


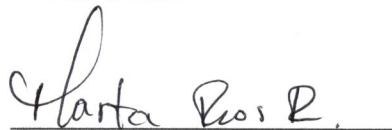
COVEÑAS-SUCRE, 14 DE ENERO AÑO 2025.

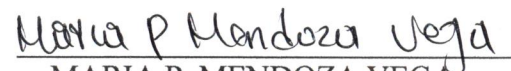
05:00PM

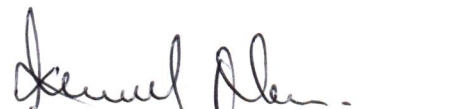
## ORDEN DEL DÍA

1. Llamado a lista y verificación del quorum.
2. Lectura, discusión y aprobación del acta de la sesión anterior.
3. **Entrega del primer informe del proyecto de acuerdo #001 "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA A LA ALCALDESA DE COVEÑAS - SUCRE, PARA LEGALIZAR Y FORMALIZAR BIENES BALDÍOS A FAVOR DEL MUNICIPIO, ENAJENAR DIRECTAMENTE Y CEDER A TÍTULO GRATUITO BIENES FISCALES OCUPADOS ILEGALMENTE DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 277 DE LA LEY 1955 DE 2019, EL DECRETO 149 DE 2020, LA LEY 2044 DE 2020, EL DECRETO 523 DE 2021 Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".**
4. Lectura de comunicaciones y correspondencias.
5. Propositiones y Asuntos varios.
6. Cierre de Sesión.

  
DARWIN CHICA TIRADO  
Presidente

  
MARTA RIOS REVUELTA  
Segundo vicepresidente

  
MARIA P. MENDOZA VEGA  
Primer vicepresidente

  
KELLY JOHANA MENA O.  
Secretaria

CONCEJO MUNICIPAL DE COVEÑAS, SUCRE

NIT: 823.004.035-1 · Carrera 25 N° 9 - 79 Guayabal - Coveñas · Código Postal 706050  
www.concejodecovenas.gov.co · concejo@concejodecovenas.gov.co - Celular: 3244115713





**LISTADO DE ASISTENCIA  
CONCEJALES DEL MUNICIPIO  
DE COVEÑAS – SUCRE 2026**

*En cumplimiento del acuerdo 009 de 2025 en su ARTÍCULO 145. Verificación de asistencia. Para efectos del reconocimiento de honorarios, todo concejal debe firmar un registro de asistencia a cada una de las sesiones plenarias. El secretario general será el responsable de llevar este registro. El registro también podrá realizarse a través de formato digital u otro método que garantice la autenticidad y verificación de la asistencia. El secretario general será el responsable de administrar y custodiar este registro.*

#	NOMBRES Y APELLIDOS	Nº IDENTIFICACIÓN	PARTIDO / BANCADA	firma
01	CHICA TIRADO DARWIN	1.131.105.407	<b>CENTRO DEMOCRÁTICO</b>	
02	DLAZ BLANCO JAVIER JOSE	79.884.096	<b>FUERZA DE LA PAZ</b>	
03	FERLA MERCADO SADDAM ALBERTO	1.131.108.425	<b>CENTRO DEMOCRÁTICO</b>	
04	HERNANDEZ JULIO ERIS RAFAEL	92.231.568	<b>CAMBIO RADICAL</b>	
05	MARQUEZ LOPEZ SORAIDA	26008948	<b>PARTIDO DE LA U</b>	
06	MENDOZA VEGA MARLA PATRICIA	33.055.191	<b>PARTIDO INDEPENDIENTE</b>	
07	NUÑEZ RINCO JAVIER SEGUNDO	1.131.107.082	<b>PARTIDO ASI</b>	
08	OLASCOAGA CUELLO LUIS EDUARDO	1.102.809.567	<b>PARTIDO CONSERVADOR</b>	
09	REVUELTAS AGUIRRE PEDRO ELIECER	92.229.115	<b>PARTIDO ASI</b>	
10	RIOS REVUELTA MARTA ISABEL	64.921.351	<b>PARTIDO LIBERAL</b>	
11	ZUBIRLA PEROZA KEBIN ANDRES	1.131.109.360	<b>CENTRO DEMOCRATICO</b>	

DARWIN CHICA TIRADO  
Presidente honorable concejo municipal

KELLY JOHANA MENA O.  
Secretaria general



**ACTA N°005  
(14/01/2026)**

En Coveñas siendo las 5:42 P.M. del día 14 de enero del año 2026 se reunieron de forma presencial los honorables concejales: DARWIN CHICA TIRADO, JAVIER DIAZ BLANCO, SADDAM FERIA MERCADO, ERIS HERNANDEZ JULIO, SORAIDA MARQUEZ LOPEZ, MARIA VEGA MENDOZA, JAVIER NUÑEZ RINCO, LUIS OLASCOAGA CUELLO, PEDRO REVUELTAS AGUIRRE, MARTA RIOS REVUELTAS, KEBIN ZUBIRIA PEROZA, con el fin de, Entrega de primer informe del proyecto de acuerdo #001 año 2026.

**DESARROLLO**

Se da inicio a la sesión en voz del señor presidente del concejo DARWIN CHICA quien expresa: **“Buenas tardes honorables concejales, sean todos bienvenidos a la sesión programada para el día 14 de enero del 2026 siendo las 5 y 42pm, damos inicio a la sesión programada para el día de hoy. Por favor, secretaria, sírvase a dar lectura al orden del día propuesto por la mesa directiva para esta sesión.”**

SECRETARIA DEL CONCEJO - “Gracias presidente” Orden del día. Coveñas - Sucre, 14 de enero año 2026.

**ORDEN DEL DÍA.**

1. Llamado lista y verificación del quórum.
2. lectura, discusión y aprobación del acta de la sesión anterior.
3. **Entrega del primer informe del proyecto de acuerdo N°001, por medio del cual se autoriza la alcaldesa de Coveñas Sucre para legalizar y formalizar bienes baldíos a favor del municipio y enajenar directamente y ceder a título gratuito de bienes fiscales ocupados ilegalmente de conformidad con lo establecido en el artículo 277 de la ley 1955 de 2019. El decreto 149 de 2020, la ley 2044 de 2020, el decreto 523 de 2021 y demás normas concordantes y se dictan otras disposiciones.**
4. lectura, comunicación y correspondencias.
5. Proposiciones y asuntos varios.
6. Cierre de sesión.

DARWIN CHICA – Gracias honorable secretaria. Pongo a discusión y consideración de los honorables concejales, el orden del día propuesto por la mesa directiva para la sesión del día de hoy.

LUIS OLASCOAGA - **“aprobado presidente”**.

**CONCEJO MUNICIPAL DE COVEÑAS, SUCRE**

NIT: 823.004.035-1 · Carrera 25 N° 9 - 79 Guayabal - Coveñas · Código Postal 706050  
www.concejodecovenas.gov.co · concejo@concejodecovenas.gov.co - Celular: 3244115713





SECRETARIA DEL CONCEJO – “Señor presidente el orden del día fue aprobado”  
DARWIN CHICA – “Aprobado el orden del día. Damos inicio a la sesión programada el día de hoy. Secretaria, sírvase a leer el primer punto del orden del día”

SECRETARIA DEL CONCEJO - (1) Llamado y lista de verificación del quórum.  
“Chica Tirado Darwin, presente. Diaz blanco Javier, presente. Feria mercado Saddam, presente. Hernández Julio Eris, aquí. Márquez López Soraida, Presente. Mendoza Vega María, presente. Núñez Rico Javier, presente. Olascoaga cuello Luis, presente. Revuelta Aguirre Pedro, presente. Río Revuelta Marta, presente. Zubiria Peroza Kebin, presente. **Llamada lista y verificación del quórum Con la asistencia de once (11) de los once (11) concejales que hacen parte de la corporación, señor presidente.**

DARWIN CHICA – “Honorable secretaria pasamos al siguiente punto”

SECRETARIA DEL CONCEJO – (2) Lectura, discusión y aprobación del acta de la sesión anterior.” Señor presidente el acta de la sesión anterior se encuentra publicada en la gaceta.

DARWIN CHICA – “Se coloca en consideración el acta publicada en gaceta.

LUIS OLASCOAGA: **“APROBADO”**

DARWIN CHICA – Pasamos al siguiente punto secretaria.

SECRETARIA DEL CONCEJO- (3) Entrega del primer informe del proyecto de acuerdo N°001, por medio del cual se autoriza la alcaldesa de Coveñas Sucre para legalizar y formalizar bienes baldíos a favor del municipio y enajenar directamente y ceder a título gratuito bienes fiscales ocupados ilegalmente de conformidad con lo establecido en el artículo 277 de la ley 1955 de 2019. El decreto 149 de 2020, la ley 2044 de 2020, el decreto 523 de 2021 y demás normas concordantes y se dictan otras disposiciones.

DARWIN CHICA- “Honorable concejales, como es bien sabido, este proyecto de acuerdo corresponde a la Comisión Primera de Planes y/o Bienes para el estudio y análisis de entrega del primer informe, el cual fue designado por la mesa directiva a la honorable Concejala María Mendoza para que rinda su primer informe en los términos de reglamento interno de la corporación. Se coloca y se le concede el uso de la palabra a la Honorable Concejala María Mendoza.

MARÍA MENDOZA - Muchas gracias, presidente. Buenas tardes para todos los honorables concejales que se encuentran en esta tarde. Me permito rendir el primer informe.

PROYECTO DE ACUERDO CON RADICADO N°.001 DEL 06 DE ENERO DE 2026

**“POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA A LA ALCALDESA DE COVEÑAS - SUCRE, PARA LEGALIZAR Y FORMALIZAR BIENES BALDÍOS A FAVOR DEL MUNICIPIO, ENAJENAR DIRECTAMENTE Y CEDER A TÍTULO GRATUITO BIENES FISCALES OCUPADOS ILEGALMENTE DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 277 DE LA LEY 1955 DE 2019, EL**



**DECRETO 149 DE 2020, LA LEY 2044 DE 2020, EL DECRETO 523 DE 2021 Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.**

H.C. MARIA P. MENDOZA VEGA, Concejala Ponente.  
H.C. DARWIN CHICA TIRADO  
H.C. ERICK HERNANDEZ JULIO  
H.C. SORAIDA MARQUEZ LÓPEZ  
H.C. PEDRO ELIECER REVUELTA AGUIRRE

**COMO MIEMBROS DE COMISIÓN PRIMERA PERMANENTE PLAN Y/O BIENES**

INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE EN PLENARIA

**Proyecto de Acuerdo N°.001 de enero 06 de 2026**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA A LA ALCALDESA DE COVEÑAS - SUCRE, PARA LEGALIZAR Y FORMALIZAR BIENES BALDÍOS A FAVOR DEL MUNICIPIO, ENAJENAR DIRECTAMENTE Y CEDER A TÍTULO GRATUITO BIENES FISCALES OCUPADOS ILEGALMENTE DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 277 DE LA LEY 1955 DE 2019, EL DECRETO 149 DE 2020, LA LEY 2044 DE 2020, EL DECRETO 523 DE 2021 Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.**

Honorables:

**CONCEJALES DEL MUNICIPIO DE COVEÑAS – S.**

Atte.: **Plenaria de la Corporación.**

*Coveñas – Sucre.*

E. S. D

Concejal ponente: H.C: **MARIA P. MENDOZA VEGA**

Estimados concejales.

En mi condición de coordinadora ponente, designada por la Mesa Directiva de esta corporación, y en estricto cumplimiento de los mandatos de la Constitución Política, la Ley 136 de 1994 (modificada por la Ley 1551 de 2012) y el Reglamento Interno del Concejo (Acuerdo No. 009 de 2025), asumí la responsabilidad de elaborar y presentar la ponencia para el primer debate del Proyecto de **Acuerdo N°001 de 2026**. Esta iniciativa, radicada por la Alcaldía Municipal, busca facultar a la administración para el saneamiento de la propiedad mediante la formalización de baldíos y la transferencia de bienes fiscales ocupados ilegalmente con fines habitacionales. El análisis aquí expuesto se fundamenta en la observancia del requisito de ocupación ininterrumpida por diez (10) años y en el cumplimiento de los presupuestos legales establecidos en la Ley 1955 de 2019, la Ley 2294 de 2023, la Ley 2044 de 2020 y el Decreto 523 de 2021 y demás normas

**CONCEJO MUNICIPAL DE COVEÑAS, SUCRE**

NIT: 823.004.035-1 · Carrera 25 N° 9 - 79 Guayabal - Coveñas · Código Postal 706050  
www.concejodecovenas.gov.co · concejo@concejodecovenas.gov.co - Celular: 3244115713





concordantes o las normas que la modifiquen, adicionen, complementen o reglamenten. Para lo cual estaré presentando un análisis técnico, exhaustivo y detallado orientado a sustentar la conveniencia y la legalidad de la iniciativa, con el propósito de tomar una decisión por parte de los miembros de esta comisión, en los siguientes términos:

**Justificación Fáctica.** Considerando que la titulación de los predios fiscales corresponde a una herramienta eficaz mediante el cual las entidades públicas del orden nacional y territorial, pueden transferir la propiedad de los predios fiscales urbanos ocupados ilegalmente, a quienes demuestren la ocupación del terreno siempre y cuando cumplan con los requisitos legales establecidos en la normatividad vigente y teniendo en cuenta que en el país se predomina una constante en el que los predios de propiedad de las entidades territoriales, son ocupados ilegalmente con mejoras o construcciones de propiedad privada o pública, que se consolidan en la mayoría de los casos, como asentamientos urbanísticos con toda la provisión de servicios públicos en ocasiones precarios. Surge la necesidad de generar programas y proyectos encaminados a solucionar los problemas de informalidad en la tenencia de la tierra que permitan que los hogares ocupantes de dichos terrenos logren la consolidación de su patrimonio, mediante la obtención de título de propiedad, situación que les posibilita el acceso al mercado financiero e inmobiliario, otorgándoles la oportunidad de percibir recursos que les permitan mejorar su calidad de vida a través de la banca privada o mediante la asignación de subsidios estatales de mejoramiento de vivienda.

El proceso de titulación consolida visiblemente los siguientes logros:

- Soluciona el déficit habitacional.
- Sanea la Propiedad fiscal.
- Mejora la base del recaudo del impuesto predial
- Viabiliza la inversión de recursos públicos, contribuyendo a la solución de la problemática social y de ordenamiento territorial.

### **Contenido y Alcance del proyecto**

En el marco del primer periodo de sesiones extraordinaria del año en curso, la administración municipal en cabeza de la alcaldesa Netsky Feria Moreno radico ante la secretaria de la corporación municipal el proyecto de **Acuerdo N°.001 de 2026**. Su propósito central es facultar al ejecutivo municipal para sanear la propiedad de asentamientos humanos informales y legalizar bienes baldíos urbanos que, por ley, deben ingresar al patrimonio municipal para su posterior titulación a favor de la comunidad o para el desarrollo de infraestructura.

El proyecto busca resolver una problemática histórica en Coveñas: la inseguridad jurídica de muchas familias que habitan en predios fiscales o baldíos sin contar con un título de propiedad que respalde su patrimonio.



### **Competencia.**

Atendiendo las facultades constitucionales, el Concejo Municipal de Coveñas es competente para conocer, estudiar y tramitar el presente proyecto de **Acuerdo N°.001 de 2026** de conformidad con el numeral 7° del Artículo 313 de la Constitución Política, el cual le atribuye la función de *“Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda”*.

Asimismo, esta competencia se reafirma en lo establecido por el **Acuerdo Municipal No. 009 de 2025 (Reglamento Interno de la Corporación)**, en su **artículo 185** numerales 15 y 16 el cual asigna a la **Comisión Primera Permanente del Plan y/o Bienes** el estudio de los asuntos relacionados con la enajenación a título gratuito (...) de bienes (...) inmuebles, destinación y titulación de bienes fiscales, así como la Cesión a cualquier título de bienes inmuebles. En virtud de lo anterior, la Comisión y la Plenaria cuentan con la facultad legal y reglamentaria para debatir y autorizar las facultades solicitadas por la alcaldesa Municipal para el saneamiento predial durante la vigencia 2026.

Por ende, asumo con responsabilidad la ponencia del proyecto de **Acuerdo No. 001 de 2026**, y manifiesto bajo la gravedad de juramento que no me encuentro incurso en ninguna de las causales de impedimento o inhabilidades, conflicto de interés previstas en el ordenamiento jurídico que restrinjan mi participación en el presente trámite legislativo. Esta declaración cubre tanto la fase de estudio y elaboración del informe de ponencia, como el ejercicio del voto en los debates de comisión y plenaria, asegurando que mi actuación está orientada exclusivamente a la prevalencia del interés general y el cumplimiento del deber constitucional.

### **Fundamentos Jurídicos de la Iniciativa.**

El presente Proyecto de Acuerdo encuentra su sustento en un sólido bloque de legalidad que parte de los mandatos constitucionales sobre el derecho a la vivienda digna (Art. 51 C.P.) y la función social de la propiedad (Art. 58 C.P.).

### **Del Orden Constitucional.**

Constitución Política de 1991. Artículos 1, 2, 5, 51, 58, 60, 311, 313. Nral. 3 y Nral 7 y artículo 315.

### **Marco Legal.**

La legalidad del proyecto está basada en las siguientes leyes:

- Ley 41 de 1948, art. 1, 2, 3, 4, 9, 11, 14, 18.
- Ley 137 de 1959, artículos 1, 3, 4 y 7.
- Ley 64 de 1966, artículos 167, 168 y 169.
- Ley 9 de 1989, artículos 58, 70 y 71.
- Ley 3 de 1991.



-Ley 136 de 1994 art. 32. Atribuciones. Modificado por el art. 18, Ley 1551 de 2012.

-Ley 388 de 1997, artículo 123

-Ley 708 de 2001. Art. 14.

-Ley 1001 de 2005. Artículo 2.

-Ley 1537 de 2012 artículo 35.

-Ley 1955 de 2019, artículos 276 y 277.

-Ley 2044 de 2020

-Ley 2294 de 2023 artículo 197.

\* **Decretos Nacionales.**

\* **Decreto 1333 de 1986, art. 167, 168.**

\* **Decreto Ley 3571 de 2011.**

\* **Decreto 149 de 2020. Artículo 2.1.2.2.1.1. Ámbito de aplicación. Art. 2.1.2.2.2.1. Identificación jurídica y técnica del inmueble. Art. 2.1.2.2.2.2. Documentación técnica del inmueble. Art. 2.1.2.2.2.3. Acreditación de la ocupación ininterrumpida. Art. 2.1.2.2.2.4. Requisitos del hogar. Art. 2.1.2.2.2.12. Enajenación directa de bienes fiscales.**

\* **Decreto 2106 de 2019. Artículo 121. Registro de la cesión de bienes fiscales.**

\* **Decreto 523 de 2021.**

Establece la ruta técnica para la identificación, declaratoria y titulación de predios, asegurando que la actuación de la administración municipal de Coveñas se enmarque dentro de los principios de legalidad, debido proceso y transparencia administrativa.

-**Decreto 1077 de 2015.** Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

**Marco Jurisprudencial.**

Corte Constitucional: Sentencia C-251 de 1996, Sentencia C-300 de 2011, Sentencia C-299 de 2011 y Sentencia C-1189 de 2008.

**Principio de Unidad de Materia y Justificación.**

El presente Proyecto de Acuerdo cumple estrictamente con el principio de unidad de materia consagrado en el artículo 158 de la Constitución Política y el artículo 72 de la Ley 136 de 1994. Existe una coherencia lógica y temática entre el título del proyecto, su exposición de motivos y el articulado propuesto. Todas las disposiciones contenidas en la iniciativa se orientan exclusivamente a un solo eje central: **la formalización y saneamiento de la propiedad inmobiliaria en el municipio de Coveñas.** Tanto las facultades para la legalización de bienes baldíos, como las de enajenación directa y cesión gratuita de bienes fiscales, son

**CONCEJO MUNICIPAL DE COVEÑAS, SUCRE**





instrumentos complementarios que buscan un mismo fin: garantizar la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra y el derecho a la vivienda digna, evitando la dispersión temática y asegurando que cada artículo sea conducente al logro del objetivo principal del Acuerdo.

### **Impacto Fiscal.**

El proyecto de **Acuerdo N.º001 de 2026** se encuentra en total armonía con lo dispuesto en la Ley 819 de 2003, toda vez que su ejecución no ordena gastos adicionales no previstos ni genera un desequilibrio en las finanzas municipales. Por el contrario, la iniciativa representa un fortalecimiento estructural de los ingresos de Coveñas a mediano y largo plazo; al titular y formalizar la propiedad, se logra la incorporación efectiva de estos predios al catastro municipal, convirtiendo a los actuales ocupantes en contribuyentes del Impuesto Predial Unificado. De igual manera, el proyecto contempla mecanismos de compensación a través de la enajenación directa de bienes fiscales no destinados a vivienda de interés social, lo cual garantiza que el saneamiento predial no solo sea un acto de justicia social, sino también una estrategia de sostenibilidad fiscal que robustece el patrimonio público y la capacidad de inversión del Municipio.

### **Conveniencia del Proyecto.**

Una vez estudiado y analizado el proyecto de **Acuerdo N.º. 001 de 2026** y teniendo en cuenta las disposiciones constitucionales y legales, la administración municipal hace esfuerzos para que mediante tramites de cesión gratuita y enajenación de bienes fiscales de jurisdicción del Municipio de Coveñas, se reduzca el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda, teniendo en cuenta que actualmente dichos terrenos objeto de ocupación no tienen seguridad jurídica y por lo tanto no cumplen con las condiciones de habitabilidad óptimas.

Mediante la promoción y realización de trámites de titulación, se espera que más Coveñeros sean propietarios de su vivienda y, con esto, puedan recibir y acceder a múltiples beneficios, como apoyo a los procesos de ordenamiento urbanístico, generación de sentido de pertenencia, mejoramiento del entorno y acceso a las posibilidades que ofrece el mercado financiero, entre otros aportes que se pueden generar desde entidades territoriales a beneficiarios de programas masivo de titulación de viviendas de interés social.

Entre los beneficiarios de la aprobación de este proyecto de acuerdo están, el cumplimiento y adopción de la normatividad nacional vigente para el sector de Vivienda, Ciudad y Territorio que se encuentran enmarcados en el Decreto Único Sectorial 1077 de 2015, así como la aplicación de los principios de la normatividad anti trámites como el acceso universal y la gratuidad, lo cual pretende facilitar la relación entre los ciudadanos y el Estado.

### **Desarrollo de la Ponencia.**

En mi calidad de coordinadora ponente, tras una revisión exhaustiva del proyecto

**CONCEJO MUNICIPAL DE COVEÑAS, SUCRE**

NIT: 823.004.035-1 · Carrera 25 N° 9 - 79 Guayabal - Coveñas · Código Postal 706050  
[www.concejodecovenas.gov.co](http://www.concejodecovenas.gov.co) · [concejo@concejodecovenas.gov.co](mailto:concejo@concejodecovenas.gov.co) - Celular: 3244115713





de **Acuerdo N°.001 de 2026**, se verificó el cumplimiento estricto de los requisitos formales y técnicos exigidos por la normativa vigente para el saneamiento de la propiedad. En virtud de ello, se procedió a elaborar la ponencia para primer debate, conforme a lo establecido en el **artículo 279 del Acuerdo N.º009 de 2025**. La revisión incluyó un análisis técnico y jurídico de los documentos aportados, verificando la total coherencia entre el texto del proyecto de acuerdo y el objeto de la iniciativa: **la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra**. La aprobación de esta iniciativa es de alta conveniencia social, pues permite ejecutar de manera eficiente el programa de **titulación masiva y saneamiento de asentamientos informales**, garantizando que los predios fiscales y baldíos cumplan su función social y ecológica mediante la transferencia de la propiedad a las familias que han ocupado el territorio de manera ininterrumpida, dignificando así su calidad de vida.

El proyecto de acuerdo se encuentra estructurado de la siguiente manera:

#### **Estudio del Articulado del Proyecto.**

El Proyecto de **Acuerdo N.001 de 2026** está compuesto por un cuerpo normativo integral de **nueve (9) artículos** y sus correspondientes **parágrafos** que definen de manera precisa el objeto, alcance y disposiciones específicas de la iniciativa. Cada uno de estos artículos han sido debidamente estudiado y analizado en su relación legal y financiera, garantizando que el proyecto es un instrumento completo y jurídicamente blindado para la vigencia fiscal 2026.

El análisis del articulado del proyecto de **Acuerdo N.º001 de 2026** se clasifica en los siguientes ejes:

**Eje de Autorización y Objeto** (Artículos 1° y 2°). Estos artículos constituyen la columna vertebral del acuerdo. Definen la autorización expresa a la alcaldesa Municipal para realizar dos acciones administrativas fundamentales:

- **La legalización y formalización de bienes baldíos urbanos** para que ingresen al patrimonio del Municipio.
- **La cesión a título gratuito y/o enajenación directa** de bienes fiscales ocupados ilegalmente, siempre que se cumpla la condición de ocupación mínima de diez (10) años y que las mejoras tengan destinación económica habitacional (VIS).

**El Parágrafo del Artículo 1°** es fundamental, ya que aclara que la formalización de baldíos se realizará específicamente para aquellos predios que hayan ingresado al patrimonio municipal por mandato de la Ley o por procesos de cesión, delimitando el campo de acción de la alcaldía.



**Eje de Procedimiento y Requisitos** (Artículos 3°, 4° y 5°). En este bloque se establece la "hoja de ruta" técnica. El articulado es riguroso al determinar que no se titularán predios en:

- Zonas de alto riesgo no mitigable. (Según el POT/EOT)
- Áreas protegidas o de reserva forestal.
- Zonas destinadas a uso público o salud/educación. Se destaca la remisión directa al **Decreto 523 de 2021**, lo que garantiza que la administración no actuará de forma arbitraria, sino bajo un procedimiento administrativo reglado de identificación y declaratoria.

El articulado precisa que la ocupación debe ser **habitacional, ininterrumpida y por un término mínimo de diez (10) años**. Se establece que los beneficiarios deben ser personas naturales y que el proceso se priorizará para viviendas de interés social (VIS). Los parágrafos aquí sirven como filtro para evitar que urbanizadores ilegales o personas con múltiples propiedades se aprovechen del proyecto de titulación.

1. **Eje de Valoración y Enajenación Especial** (Artículo 6°). Este artículo regula la situación de predios ocupados por instituciones de carácter privado, público o comunal (OAC). Establece un esquema de **enajenación directa basada en el avalúo catastral**, con descuentos significativos (60% para privados y 90% para públicos/comunales), permitiendo que sedes sociales y religiosas también accedan a la formalidad jurídica, lo cual representa un ingreso fiscal para el municipio.
2. **Eje Operativo y de Vigencia** (Artículos 7°, 8° y 9°). Finalmente, el articulado cierra con las disposiciones de control y duración de las facultades:

-**Artículo 7°**: Faculta a la alcaldesa para suscribir actos administrativos y escrituras.

-**Artículo 8°**: Establece una **vigencia temporal definida** (del 5 de enero al 31 de diciembre de 2026), lo que permite al Concejo realizar un control político posterior sobre los resultados obtenidos en dicho periodo.

-**Artículo 9°**: Cláusula de vigencia y derogatorias.

Tras el examen detallado de cada artículo, esta coordinación de ponencia encuentra que el texto propuesto es claro, no presenta ambigüedades y se ajusta estrictamente a las competencias del Concejo. El articulado es proporcional a los fines sociales que persigue y brinda las garantías procesales tanto para el Municipio como para los beneficiarios del programa de titulación.

### **Estudio de los Considerandos.**

Del análisis y revisión de la estructura formal del proyecto de **Acuerdo N.º001 de**

**CONCEJO MUNICIPAL DE COVEÑAS, SUCRE**

NIT: 823.004.035-1 · Carrera 25 N° 9 - 79 Guayabal - Coveñas · Código Postal 706050  
www.concejodecovenas.gov.co · concejo@concejodecovenas.gov.co - Celular: 3244115713





**2026**, radicado el día 06 de enero, se evidencia que su parte considerativa carece de los correspondientes “**Considerandos**”. Por consiguiente, y dada su naturaleza y presentación, se determina que el proyecto **no es susceptible de modificación** en este aspecto de su composición.

### **Exposición de Motivos.**

La exposición de motivos del proyecto de **Acuerdo N°.001 de 2026**, detalla las razones jurídicas y sociales que fundamentan la necesidad de autorizar a la alcaldesa para legalizar y formalizar la propiedad en el Municipio. Este documento no solo describe los objetivos y el marco legal del acuerdo, sino que subraya su alto impacto social: resolver la situación de precariedad jurídica de las familias asentadas en predios fiscales y baldíos. Así, el texto se convierte en la hoja de ruta para transformar la ocupación informal en propiedad formal, promoviendo el desarrollo urbano y la seguridad patrimonial de la comunidad de Coveñas.

En consecuencia, se verifica que el proyecto de **Acuerdo N°.001 de 2026**, cuenta con una **Exposición de Motivos**, por lo tanto, cumple con el requisito del inciso segundo del artículo 72 de la Ley 136 de 1994. En tal sentido, el Concejo Municipal se encuentra plenamente habilitado para proceder con el estudio, análisis y debate de la iniciativa presentada por la administración local.

1. **Estudio Título del Proyecto.** En cuanto a la denominación del proyecto, se observa que el título bajo el cual se presenta no solo es técnicamente riguroso, sino que constituye una síntesis clara de su finalidad teleológica. Al integrar las referencias normativas de orden nacional y las acciones específicas de saneamiento predial a realizar, el título actúa como una garantía de transparencia legislativa, asegurando que el contenido del Acuerdo guarde una relación lógica y directa con el propósito de formalizar la propiedad baldía y fiscal en nuestra jurisdicción.
2. **Viabilidad Jurídica.** En consideración a lo expresado en líneas precedentes, se colige que el Proyecto de **Acuerdo No.001 de 2026** cumple con el **Principio de Unidad de Materia**, al verificarse una relación de conexidad lógica y temática entre su título y el articulado propuesto. La iniciativa guarda coherencia con el ordenamiento superior, toda vez que busca habilitar a la alcaldesa Municipal para el saneamiento de la propiedad mediante la legalización de baldíos y la transferencia de bienes fiscales ocupados ilegalmente, conforme a lo reglado por la **Ley 2044 de 2020**. Es relevante destacar que el proyecto respeta el marco de temporalidad legal exigido, al condicionar la cesión a una ocupación ininterrumpida mínima de diez (10) años, garantizando así la seguridad jurídica y el cumplimiento de los fines sociales del Estado en el Municipio de Coveñas

**CONCEJO MUNICIPAL DE COVEÑAS, SUCRE**

NIT: 823.004.035-1 · Carrera 25 N° 9 - 79 Guayabal - Coveñas · Código Postal 706050  
www.concejodecovenas.gov.co · concejo@concejodecovenas.gov.co - Celular: 3244115713





3. **Viabilidad Fiscal.** La viabilidad fiscal del presente proyecto de Acuerdo se fundamenta en su plena coherencia con la Ley 819 de 2003 y el Marco Fiscal de Mediano Plazo del Municipio de Coveñas 2026 -2035 toda vez que su ejecución no demanda la creación de nuevos gastos de funcionamiento ni compromete partidas presupuestales adicionales para la vigencia 2026. Por el contrario, la iniciativa garantiza un impacto financiero positivo a mediano y largo plazo al integrar formalmente estos predios al catastro municipal, ampliando de manera efectiva la base gravable y asegurando el recaudo recurrente del Impuesto Predial Unificado sobre inmuebles que actualmente se encuentran en la informalidad; adicionalmente, el proyecto contempla la generación de ingresos corrientes a través de la enajenación directa de bienes fiscales para usos no habitacionales, lo que representa una fuente de recursos que fortalece el patrimonio público sin alterar el equilibrio de las finanzas municipales
4. **Revisión Técnica y Documental.** El proyecto de Acuerdo, cuenta con los siguientes soportes.

-Exposición de Motivos y estudio justificado del proyecto.

-Proyecto de Acuerdo.

5. **Anexos.** Constancia del proyecto de inversión registrado en el Banco de Programas y Proyectos del Municipio de Coveñas. (Anexo)  
Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, me permito presentar a la plenaria del Concejo Municipal de Coveñas la siguiente:
6. **Proposición.** En atención a lo expuesto y conforme a lo establecido en la normatividad vigente, el proyecto de **Acuerdo N°001 de 2026**, mediante el cual se otorgan facultades a la alcaldesa de Coveñas para el saneamiento y formalización de la propiedad inmobiliaria en el Municipio, fue **aprobado con Cinco votos positivos**. En consideración, se propone que el presente proyecto de **Acuerdo bajo el radicado No. 001 de 2026**, sea promovido a **SEGUNDO DEBATE**, cuando así lo disponga la mesa directiva del Honorable Concejo Municipal, con el fin de continuar su estudio, análisis, posibles modificaciones o adiciones y su eventual aprobación, si así lo consideran pertinentes los Honorables concejales. De los honorables concejales, atentamente MARIA PATRICIA VEGA. Concejala ponente de la comisión primera permanente de plan y/o bienes. Muchas gracias.

DARWIN CHICA – “Gracias honórala Concejala, escuchada su intervención se fija fecha para el segundo debate del proyecto en mención el día viernes 16 de enero del 2026, a las 9AM en este recinto. Secretaria pasamos al siguiente punto.



SECRETARIA DEL CONCEJO – (4) Lectura comunicación y correspondencias.

DARWIN CHICA – ¿Hay lectura y comunicación y correspondencias secretaria?

SECRETARIA DEL CONCEJO – “No, señor presidente.”

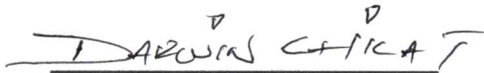
DARWIN CHICA – “Pasamos al siguiente punto.”

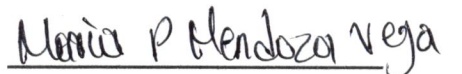
SECRETARIA DEL CONCEJO – (5) Propositiones y asuntos varios.

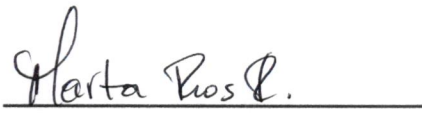
DARWIN CHICA – “Señores concejales, nos encontramos en el punto de proposiciones y asuntos varios. No habiendo proposiciones y asuntos varios, continuamos con el siguiente punto secretaria”.

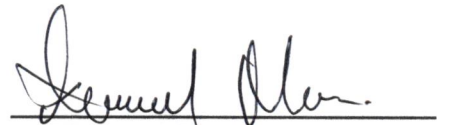
SECRETARIA DEL CONCEJO – (6) Cierre de sesión.

DARWIN CHICA – “Habiendo agotado el orden del día y no habiendo más asuntos por tratar, se da por finalizada la sesión del día de hoy, Se convoca a los concejales para el día viernes dieciséis (16) de enero del 2026 a las 9:00a.m. en el recinto de la corporación. Gracias por la asistencia y feliz día

  
DARWIN CHICA TIRADO  
Presidente

  
MARIA P. MENDOZA VEGA  
Primer vicepresidente

  
MARTA RIOS REVUELTA  
Segundo vicepresidente

  
KELLY JOHANA MENA O.  
Secretaria general