

Algunos conflictos jurídicos que se Generan entre el cambio de la norma de ordenamiento territorial, POT, y las normas vigentes de orden superior en los últimos 30 años en el municipio de Marinilla

Some legal conflicts arising from changes in the land use planning regulations (POT) and higher-level laws over the past 30 years in the municipality of Marinilla

Rubén Darío Orozco Gómez

Corporación Universitaria Remington
Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas
Programa de Pregrado en Derecho
2023

RESUMEN

En los últimos 30 años, los cambios normativos a nivel nacional y local en materia de planificación territorial han generado múltiples conflictos espaciales. En el centro histórico, por ejemplo, se evidencia una superposición de normas con retiros viales diferentes, que han producido un sistema de calles escalonado y desarticulado. A esto se suman el crecimiento industrial desordenado y la pérdida de áreas ambientales, especialmente en la zona cercana a la quebrada La Marinilla.

Estas incoherencias normativas permiten decisiones distintas por parte de distintos funcionarios, lo que ha derivado en conflictos sociales, ambientales y jurídicos. La flexibilidad normativa en algunos sectores, en contraste con la rigidez en otros, ha acentuado la inequidad territorial. Además, la escasez de suelo adecuado y los intereses contrapuestos han intensificado los problemas en la aplicación de las normas.

La metodología empleada se basa en la revisión de normativas y la verificación en campo, donde se identifican claramente las discordancias espaciales y los conflictos derivados de una aplicación normativa deficiente. Los cambios constantes, sumados a la aplicación diferencial de los gobiernos locales, han contribuido a un ordenamiento territorial fragmentado y conflictivo.

Palabras clave: PBOT, planificación territorial, conflictos normativos, inequidad normativa, políticas locales.

ABSTRACT

In the last 30 years, regulatory changes at both national and local levels in land use planning have generated multiple spatial conflicts. In the historic center, for instance, overlapping regulations with differing street setback requirements have led to a stepped and disjointed street system. This is compounded by unregulated industrial growth and the loss of environmental areas, especially near the La Marinilla stream.

These regulatory inconsistencies have allowed different officials to make divergent decisions, resulting in social, environmental, and legal conflicts. The regulatory flexibility granted to some sectors—contrasted with strict enforcement in others—has heightened territorial inequality. Additionally, the scarcity of suitable land and conflicting interests have intensified problems in the application of the regulations.

The methodology used is based on regulatory review and field verification, through which clear spatial inconsistencies and conflicts arising from poor regulatory implementation are identified. Ongoing regulatory changes, coupled with differential application by successive local governments, have contributed to a fragmented and conflict-ridden territorial planning process.

Keywords: PBOT, land use planning, regulatory conflicts, regulatory inequality, local policies.

INTRODUCCIÓN

Los planes de ordenamiento territorial se han convertido en verdaderas batallas jurídicas entre las leyes, decretos y resoluciones de nivel jerárquico superior y las normas municipales para el adecuado desarrollo urbanístico del municipio, pues la aplicación de normas realizadas desde el punto de vista ideal en ocasiones generan, en campo, verdaderas disertaciones legales y situaciones conflictivas para las oficinas de planeación municipal, la administración local, las autoridades ambientales, los propietarios de predios, y los agentes constructores; generando en casos específicos limbos jurídico y sin salidas en la toma de decisiones referente a la planeación urbanística y ambiental. Como dice García 2019, “los juristas empleamos, de manera expresa o implícita, el principio lógico de no contradicción al momento de identificar una antinomia. Esto supone la necesidad de ser preciso al momento de justificar que estamos frente a un conflicto normativo: que el destinatario de la norma no puede satisfacer el consecuente de dos normas aplicables a un mismo caso individual” (García Yzaguirre, 2021)

En el caso del municipio de Marinilla la aplicación de normas de nivel nacional como la ley 9 de 1989, sobre planes de desarrollo, compraventa y expropiación de bienes para el desarrollo integral de los municipio, la ley 388 de 1997, ley del desarrollo territorial, el decreto 1077 de 2015, reglamentación de la vivienda, municipios, ciudades y territorio, las normas de nivel de autoridad ambiental regional CORNARE, acuerdo 019 de 1990, acuerdo 251 de 2011, fueron fundamentales para la aprobación y puesta en ejecución de los planes de ordenamiento de largo plazo aprobados en el concejo de Marinilla para los años 2000, 2007, 2010 y 2022 y cada uno ha generado cambios referentes al anterior. Para nuestros tiempos actuales se han generado conflictos urbanísticos, ambientales y periféricos en el escenario jurídico y social para la adecuada implementación municipal.

Es necesario poner en contexto casos conflictivos específicos generados en el municipio de Marinilla debido a cambios en la delimitación del centro histórico, retiros ambientales de la quebrada la Marinilla, cambios de usos del suelo y cambios en el POT del municipio a través de los últimos 30

años, han dejado a las administraciones verdaderos retos para la adecuada o no legalización de dichos predios teniendo en cuenta los cambios de política de las distintas administraciones que han sido elegidos popularmente, pues cada una tiene unos criterios jurídicos distintos y unas formas de aplicación diversa que genera grandes encrucijadas en algunos predios específicos. El desarrollo territorial sostenible debe ser “un desarrollo integral, en el que las acciones sectoriales y territoriales se estructuran sobre la base del territorio como elemento articulador, guiado por principios de sostenibilidad ambiental, equidad, cohesión social y territorial y gobernanza democrática” (Massiris 2012).

En este artículo se hace una descripción geográfica, una contextualización histórica legal desde las normas nacionales con su influencia en la elaboración del POT y del desarrollo económico y urbanístico de Marinilla, una descripción general de la situación actual y por último se presentan unos casos específicos donde se hace una descripción jurídica, histórica y urbanística hasta la actualidad.

Para el caso del Municipio de Marinilla cuenta con un POT actualizado en el año 2022 a diferencia de la mayoría de los municipios en Colombia donde el 81% de los esquemas de ordenamiento no están vigentes. (Benavides 2022)

Contexto geográfico

Marinilla es un municipio del departamento de Antioquia que está localizado a 40 km del oriente de la ciudad de Medellín (capital del departamento), por el corredor vial de la autopista Medellín Bogotá que cruza de oriente occidente por todo el centro municipio, en el municipio de Marinilla inicia la vía que comunica con los municipios de Peñol, Guatapé y San Rafael, que se conoce como el “corredor turístico”. La influencia de estos dos corredores viales, su ubicación geográfica estratégica, la cercanía al municipio de Rionegro (4 Km) y su confluencia hídrica con el municipio Rionegro, representada por las quebradas la Marinilla, La mosca, La Pereira y la Cimarrona hacen del municipio de Marinilla un referente geográfico, comercial e histórico de la región del oriente antioqueño.

Contexto histórico jurídico

Este recorrido comienza con la ley 163 de 1959 y es reglamentada mediante el decreto 264 de 1963 se declara a Marinilla como patrimonio histórico y artístico nacional y afecta urbanísticamente para su conservación 30 manzanas con periferia al parque principal y otras edificaciones de valor histórico. Dicha ley ha sido derogada parcialmente mediante la ley 1185 de 2008.

El ordenamiento territorial del municipio de Marinilla, ha presentado algunos conflictos políticos, que nacen de la divergencia en la planificación propia con respecto a los municipios vecinos de Rionegro y Guarne, que pertenecen al corredor de la autopista Medellín - Bogotá, con respecto a la aceptación de asentamientos industriales en sus territorios, pues Marinilla el concejo municipal, desde la década del 70, los prohibió tajantemente con el argumento de proteger el medio ambiente y evitar la contaminación de suelos, fuentes de agua y el aire, mientras que los otros municipios han promovido la instalación en su territorio de empresas como política de dinamismo industrial y comercial, la industrialización de las zonas limítrofes, hace que las consecuencias ambientales que se querían evitar se sufriera con similares consecuencias a los municipios que han permitido su asentamiento industrial y ha generado en el municipio de Marinilla discusiones políticas, ambientales técnicas y de dinamismo comercial por parte de actores e inversionistas industriales que solicitan igualdad normativa referente a este tema con los municipios cercanos.

La planificación territorial del municipio de Marinilla, se origina formalmente, con el estudio del ICOPLAN que fue formulado en 1979, en este se establecieron énfasis fuertemente urbanos y determinaron que el valle de la

quebrada la Marinilla, sea el referente que ordena todo el sistema de servicios públicos, los corredores viales paralelos de lado y lado, algunos espacios y equipamientos educativos. Desde el punto de vista normativo, se establecieron acuerdos sencillos para la planificación y ordenación urbanística del municipio. Existe un aspecto especial para marinilla que dio el carácter de la planificación del Municipio, fue la adquisición por parte del Estado local y nacional; de espacios para usos especiales: como lotes para la universidad pontificia bolivariana para desarrollar educación superior, predio para el desarrollo de la plaza de mercado de mercado, feria de ganado y una institución educativa, otro gran lote para la construcción de gran unidad deportiva, una institución educativa, un centro de educación especial y una iglesia católica, además de una gran Finca para el desarrollo de una infraestructura educativa del POLITECNICO Jaime Isaza Cadavid y unidad deportiva en la vereda la primavera. Se puede evidenciar que independientemente de las normas hechas, el Municipio, el ordenamiento territorial se estructuró a través de estas acciones concretas del Estado que permitió visionar el municipio desde ICOPLAN en 1979, se creó la reforma urbana mediante la ley 9 y estableció que los municipios deberían de hacer planes integrales de desarrollo, haciendo énfasis en la organización municipal en el sector urbano, con sutiles cambios en la planificación del desarrollo rural. Marinilla consolido el plan integral de desarrollo con el estudio realizado entre 1991-92, el cual fue aprobado mediante acuerdo municipal del año 1992, se utilizo como referencia el plan básico de 1979 y el protocolo para el siglo XXI desarrollado por autoridad ambiental "CORNARE".

En el año 1997 se expidió la ley 388 que estableció que los municipios debería hacer un plan básico de ordenamiento territorial como parte de la planeación estratégica de los municipios, fue así que en el municipio de Marinilla para dar cumplimiento a la ley, realizó estudios y se aprobó una primera versión en el año 2000, se hizo un ajuste de mediano plazo en el año 2004, un ajuste de largo plazo en el año 2007, en el año 2010 se hizo un ajuste más estructurante en el tema rural y para el año 2022 mediante el acuerdo municipal 7 se aprobó el POT de largo plazo vigente actualmente.

En la Constitución Política de Colombia (1991), estableció en forma clara que la responsabilidad para determinar usos del suelo recaía en los consejos municipales, entonces en el año 1992 se aprueba el plan integral de desarrollo donde se logra planificar el desarrollo de los suelos urbanos y los suelos rurales municipales de Marinilla, determinan varios corredores en la autopista, y comerciales y de servicios, pero presentando grandes incertidumbre referente a la aplicación, dejando la interpretación al personal de Planeación municipal de turnos, dejando el tema a criterios personales y no en términos estructurantes de política municipal. En el sector de la vereda belén, el responsable de turno aprobó los asentamientos de establecimientos de comercio y servicios que no cumplían con los retiros pertinentes establecidos en unas normas, pero

cumplían con los que aparecían en otras normas, se daba una dualidad de interpretación y jerarquización de normas que obstaculizaban un criterio objetivo de desarrollo y planeación.

En el año 2000 se elaboró y aprobó el primer plan básico de ordenamiento territorial de Marinilla donde se aplicó la ley 388 de 1997, en este POT se determinó claramente zonas urbanas, zonas de expansión urbana, los distintos tipos de los suelos rurales, zonas de protección ambiental y desarrollo agropecuario. Fueron aplicados criterios de la metodología de la clasificación internacional industrial uniforme, versión uno, para las actividades económicas y usos del suelo del territorio en el municipio de Marinilla, se estableció y se delimitó en términos de usos industriales, usos comerciales, servicios, el desarrollo de vivienda y otras actividades, que permitían la planificación y el desarrollo del territorio de manera urbana y rural, este proceso no fue exento de controversias y conflictos debido a los diferentes intereses, interpretación irregular de las normas, por las compatibilidades o incompatibilidades de los usos.

En año 2007 el POT fue ajustado de manera completa en su componente urbano, se realizó cambios de un polígono que estaba asociado al corredor vial de la autopista Medellín -Bogotá apto en los usos de los suelos restringido a asentamientos industriales altamente contaminantes fueron cambiados a un polígono urbano, reglamentándolo para unos usos más livianos, pero con contaminantes ligeros para lograr que se consolidara el desarrollo de vivienda o el desarrollo industrial pequeño.

En el año 2011 se aprobó por parte de la administración municipal vigente para la época el asentamiento de un empresa industrial altamente contaminante, se generó un gran conflicto entre normas ambientales vs normas urbanísticas, llegando a niveles de discusión socio-político y protestas de los habitantes del municipio, La corporación autónoma regional "CORNARE" no otorgo la aprobación y negó la licencia ambiental no permitiendo el asentamiento de dicha empresa a pesar que la licencia habido sido aprobada por la oficina de planeación del municipio de Marinilla, se muestra una controversia entre las normas de tipo ambiental y las normas de orden municipal, como consecuencia pérdidas catastróficas de la empresa, además generó impactos económicos, sociales y políticos al no permitir el asentamiento de empresas de gran envergadura a pesar que las normas no prohibían de forma contundente este tipo de empresas en el municipio en la zona de su ubicación. Muestra que las protestas y la participación ciudadana, apoyados en la constitución política de 1991 logró que aquella empresa no pudiera radicarse en el municipio de Marinilla, que es un derecho legítimo de la comunidad cuidar su salud, vida, seguridad y derecho ambiental.

En el año 2010 la oficina de planeación de marinilla aprobó la construcción de pisos adicionales en zonas donde solo se podía aprobar un número menor de pisos, basados en el POT del 2007, lo que ha generado conflictos jurídicos y sociales pues el número aprobado para esta edificación solo era posible en zonas periféricas urbanas o de expansión y no en zonas centrales de densidad habitacional alta. Los conflictos permanecen hasta la actualidad dado que lo propietarios de predios céntricos con densidades habitacionales altas piden el derecho de igualdad para desarrollar proyectos habitacionales de 10 pisos donde solo es permitido 7 pisos como máximo. Con la situación anterior se puede evidenciar manejo arbitrario en las licencias por parte de los criterios del funcionario público de turno, como también la falta de capacidad de controlar las decisiones de los funcionarios en contra de los intereses generales superiores.

En el año 2022 se realizó la actualización del plan básico de ordenamiento territorial, la base fundamental fue el decreto 1077 de 2015. Como caso relevante se mencionan que quienes eran concejales para el 2007 y se oponían de manera rotunda a la aceptación de edificaciones de 10 pisos de altura terminaron, para esta actualización del año 2022, promoviendo alturas de hasta 18 pisos. Debido a las secuelas económicas y convivenciales que dejó la cuarentena del COVID en el año 2020, las preferencias habitacionales de los compradores de predios hacen más atractivo las edificaciones pequeñas o aisladas siendo más atractivo y mejor negocio inmobiliario para los edificadores.

Casos 1. Conflictos de patrimonio histórico.

La proclamación de la Ley 163 de 1959 y el Decreto 264 de 1963 se reconoció al municipio de Marinilla como patrimonio histórico la cabecera municipal como agradecimiento a que se aportó muchos hombres a la gesta libertadora. Dichas ley y decreto están vigentes en la actualidad, pero con varias dificultades a la hora de la aplicación pues no se delimitó en forma clara y sucinta las zonas de protección histórica y las indicaciones referentes a la conservación de las edificaciones con estructuras coloniales de la época.

Entre los años de 1970 hasta 1992 se aprobó demolición y se otorgó licencia de construcción a edificaciones nuevas mediante el argumento que primaba la protección arquitectónica frente el patrimonio histórico, en palabras más simples que se podía construir edificaciones nuevas que conservaran la forma arquitectónica y no obligaba a la conservación de la estructura histórica mediante la restauración, la divergencia de criterios estructurales genero diversidad de conflictos que dejaron la aplicación de la norma gusto del

funcionario de turno por criterios de intereses personales sean económicos, políticos o de conveniencia.

Algunos de los casos más representativos es la casa colonial al frente de la capilla de Jesús de Nazareno, ubicada en la dirección calle 31 con carrera 29, donde solicitaron licencia de construcción para 3 pisos, amparados en el derecho de igualdad, dado que se había permitido cambios en otras edificaciones del sector que estaban bajo el misma norma de protección, la cual se fue a un litigio y como sentencia del juez del juzgado civil determino que aunque se había incumplido la norma anteriormente de permitir las construcciones de 3 pisos, no se podía obligar al secretario de planeación de turno a cometer una ilegalidad permitiendo más pisos de los establecidos legalmente, esta sentencia genero una cultura, de parte de los propietarios de las edificaciones que se quería realizar proyectos inmobiliarios de mayor alcance, de dejar, que las construcciones con estilo colonial y en estructura de tapia que se deterioraran hasta que las pudieran declarar en ruina y así ya podían realizar el proyecto que ellos planeaban con edificaciones con pisos superiores a 2 pisos y mayor aprovechamiento del espacio vertical y áreas construidas. Otro de los casos de patrimonio histórico ocurrió en la edificación ubicada en la carrera 31 con calle 29 esquina a una cuadra del parque principal que se dejó deteriorar hasta que se declarara en ruinas y permitir la demolición, después fue utilizado como parqueadero por la empresa de transporte de buses de Marinilla, mediante el POT municipal quedo por fuera del límite perímetro del patrimonio histórico, quedando esta área habilitada para construcciones de hasta 5 pisos, dicha edificación se hizo por 7 pisos por falta de control y negligencia urbanístico de parte de la oficina de planeación municipal dejando inconvenientes de legalización de los pisos superiores de esta edificación, dado el tiempo transcurrido de la violación urbanística el municipio perdió la facultad para actuar y pedir la demolición.

Otro caso con alto impacto urbanístico afectado por la Ley 163 de 1959, el Decreto 264 de 1963 y los POT municipales, es el predio ubicado en la calle 31 con carrera 31 pleno parque principal del municipio de Marinilla es el más notorio y grave conflicto en este sentido pues se encuentra destruido en ruinas con un aspecto desolador. Predio que por estar en el centro histórico y tener hechos patrióticos relacionados al comandante José María Córdoba, debido a la legislación vigente para este predio, a un conflicto entre propietarios de pisos del predio y la falta de decisión gubernamental ha sido imposible la intervención de dicha edificación el cual desarmoniza el cuadrante principal del parque principal.

Casos 2. Llanuras de inundación de la quebrada la marinilla.

Existe una acumulación de conflictos en la ocupación de la llanura inundación de la quebrada la Marinilla que ya lleva casi 50 años de

incumplimiento a las normas de carácter nacionales y hoy en día también se incumplen las normas ambientales expedidas por la autoridad ambiental regionales “CORNARE” y las normas municipales. Es importante resaltar, como dice Massiris, los múltiples problemas ambientales que justifican un ordenamiento territorial para la sostenibilidad ambiental amparada por la ley, respetada por la economía y soportada por su materialidad físico-espacial (Massiris, 2012)

Las zonas aledañas a la quebrada la marinilla fueron ocupada de manera intensiva, sin control estatal ni reglamentación efectiva desde el año 1926 y por la construcción de la carrilera del tranvía que comunicaba al municipio de Marinilla con la ciudad de Medellín, haciendo que se asentaran muchas viviendas y establecimientos de negocio en áreas consideradas llanuras de inundación dejando un problema perenne al municipio, a los propietarios de los predios y habitantes de estas zonas, dichas zonas sufren cada que hay una época invernal fuerte pues se inundan generando grandes pérdidas económicas, de bienes materiales y sociales. El municipio de Marinilla nunca aplicó el decreto de 1975 que establecía un retiro reglamentario de 30 m de la cota máxima de inundación, luego la autoridad ambiental CORNARE en el año 1991 sugirió en sus normas que en esta zona se protegiera con 50 m de Retiro a la quebrada, pero no dejó claro cómo se resolvía los conflictos existentes, generando mayores construcciones ilegales en las vías en cercanías de las vías que estaban cerca a la quebrada de la Marinilla esto quedó establecido en el plan integral de desarrollo de año 1992 que fue vigente hasta el año 2000

Con el POT del 2007, se estableció un retiro de 30 m de la quebrada y fue complementado por el Acuerdo 251 del 2011 de la autoridad ambiental CORNARE, donde se estableció que el retiro mínimo de la quebrada de la Marinilla debería ser 30 metros al lado y lado de esta. Seguido esto generó grandes conflictos con la llanura inundación, que en algunas partes llegaba hasta 150 m y donde muchos de los propietarios realizaron llenos de tierra que, al ocuparse de la llanura, esta generó mayores inundaciones en las construcciones existentes. Seguido hubo grandes multas por estos llenos, separaron grandes obras, sin embargo, era tanto el incumplimiento, que el Municipio no fue capaz de controlar esta situación, pasándose la pelota entre el Municipio de Marinilla y la autoridad ambiental CORNARE y especialmente en las épocas de inundaciones donde más de 300 viviendas se inundaban situación que persistió hasta el año 2007, como medida de para resolver esto, hubo que canalizar la quebrada la Marinilla en su zona urbana y de ahí en adelante hasta el año 2025 han sido mínimos los problemas de inundación. Sin embargo, continúa existiendo conflicto, entre comunidades, el municipio de Marinilla y la autoridad ambiental CORNARE, por la inadecuada protección y control de la llanura de inundación o los de los 30 m al lado y lado. Los

propietarios continúan haciendo llenos, el municipio utiliza estas áreas como parque lineal de la quebrada y la entidad ambiental CORNARE no hace un eficiente control de la llanura de inundación. En términos mas precisos no existe una cultura de respetar la llanura de inundación, sino que hay cultura de aprovechamiento comercial que hace casi imposible lograr el cumplimiento de las normas, debe existir más coercitividad por parte de la norma y de las entidades de control, para lograrlo.

Casos 3. Conflictos por aplicación de normas de aprovechamiento.

El caso de aplicación de normas inadecuadas de aprovechamiento, el caso más evidente es el del primer edificio de 10 pisos construido en el sector de San Juan de Dios, el cual en la norma establecida permite edificaciones de altura hasta siete pisos y por error o equivocación de un funcionario se le aprobó una edificación de 10 pisos de altura, como compensación social se cobró plusvalía por esas mayores alturas, pero en realidad se incumplió la norma. Esta acción pudo ser demandada y adelantarse un proceso administrativo en contra del funcionario, pero esta actividad legal nunca se hizo, genero en los ciudadanos una desconfianza frente a la aplicación adecuada de las normas.

En el año 2022 con la elaboración y aprobación del nuevo POT se realizo ampliación de alturas para hacer una legalización administrativa. En varias veredas aprovechando la época de la pandemia de COVID en muchos predios rurales proindivisos se construyeron complejos habitacionales que violaban las normas establecidas de una casa por cada 3300 m2 y el incumplimiento de la norma fue tan grande que era necesario hacer cambios en las estructuras poligonales rurales para permitir las respectivas legalizaciones, pues sino se podía general una verdadera catástrofe social donde se hubiera aplicado la norma de manera estricta, mediante el cambios en el POT se puede hacer procesos de legalización que también genera utilidad en los impuestos prediales municipales. También ha existido errores en zonas urbanas que se han otorgado licencias para condominios de parcelación sin cumplir las normas de vertimiento de aguas residuales establecido por la entidad de autoridad ambiental CORNARE, actualmente no se sabe a ciencia cierta la debida solución jurídica para este conflicto.

CONCLUSIONES

Se evidencian dificultades significativas en la aplicación de las normas de ordenamiento territorial, derivadas de interpretaciones erróneas o contradictorias por parte de las autoridades locales. Esto ha ocasionado la aprobación de licencias urbanísticas inadecuadas, como edificios de hasta diez pisos en zonas no aptas o construcciones de más de tres pisos en el

centro histórico, contraviniendo la vocación y regulación del área.

Los cambios normativos en los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT) —particularmente en los años 2000, 2007 y 2022— carecen de normas de transición claras, lo que ha generado conflictos tanto en la planeación como en la aplicación jurídica del ordenamiento territorial. Esta deficiencia ha llevado a la pérdida del patrimonio arquitectónico, histórico y cultural del centro histórico por la permisividad o mal uso de las normas.

La gestión ambiental ha sido deficiente, especialmente en el manejo de la ronda hídrica de la quebrada La Marinilla. Se han permitido asentamientos humanos en zonas de inundación, generando impactos ambientales y sociales que solo recientemente se han comenzado a corregir mediante obras costosas como la canalización de la quebrada, las cuales han generado nuevos conflictos por su impacto y legalidad.

La normativa del centro histórico presenta ambigüedades interpretativas, debido a cambios constantes en la delimitación de perímetros desde 1992 hasta 2022. Esta situación ha facilitado la informalización y deterioro del centro, ejemplificado en casos como el de la carrera 31 con calle 29, donde se construyeron legalmente cinco (5) pisos, pero se añadieron dos más sin cumplimiento normativo, generando actualmente conflictos jurídicos.

En el caso de la llanura de inundación de la quebrada La Marinilla, se han realizado rellenos sin los estudios técnicos requeridos, lo que forzó la necesidad de canalizar la quebrada para evitar la inundación de más de 300 viviendas. Sin embargo, persisten los conflictos jurídicos por el uso informal del suelo y la aplicación de normativas locales en contravía de las disposiciones de la autoridad ambiental (CORNARE).

Finalmente, el PBOT de 2022 evidencia problemas estructurales en cuanto al aprovechamiento y densidades permitidas, ya que autoriza licencias de hasta 10 viviendas por hectárea en suelos urbanos que aún no cuentan con soluciones adecuadas de manejo de vertimientos. Esta situación ha provocado conflictos entre desarrolladores, el municipio y CORNARE, por la falta de planificación integral en infraestructura básica.

Esta claro que la confluencia de diversos intereses locales, regionales y nacionales en cabeza del nivel central de la administración ha llevado a que, como la misma autonomía territorial, las competencias urbanísticas locales sean limitada (Vasquez 2019)

La formulación e implementación de un Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) resulta urgente para el centro histórico de Marinilla, a fin de garantizar una gestión adecuada del patrimonio cultural. Esta herramienta

permitiría establecer lineamientos claros de intervención, resolver contradicciones normativas, y articular los intereses de conservación con las dinámicas de desarrollo urbano. Un PEMP bien estructurado puede contribuir a mitigar los conflictos jurídicos, sociales y ambientales derivados de la actual falta de regulación específica, promoviendo así un ordenamiento territorial más justo y sostenible.

REFERENCIAS

Alcaldía de Marinilla. (1992). *Plan Integral de Desarrollo (PID) 1992*. Marinilla, Colombia: Alcaldía Municipal.

Alcaldía de Marinilla. (2000). *Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) 2000*. Marinilla, Colombia: Alcaldía Municipal.

Alcaldía de Marinilla. (2007). **Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) 2007**. Marinilla, Colombia: Alcaldía Municipal.

Alcaldía de Marinilla. (2022). *Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), Acuerdo No. 07 del Concejo Municipal de Marinilla*.

Bevilacqua, R. (2018).

Benavides. (2022). *Retos ambientales para los Planes de Ordenamiento Territorial modernos o de segunda generación: el caso de los municipios intermedios de Colombia*. *Ágora U.S.B.*, 18(2), 426–447.
https://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1657-80312018000200426

Congreso de Colombia. (1989). *Ley 9 de 1989: Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal y se reglamenta la adquisición de inmuebles por motivo de utilidad pública o interés social*. Diario Oficial No. 38.648.

Congreso de Colombia. (1993). *Ley 99 de 1993: Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el sector público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables*. Diario Oficial No. 41.146.

Congreso de Colombia. (1994). *Ley 152 de 1994: Ley Orgánica del Plan de Desarrollo*. Diario Oficial No. 41.445.

Congreso de Colombia. (1995). *Ley 232 de 1995: Por la cual se dictan normas para el funcionamiento de los establecimientos comerciales*. Diario Oficial No. 42.013.

Congreso de Colombia. (1997). *Ley 388 de 1997: Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991, y se dictan otras disposiciones sobre ordenamiento territorial*. Diario Oficial No. 43.091.

Congreso de la República de Colombia. (1997, julio 18). *Ley 388 de 1997: Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones en materia de desarrollo territorial*.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>

Constitución Política de Colombia. (1991). *Constitución política de Colombia*. Imprenta Nacional.

Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare [CORNARE] & Fundación Ambientalista de Colombia [FAL]. (1996). *Usos actuales del suelo*. Biblioteca CORNARE. Marinilla, Colombia.

Departamento Nacional de Planeación [DNP]. (2014). *Documento CONPES 3819: Política nacional para mejorar la calidad del aire*.

<https://colaboracion.dnp.gov.co>

García Vivas, R. E., & Salas Ballesteros, J. E. (2016). *La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial: una mirada desde la integración*. *Bitácora Urbano Territorial*, 26(3), 35–43.

<https://www.redalyc.org/journal/4077/407759174010/html/>

García Yzaguirre, V. (2021). *Excepciones en las normas jurídicas: Una propuesta de análisis conceptual*.

https://www.academia.edu/95685305/Excepciones_en_las_normas_jur%C3%ADdicas_Una_propuesta_de_an%C3%A1lisis_conceptual

Presidencia de la República de Colombia. (2014). *Decreto 1807 de 2014: Por el cual se reglamenta el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 en relación con los instrumentos de planificación territorial para el desarrollo de programas y proyectos de vivienda*. Diario Oficial No. 49.332.

Presidencia de la República de Colombia. (2015). *Decreto 1076 de 2015: Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible*. Diario Oficial No. 49.523.

Presidencia de la República de Colombia. (2015). *Decreto 1077 de 2015: Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*. Diario Oficial No. 49.523.

Vásquez Viana, I. M. (2019). *Los determinantes de ordenamiento territorial como límite a la autonomía local en materia de disposición urbanística del territorio. Revista Digital de Derecho Administrativo, (22), 255–295.*
<https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/Deradm/article/view/6045/8008>