resolución de controversias de naturaleza civil, contractual o de propiedad privada, ni sustituyen las competencias de la jurisdicción ordinaria o de la asamblea general de propietarios.

Artículo 12. Facultades de inspección: En ejercicio de la función de inspección, las autoridades competentes podrán:

1. Solicitar, recibir y verificar información relacionada con el funcionamiento de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal.
2. Requerir la presentación de libros, actas, contratos, estados financieros, soportes contables y demás documentos relacionados con la administración de la copropiedad.
3. Solicitar informes, certificaciones o aclaraciones relacionadas con hechos objeto de verificación.
4. Realizar visitas administrativas de inspección cuando resulte necesario para verificar el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.
5. Requerir la adopción de medidas orientadas al cumplimiento de obligaciones legales o reglamentarias.

Parágrafo: Las facultades de inspección tendrán carácter preventivo y se ejercerán con respeto por la autonomía de las copropiedades y las garantías del debido proceso.

Artículo 13. Facultades de vigilancia: En ejercicio de la función de vigilancia, las autoridades competentes podrán:

1. Hacer seguimiento al cumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en los reglamentos de propiedad horizontal.
2. Verificar la implementación de correctivos derivados de actuaciones administrativas anteriores.
3. Requerir planes de mejoramiento cuando se identifiquen deficiencias administrativas susceptibles de corrección.
4. Efectuar seguimiento a situaciones que puedan comprometer los derechos de los copropietarios o el adecuado manejo de los recursos comunes.

5. Emitir recomendaciones y requerimientos dirigidos a promover el cumplimiento del régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo: Las actuaciones de vigilancia tendrán carácter preventivo y correctivo y estarán orientadas a evitar la ocurrencia de afectaciones al patrimonio colectivo y a los derechos de los copropietarios.

Artículo 14. Facultades de control: En ejercicio de la función de control, las autoridades competentes podrán:

1. Ordenar la adopción de medidas correctivas para garantizar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables al régimen de propiedad horizontal.
2. Ordenar la entrega de información, documentos o registros cuya presentación sea obligatoria conforme a la ley.
3. Ordenar la adopción de planes de mejoramiento cuando se identifiquen incumplimientos susceptibles de corrección.
4. Impartir órdenes administrativas dirigidas a restablecer el cumplimiento de las obligaciones legales incumplidas.
5. Iniciar actuaciones administrativas sancionatorias cuando existan méritos para ello.
6. Adoptar las medidas preventivas previstas en la presente ley.

Parágrafo: Las facultades de control se ejercerán con estricta observancia del debido proceso y con pleno respeto por la autonomía de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 15. Inicio de actuaciones administrativas: Las actuaciones administrativas podrán iniciarse:

1. De oficio.
2. Por solicitud de cualquier copropietario.
3. Por informe del Revisor Fiscal.
4. Por informe de autoridades.
5. Por queja o denuncia presentada por cualquier persona que acredite interés directo.
6. Recibida la solicitud o iniciada la actuación de oficio, la autoridad competente evaluará la procedencia de la actuación administrativa y determinará las medidas a que haya lugar.

Artículo 16. Procedimiento administrativo: Las actuaciones administrativas adelantadas en ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control se sujetarán a la Constitución y a la Parte Primera de la Ley 1437 de 2011. Las actuaciones sancionatorias se tramitarán conforme a su procedimiento administrativo sancionatorio.

Contra los actos administrativos que se expidan en ejercicio de las facultades previstas en la presente ley procederán los recursos establecidos en la Ley

1437 de 2011 o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

Artículo 17. Medidas preventivas: Cuando existan elementos que permitan inferir la posible afectación de los derechos de los copropietarios, del patrimonio común o el incumplimiento grave de las obligaciones previstas en la ley, la autoridad competente podrá adoptar, mediante decisión motivada, las siguientes medidas preventivas:

1. Ordenar la presentación de información o documentación específica.
2. Ordenar la adopción de acciones correctivas inmediatas.
3. Ordenar la elaboración e implementación de planes de mejoramiento.
4. Requerir la suspensión de actuaciones administrativas que puedan generar perjuicios graves a la persona jurídica o a los copropietarios.
5. Ordenar la convocatoria de asamblea general extraordinaria cuando resulte necesaria para la protección de los derechos de los copropietarios, la adopción de medidas urgentes o la corrección de situaciones que afecten el adecuado funcionamiento de la persona jurídica.

Las medidas preventivas tendrán carácter temporal, instrumental y proporcional; serán adoptadas mediante acto administrativo motivado, previa valoración de necesidad y urgencia, y podrán ser modificadas o levantadas cuando desaparezcan las causas que las originaron. No podrán implicar la disposición de bienes privados ni sustituir decisiones reservadas por la ley a la asamblea general.

Artículo 18. Sujetos sancionables: Podrán ser sujetos de las sanciones previstas en la presente ley:

1. Los administradores.
2. Las personas jurídicas que ejerzan profesionalmente actividades de administración de propiedad horizontal.
3. Los miembros de los consejos de administración.
4. Los revisores fiscales.
5. Solo habrá lugar a sanción por conductas realizadas con dolo o culpa, debidamente demostrados dentro de la actuación administrativa.

Parágrafo 1º. Las sanciones recaerán sobre las personas responsables de la conducta investigada y no tendrán por finalidad trasladar cargas económicas a los copropietarios que resulten afectados por dichas conductas.

Parágrafo 2º. Los recursos provenientes de las multas impuestas en virtud de la presente ley ingresarán al presupuesto de la respectiva entidad territorial y podrán destinarse al fortalecimiento institucional de las funciones de inspección, vigilancia

y control previstas en la presente ley, de conformidad con las normas presupuestales aplicables.

Parágrafo 3°. La imposición de las sanciones se sujetará a los principios de legalidad, tipicidad, culpabilidad, proporcionalidad, favorabilidad, presunción de inocencia y *non bis in idem*, así como al procedimiento administrativo sancionatorio previsto en la Ley 1437 de 2011.

Artículo 19. Sanciones administrativas: Las autoridades competentes podrán imponer, según la gravedad de la conducta, una o varias de las siguientes sanciones:

1. Amonestación escrita.
2. Multa hasta por cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes, conforme a la gravedad de la infracción y la capacidad económica del infractor.
3. Suspensión temporal hasta por cinco (5) años para ejercer actividades de administración de propiedad horizontal.
4. Inhabilidad temporal hasta por diez (10) años para ejercer cargos de administración o dirección en propiedad horizontal.

Parágrafo. Cuando los hechos involucren a un revisor fiscal, la autoridad territorial podrá imponer amonestación o multa dentro del ámbito de esta ley y deberá ponerlos en conocimiento de la Junta Central de Contadores para lo de su competencia. En ningún caso la autoridad territorial podrá suspender o cancelar la inscripción profesional.

Artículo 20. Graduación de las sanciones: Para la imposición de las sanciones previstas en la presente ley se tendrán en cuenta, los siguientes criterios, según resulten aplicables:

1. La gravedad de la conducta.
2. La afectación ocasionada a los derechos de los copropietarios.
3. La afectación al patrimonio común.
4. La existencia de beneficio económico derivado de la conducta.
5. La reincidencia.
6. La obstrucción de las actuaciones de inspección, vigilancia y control.
7. La colaboración con las autoridades competentes.

Artículo 21. Registro territorial de sanciones ejecutoriadas: Las entidades territoriales que ejerzan funciones de inspección, vigilancia y control llevarán un registro de las sanciones ejecutoriadas impuestas en virtud de la presente ley.

La información contenida en dicho registro será pública respecto de sanciones ejecutoriadas y durante el término estrictamente necesario para cumplir la finalidad de control, con observancia de las Leyes 1266 de 2008, 1581 de 2012 y 1712 de 2014, o de las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

Las entidades territoriales podrán intercambiar la información contenida en dichos registros para efectos del ejercicio de las funciones previstas en la presente ley.

Artículo 22. Orden administrativa de convocatoria extraordinaria: Cuando existan indicios serios de incumplimientos graves a la ley, al reglamento de propiedad horizontal o a las decisiones de la asamblea general de propietarios, y tales circunstancias puedan afectar los derechos de los copropietarios o el patrimonio común, la autoridad competente podrá ordenar al administrador o al consejo de administración la convocatoria de una asamblea general extraordinaria.

La convocatoria deberá efectuarse dentro del término señalado por la autoridad competente.

El incumplimiento injustificado de esta orden constituirá infracción al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 23. Deber de colaboración: Los administradores, miembros de consejos de administración, revisores fiscales y demás personas sometidas a las funciones de inspección, vigilancia y control deberán colaborar con las autoridades competentes y suministrar la información, documentación y explicaciones que les sean requeridas en ejercicio de sus funciones.

La obstrucción, negativa injustificada, ocultamiento de información o suministro de información falsa constituirá infracción al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 24. Protección del patrimonio común: Los administradores, miembros de los consejos de administración y revisores fiscales deberán, dentro del ámbito de sus funciones, adoptar las medidas necesarias para la adecuada protección, conservación y destinación de los bienes y recursos comunes de la copropiedad.

Toda actuación contraria a la ley, al reglamento de propiedad horizontal o a los intereses de la persona jurídica que genere afectación al patrimonio común dará lugar a las responsabilidades y sanciones previstas en la presente ley, sin perjuicio de las demás acciones judiciales o administrativas a que haya lugar.

Artículo 25. Remoción del administrador: Cuando mediante decisión administrativa debidamente ejecutoriada se establezca la Comisión de infracciones graves o reiteradas al régimen de propiedad horizontal por parte del administrador, la autoridad competente podrá ordenar la convocatoria de asamblea extraordinaria para que esta adopte la decisión correspondiente.

La orden administrativa deberá cumplirse dentro del término que establezca la autoridad competente.

El incumplimiento injustificado de la orden dará lugar a las sanciones previstas en la presente ley.

Artículo 26. Límites a las restricciones reglamentarias y criterios de razonabilidad en el uso de bienes comunes: Los reglamentos de propiedad horizontal, manuales de convivencia y

decisiones de los órganos de administración podrán establecer reglas para el uso, goce y disfrute de los bienes comunes, así como medidas orientadas a garantizar la seguridad, la salubridad, la tranquilidad y la adecuada convivencia dentro de la copropiedad.

Las restricciones que se adopten deberán fundarse en criterios objetivos, razonables y proporcionales a la finalidad perseguida, respetar los derechos de los propietarios, residentes y tenedores, y no podrán constituir prohibiciones generales o absolutas que carezcan de justificación técnica o jurídica suficiente.

No podrán establecerse prohibiciones generales o absolutas respecto del tránsito, acceso o permanencia de animales domésticos y de compañía en bienes comunes, sin perjuicio de las medidas de seguridad, salubridad, convivencia y tenencia responsable previstas en la ley y en los reglamentos de propiedad horizontal.

Las regulaciones relacionadas con el uso de bienes comunes deberán orientarse a la protección de los intereses colectivos de la copropiedad y no podrán traducirse en restricciones arbitrarias o discriminatorias respecto de personas, núcleos familiares, visitantes o propietarios de animales domésticos y de compañía cuya tenencia se encuentre permitida por la legislación vigente.

Toda medida restrictiva deberá garantizar el debido proceso y observar los principios de razonabilidad, proporcionalidad, igualdad y respeto por los derechos de los residentes.

Artículo 27. Implementación y sostenibilidad fiscal: La implementación de las disposiciones previstas en la presente ley se realizará con cargo a los recursos presupuestales existentes de las entidades competentes. La presente ley no autoriza ni ordena la creación de entidades públicas, organismos, unidades administrativas especiales, establecimientos públicos o cualquier otra estructura administrativa del orden nacional, departamental, distrital o municipal; tampoco implicará la creación obligatoria de plantas de personal, cargos públicos o apropiaciones presupuestales adicionales para la Nación o las entidades territoriales.

Las funciones de inspección, vigilancia y control previstas en esta ley serán ejercidas por las dependencias que determinen los municipios y distritos dentro de sus estructuras administrativas existentes, de conformidad con los principios de autonomía territorial, eficiencia administrativa y sostenibilidad fiscal.

Las entidades territoriales podrán financiar el ejercicio de las funciones previstas en la presente ley con cargo a los recursos de su presupuesto y a los ingresos provenientes de las multas impuestas en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control, conforme a las normas presupuestales aplicables.

Artículo 28. Régimen de transición: Las entidades territoriales contarán con un término de doce (12) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley para adoptar las medidas

administrativas necesarias para el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control previstas en la presente ley.

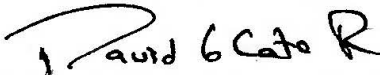
Durante dicho término continuarán aplicándose las disposiciones vigentes sobre propiedad horizontal.

Artículo 29. Vigencia y derogatorias: La presente ley rige a partir de su promulgación y modifica los artículos 50, 51 y 56 de la Ley 675 de 2001. Deróguense todas las disposiciones que le sean contrarias.

VIII. FUENTES NORMATIVAS Y JURISPRUDENCIALES CONSULTADAS

- Constitución Política de Colombia, artículo 15, 29, 58, 114, 150, 154, 158, 209, 287, 288, 311, 315 y 333.
- Ley 3ª de 1992; Ley 5ª de 1992; Ley 43 de 1990; Ley 675 de 2001; Ley 819 de 2003; Ley 1266 de 2008; Ley 1437 de 2011; Ley 1581 de 2012; Ley 1712 de 2014; Ley 2003 de 2019.
- Corte Constitucional, Sentencias C-318 de 2002, C-488 de 2002, T-034 de 2013, T-062 de 2018 y T-283 de 2020.
- Cámara de Representantes, ficha oficial del Proyecto de Ley número 057 de 2026 Cámara y *Gaceta del Congreso* número 900 de 2026.

De los honorables congresistas,



DAVID GERARDO COTE RODRÍGUEZ

Representante a la Cámara por Bogotá, D. C.
Partido Centro Democrático
Autor y ponente único

CONTENIDO

Gaceta número 1183 - Jueves, 3 de septiembre de 2026
CÁMARA DE REPRESENTANTES

PONENCIAS	Págs.
Informe de ponencia negativa para primer debate en la Comisión Primera Constitucional de la Honorable Cámara de Representantes del Proyecto de Ley número 040 de 2026 Cámara, por medio de la cual se Garantiza la Primacía de la Justicia y la Protección de las Víctimas, se modifican y derogan disposiciones de la Ley 2272 de 2022, y se dictan otras disposiciones.....	1
Informe de Ponencia Positiva para primer debate Proyecto de Ley número 057 de 2026 Cámara, por medio de la cual se modifica parcialmente la Ley 675 de 2001, se fortalecen los mecanismos de transparencia, rendición de cuentas, responsabilidad e inspección, vigilancia y control de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal y se dictan otras disposiciones.	7