

PROYECTO DE ACUERDO No. _____ DE 2026

"POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MARCO NORMATIVO PARA LA CREACIÓN DEL DISTRITO DE INTEGRACIÓN LOGÍSTICA, AUTOMOTRIZ Y DE SERVICIOS 'SABER Y CAMINO', SE DECLARAN PREDIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL, SE OTORGAN FACULTADES PRO TEMPORE AL ALCALDE MUNICIPAL PARA SU ADQUISICIÓN Y ESTRUCTURACIÓN BAJO EL ESQUEMA DE ALIANZAS PÚBLICO-PRIVADAS, SE DEFINEN LINEAMIENTOS DE FORMALIZACIÓN GREMIAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES."

EL CONCEJO MUNICIPAL DE MARINILLA, ANTIOQUIA, en uso de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las conferidas por el Artículo 313 de la Constitución Política, la Ley 136 de 1994, la Ley 1551 de 2012, la Ley 1508 de 2012 y el Decreto 1082 de 2015,

CONSIDERANDO:

- Que es deber del municipio fomentar el desarrollo económico local y garantizar el derecho al trabajo digno de los gremios tradicionales.
- Que Marinilla es un nodo estratégico de conexión regional, lo que exige infraestructura logística de vanguardia.
- Que el modelo de Alianzas Público-Privadas (APP) permite la concurrencia de capital privado para fines de utilidad pública, trasladando el riesgo a quien mejor puede gestionarlo.

ACUERDA:

CAPÍTULO I: DEL OBJETO Y UNIDAD DE MATERIA

ARTÍCULO 1. OBJETO Y NATURALEZA DEL DISTRITO. Créese el Distrito de Integración Logística, Automotriz y de Servicios "Saber y Camino", concebido como un Puerto Seco Inteligente (Smart Dry Port) y nodo de articulación multimodal para el Oriente Antioqueño. Su objeto es la consolidación, formalización y tecnificación de la cadena de valor logística, actuando como un centro neurálgico de recepción, transferencia, almacenamiento y transformación de carga mediante estándares de vanguardia.

El Distrito tendrá como ejes estratégicos de operación:

1. **Plataforma de Carga Especializada:** Consolidación de un ecosistema logístico para el manejo de carga refrigerada y congelada (cadena de frío), con énfasis en la exportación y distribución de productos florícolas, aguacate de exportación y derivados cárnicos, garantizando la trazabilidad total mediante sistemas de monitoreo en tiempo real.
2. **Nodo de Carga General y Especializada:** Infraestructura dedicada a la gestión eficiente de carga seca y granel líquido, integrada con sistemas de pesaje dinámico, automatización de muelles y control de flujos de transporte pesado.
3. **Andamiaje Tecnológico (Smart Infrastructure):** Implementación de un modelo de gestión inteligente que incluya:
 - a) **Sistemas de Información Logística (SaaS):** Centralización de datos para la optimización de rutas y tiempos de espera (*Slot Management*).
 - b) **Infraestructura de Conectividad:** Integración de redes de IoT (Internet de las Cosas) para el monitoreo de temperatura, humedad y ubicación de la mercancía.
 - c) **Centro de Inteligencia de Carga:** Espacio destinado al procesamiento de datos, seguimiento documental y articulación con autoridades de control para agilizar los procesos de despacho nacional e internacional.
4. **Centro de Profesionalización Automotriz y Logística:** Espacio integrado para la tecnificación del capital humano, enfocado en el mantenimiento de vehículos de carga con tecnología de bajas emisiones, electromovilidad y seguridad vial, bajo el sello de calidad "Saber y Camino".

ARTÍCULO 2. UNIDAD DE MATERIA: El presente acuerdo regula integralmente la planeación del suelo logístico, el fomento al empleo, la gestión de bienes fiscales, el modelo de APP para el desarrollo del Distrito y el dinamismo económico local y regional.

CAPÍTULO II: DE LA CARACTERIZACIÓN GREMIAL

ARTÍCULO 3. CARACTERIZACIÓN GREMIAL: Autorícese al alcalde Municipal para que, a través de la Secretaría de Productividad y con el apoyo de la EDUR, realice la caracterización de los actores del sector automotriz, mecánico y transportador, garantizando derechos de arraigo comercial no inferior a cinco (5) años para el acceso a beneficios.
La Administración Municipal determinará la metodología y el cronograma para dicha actividad, garantizando la participación de los gremios locales.

ARTÍCULO 4. CONDICIÓN DE ARRAIGO: Los beneficios de este Distrito serán exclusivos para actores que demuestren un arraigo comercial en Marinilla no inferior a cinco (5) años, protegiendo el patrimonio local.

CAPÍTULO III: FINANCIACIÓN Y MODELO DE APP

ARTÍCULO 5. DISPOSICIÓN Y ADQUISICIÓN DE PREDIOS PARA EL DISTRITO: Autorícese al alcalde Municipal para identificar, aportar, enajenar o adquirir, según sea necesario, los predios requeridos para el desarrollo del Distrito de Integración Logística, Automotriz y de Servicios "SABER Y CAMINO". Para el cumplimiento de esta finalidad, se faculta al alcalde para proceder con la adquisición de inmuebles que sean declarados de utilidad pública o interés social, bajo los siguientes lineamientos:

1. **Adquisición y Compra:** El alcalde podrá gestionar la compra de los predios necesarios, previo cumplimiento de los procedimientos establecidos en la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes sobre adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública.
2. **Valoración Técnica:** El precio de adquisición en ningún caso podrá exceder el valor comercial determinado mediante avalúo técnico realizado por la entidad competente o peritos debidamente certificados, garantizando el cumplimiento de los principios de transparencia y selección objetiva.
3. **Aporte a APP:** Los predios fiscales municipales podrán ser aportados a los proyectos de Alianzas Público-Privadas (APP) bajo la Ley 1508 de 2012, previo estudio de viabilidad técnica y financiera que justifique dicho aporte como parte de la participación pública en el proyecto.
4. **Disponibilidad Presupuestal:** Toda adquisición o aporte estará supeditado a la disponibilidad de recursos en el presupuesto municipal y al cumplimiento de las normas de responsabilidad fiscal.

ARTÍCULO 6. AUTORIZACIÓN PARA ALIANZAS PÚBLICO-PRIVADAS Y FACULTADES PRO TEMPORE: Se autoriza al alcalde Municipal de Marinilla para:

1. **Constitución de APP:** Estructurar, promover y suscribir contratos bajo el esquema de Alianzas Público-Privadas (APP) bajo la Ley 1508 de 2012, para el desarrollo del Distrito "SABER Y CAMINO". Los contratos tendrán un plazo máximo de treinta (30) años e incluirán cláusula de reversión de la infraestructura en condiciones óptimas de operación.
2. **Facultades Extraordinarias:** Concédase al alcalde Municipal facultades extraordinarias *pro tempore*, por el término de seis (6) meses contados a partir de la publicación del presente acuerdo, para:
 - a. **Gestión de Predios:** Realizar las gestiones necesarias para el aporte de predios fiscales al patrimonio autónomo o vehículo jurídico de las APP, así como para la adquisición de predios de interés público necesarios para el Distrito.

- b. Reubicación y Plan de Ordenamiento:** Adoptar las medidas administrativas y realizar las inversiones económicas necesarias para el plan de reubicación de los establecimientos de mecánica, talleres y almacenes de repuestos de carga existentes en el municipio hacia el Distrito "SABER Y CAMINO".
- c. Estructuración Financiera:** Realizar las operaciones presupuestales y compromisos de vigencias futuras requeridos para viabilizar las inversiones en la infraestructura del Distrito, siempre que cuenten con el aval del CONFIS municipal.

PARÁGRAFO 1. El alcalde Municipal deberá informar al Concejo Municipal sobre el ejercicio de las facultades conferidas en este artículo, rindiendo un informe detallado de las actuaciones realizadas al finalizar el periodo de seis (6) meses.

PARÁGRAFO 2. El ejercicio de estas facultades está supeditado a la estricta observancia del Plan de Desarrollo Municipal y a la disponibilidad presupuestal, respetando las competencias propias de la administración en materia de ordenamiento territorial y ejecución del gasto.

ARTÍCULO 7. REGLA DE INCLUSIÓN Y PRIORIZACIÓN LOCAL: El inversionista privado de las Alianzas Público-Privadas (APP) deberá garantizar que, como mínimo, el treinta por ciento (30%) de los locales, espacios y servicios del Distrito "SABER Y CAMINO" sean asignados preferencialmente a los actores caracterizados en el Artículo 3 de este Acuerdo.

Para acceder a esta prelación, los interesados deberán acreditar su arraigo y actividad económica en el municipio de Marinilla mediante la presentación de los siguientes documentos:

1. Acreditación de Actividad y Arraigo:

- a. Registro Mercantil:** Certificado de existencia y representación legal actualizado, con domicilio principal en el municipio de Marinilla.
- b. RUT:** Registro Único Tributario con dirección de actividad económica dentro del municipio.
- c. Historial de Arrendamiento:** Contratos de arrendamiento de locales comerciales o talleres vigentes y debidamente suscritos.
- d. Certificado de Territorialidad:** Documento expedido por la autoridad municipal competente que certifique la permanencia y el desarrollo de la actividad económica en el municipio por un periodo mínimo de [Insertar número, ej. dos (2)] años.

2. Verificación de Capacidad y Estado Socioeconómico:

- a. Pagos de Servicios Públicos:** Recibos de servicios públicos domiciliarios o comerciales del establecimiento, que acrediten la operación continua en la zona a intervenir.

- b. Seguridad Social y Sisbén:** Para los trabajadores independientes o microempresarios de pequeña escala, se podrá presentar el certificado de afiliación a seguridad social o la clasificación en el Sisbén vigente, con el fin de priorizar a la población más vulnerable.

- 3. Cumplimiento Obligatorio:** El proceso de selección y adjudicación de estos espacios será auditado por una mesa técnica conformada por la Secretaría de Desarrollo Económico Municipal (o quien haga sus veces), la cual validará la veracidad de la documentación presentada antes de la formalización del contrato de arrendamiento o uso de espacio.

PARÁGRAFO: El incumplimiento por parte del inversionista privado en la aplicación de esta regla de inclusión local será considerado una falta grave al contrato de APP y dará lugar a las sanciones contractuales y multas que se estipulen en el pliego de condiciones y el contrato respectivo.

CAPÍTULO IV: ESTRUCTURA FINANCIERA (APP) Y GOBERNANZA TECNOLÓGICA

ARTÍCULO 8. MESA TÉCNICA DE SEGUIMIENTO Y GESTIÓN "SABER Y CAMINO": Créase la Mesa Técnica "SABER Y CAMINO" como la instancia institucional de carácter consultivo, técnico y de seguimiento, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico del Municipio de Marinilla.

Esta Mesa tendrá como función principal coordinar, verificar y supervisar la ejecución del proyecto del Distrito de Integración Logística, Automotriz y de Servicios, asegurando el cumplimiento de las metas sociales, económicas y contractuales derivadas de las Alianzas Público-Privadas (APP) y las políticas de reubicación y formalización.

PARÁGRAFO 1. CONFORMACIÓN: La Mesa Técnica será presidida por el secretario de Desarrollo Económico o su delegado, y estará integrada por representantes de las Secretarías de Planeación, Hacienda, Infraestructura, un representante de la oficina jurídica, un representante de la corporación autónoma regional de las cuencas de los Ríos Negro y Nare - CORNARE y dos delegados de los gremios o sectores beneficiarios (mecánicos, talleres y repuesteros).

PARÁGRAFO 2. FUNCIONES: Son funciones de la Mesa Técnica:

- 1. Veeduría y Control:** Supervisar el cumplimiento de la Regla de Inclusión Local (30% de asignación preferencial) establecida en el artículo 7 del presente acuerdo.
- 2. Validación de Documentos:** Validar la idoneidad y veracidad de la documentación presentada por los aspirantes a la reubicación en el Distrito.

3. **Seguimiento Ambiental:** Coordinar con CORNARE las guías de manejo ambiental, la gestión de residuos peligrosos (RESPEL) y la obtención de las licencias o permisos ambientales necesarios para el óptimo funcionamiento del Distrito.
4. **Seguimiento Contractual:** Realizar el seguimiento a la ejecución de los contratos de APP, asegurando que las cláusulas sociales, ambientales y de reversión se cumplan a cabalidad.
5. **Articulación:** Servir de puente entre la administración municipal, el inversionista privado y los comerciantes del sector.

PARÁGRAFO 3. REGLAMENTO: La administración municipal, a través de la Secretaría de Desarrollo Económico, contará con un término de dos (2) meses, contados a partir de la sanción del presente Acuerdo, para reglamentar mediante acto administrativo interno la periodicidad, metodología y alcances procedimentales de las reuniones de la Mesa Técnica.

ARTÍCULO 9. ESTRUCTURA DE GOBERNANZA, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD FINANCIERA: Para la estructuración y ejecución del Distrito "SABER Y CAMINO", el inversionista privado deberá constituir una Sociedad de Objeto Único (SOU), cuyo régimen de gobernanza y operación se ajustará a los siguientes pilares de impacto:

1. **Seguridad Financiera y Aislamiento Patrimonial:** La SOU deberá constituir un Patrimonio Autónomo mediante Fiducia Mercantil Irrevocable, con el propósito de garantizar la transparencia, la destinación específica de los recursos, el aislamiento de riesgos y el cumplimiento irrestricto de las obligaciones contractuales, incluidas las contingencias sociales y ambientales.
2. **Modelo de Ciudad Inteligente (Smart City):** La SOU implementará, en el diseño y operación del Distrito, soluciones tecnológicas de vanguardia, incluyendo:
 - a. Sistemas de gestión inteligente de residuos (especialmente residuos peligrosos y de carga).
 - b. Plataformas de monitoreo de eficiencia energética y movilidad sostenible.
 - c. Infraestructura digital que garantice la conectividad y la transparencia en la gestión de servicios logísticos, facilitando la trazabilidad de los procesos en tiempo real.
3. **Alineación con los ODS y Sostenibilidad:** El Distrito deberá acreditar su compromiso con la Agenda 2030, integrando indicadores de cumplimiento en:
 - a. **ODS 8 (Trabajo Decente y Crecimiento Económico):** A través de la formalización laboral y el apoyo a la microempresa local.

- b. **ODS 9 (Industria, Innovación e Infraestructura):** Mediante la construcción de un centro logístico resiliente y de bajo impacto ambiental.
- c. **ODS 12 (Producción y Consumo Responsables):** Mediante el control estricto de vertimientos y la economía circular en el sector automotriz.

- 4. **Inversión Social de Impacto:** La SOU deberá destinar un porcentaje de sus excedentes o beneficios a un Fondo de Innovación y Fortalecimiento Empresarial del Distrito, orientado a la transferencia tecnológica y capacitación continua de los talleres y mecánicos reubicados.

PARÁGRAFO. El contrato de fiducia deberá incluir una "Cláusula de Continuidad Operativa", que garantice que, ante cualquier eventualidad financiera del inversionista, la infraestructura permanezca en servicio, protegiendo los intereses públicos y sociales del Municipio de Marinilla.

ARTÍCULO 10. VEHÍCULO DE PROPÓSITO ESPECIAL (VPE): El inversionista privado constituirá una Sociedad de Objeto Único cuya actividad exclusiva será el diseño, financiación, construcción, operación y mantenimiento (DFCOM) del Distrito. Para garantizar la transparencia, se constituirá una Fiducia Mercantil Irrevocable que actúe como vehículo de recaudo, administración y fuente de pago, bajo los siguientes principios:

- 1. **Aislamiento Patrimonial:** Se constituirá un Patrimonio Autónomo inembargable, técnica y jurídicamente aislado de los pasivos del Municipio y de los socios del VPE.
- 2. **Unidad de Recaudo y Trazabilidad:** La totalidad de los ingresos provenientes de los servicios logísticos (almacenamiento, uso de muelles, servicios de frío, carga y descarga) se canalizarán directamente a la fiducia, garantizando la solvencia del proyecto sin intervención de la tesorería municipal.

ARTÍCULO 11. CASCADA DE PAGOS (WATERFALL) Y EFICIENCIA OPERATIVA: El flujo de caja dentro de la fiducia se regirá por un orden de prelación estricto, diseñado para priorizar la sostenibilidad del Puerto Seco:

- 1. **Operación, Mantenimiento y Actualización Tecnológica:** Prioridad de recursos para la sostenibilidad de los sistemas IoT, plataformas SaaS y mantenimiento de la infraestructura de cadena de frío.
- 2. **Servicio de la Deuda:** Pago de los compromisos financieros adquiridos para la construcción del nodo.
- 3. **Fondo de Reserva (R&R):** Constitución de una reserva obligatoria para imprevistos operativos y modernización de equipos.
- 4. **Contraprestación al Municipio:** Pago de los cánones pactados por la explotación del predio y el derecho de superficie.

- 5. Utilidad del Inversionista:** Retorno de capital a los socios tras cumplir las obligaciones precedentes.

ARTÍCULO 12. GOBERNANZA: Se faculta al alcalde para designar a la EDUR como Ente Gestor de Cumplimiento. El Inversionista (Operador) será el responsable integral de la prestación del servicio bajo estándares de calidad internacional y niveles de servicio (SLA).

ARTÍCULO 13. PROTOCOLO DE GOBERNANZA TECNOLÓGICA Y DATOS: Se faculta al Municipio para exigir, mediante el contrato de APP, estándares internacionales de interconectividad. El inversionista deberá garantizar:

- 1. Interoperabilidad:** El sistema informático del Distrito debe ser capaz de integrarse con las plataformas de carga nacionales (ej. VUCE o sistemas de la DIAN).
- 2. Centro de Datos y Trazabilidad:** El inversionista es responsable de la integridad y disponibilidad de la información de carga (trazabilidad de temperatura y ubicación), constituyendo este *data set* un activo estratégico del Distrito.

ARTÍCULO 14. APOORTE PÚBLICO: La Administración Municipal entregará los predios en formato de "lote con servicios habilitados", incluyendo adecuación de accesos y acometidas de servicios públicos.

ARTÍCULO 15. CONTROL: El alcalde o la dependencia designada por el ejecutivo, presentará informe semestral de seguimiento técnico y financiero ante el Concejo Municipal.

ARTÍCULO 16. DERECHOS DE INTERVENCIÓN (STEP-IN RIGHTS): Para asegurar la continuidad del servicio de cadena de frío y el flujo logístico, en caso de incumplimiento grave o quiebra del inversionista, los financiadores (entidades bancarias) tendrán el derecho de asumir preventivamente el control de la operación o designar un operador de reemplazo, previa validación del Municipio, garantizando que el nodo nunca detenga su operación.

CAPÍTULO V: OPERACIÓN Y FORMACIÓN

ARTÍCULO 17. INFRAESTRUCTURA CRÍTICA DE APOYO: El Distrito "SABER Y CAMINO" contará, como mínimo, con los siguientes componentes tecnológicos y de servicio, cuya implementación, mantenimiento y modernización serán responsabilidad del Inversionista en el marco de la APP:

1. **Nodo de Pesaje Dinámico:** Instalación de básculas camioneras de alta precisión con integración telemática, capaces de realizar pesaje en movimiento y registro automático de carga, conectados en tiempo real con las autoridades de transporte.
2. **Infraestructura Energética de Alta Disponibilidad:** Garantía de suministro energético redundante mediante subestación privada, sistemas de respaldo (bancos de baterías o plantas de emergencia) y fomento de energías renovables mediante granjas fotovoltaicas para optimizar la eficiencia energética del Distrito.
3. **Hub de Refrigeración y Congelación:** Cavas modulares con tecnología de monitoreo IoT en tiempo real para el aseguramiento de la cadena de frío, con capacidad de escalabilidad según la demanda de los sectores florícola, agroindustrial y cárnico.
4. **Sistema de Izaje y Transbordo de Carga (Hub de Intermodalidad):** El Distrito contará con una plataforma tecnificada de izaje (grúa pórtico o *Reach Stacker* de alto tonelaje), diseñada específicamente para la manipulación, cargue, descargue y transbordo de contenedores de veinte (20) y treinta (30) pies. Esta infraestructura deberá garantizar la eficiencia en el movimiento de carga entre vehículos de transporte de carga pesada, cumpliendo con los estándares de seguridad industrial y celeridad logística.
5. **Patio de Maniobras Inteligente:** Espacios diseñados con señalética y control automatizado de acceso para el parqueo y maniobra segura de vehículos de carga, integrando sistemas de vigilancia y gestión de flujos vehiculares.

PARÁGRAFO: El inversionista deberá garantizar que toda la infraestructura de apoyo sea compatible con los estándares nacionales e internacionales de logística y transporte, permitiendo la interoperabilidad con los centros logísticos del corredor vial nacional.

ARTÍCULO 18. PREPARACIÓN Y ENTREGA DE PREDIOS (APORTE PÚBLICO): La Administración Municipal será la responsable de entregar los predios destinados al Distrito bajo el formato de "lote con servicios habilitados". Esta entrega incluirá, a cargo del Municipio, la adecuación de los accesos viales perimetrales y la garantía de las acometidas principales de servicios públicos domiciliarios (energía, acueducto y alcantarillado) necesarios para que el Inversionista inicie la fase constructiva.

ARTÍCULO 19. COMPETENCIAS Y GOBERNANZA:

1. **Del Inversionista (Operador):** Asume la responsabilidad integral por el diseño, construcción, operación, explotación comercial y mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura tecnológica, sistemas de frío y básculas. Será el responsable único ante los usuarios por la calidad, seguridad, trazabilidad y oportunidad en la prestación de los servicios logísticos.

2. **De la Administración Municipal:** Actúa como ente concedente, responsable de la entrega del predio adecuado y de la vigilancia estratégica del cumplimiento de los fines públicos del Distrito.
3. **Del Ente Gestor de Cumplimiento:** Una vez designado, Se faculta al alcalde Municipal para que, en ejercicio de sus atribuciones administrativas, designe a la Empresa de Desarrollo Urbano y Regional (EDUR) o a la dependencia competente, como Ente Gestor de Cumplimiento del presente Acuerdo. Él Ente Gestor tendrá facultades técnicas para la interventoría, supervisión operativa y auditoría de la APP. En particular, deberá verificar que la infraestructura tecnológica, los sistemas de frío y las básculas operen bajo estándares de calidad internacional, y ejercerá el control de segundo nivel sobre la correcta aplicación de la "cascada de pagos" (waterfall) definida en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 20. REGLAMENTO DE OPERACIÓN Y USUARIOS: La Administración Municipal, con el apoyo técnico de la EDUR, expedirá un "Reglamento de Operación del Distrito" que contenga, como mínimo:

1. **Manual de Acceso y Uso:** Tarifas, protocolos de ingreso de vehículos, tiempos máximos de estancia y procedimientos de carga/descarga.
2. **SLA (Service Level Agreements):** Acuerdos de nivel de servicio que el Operador debe garantizar a los usuarios (disponibilidad de energía, temperaturas constantes en cavas, exactitud en básculas).
3. **Código de Convivencia Logística:** Normas para la gestión de residuos y el comportamiento dentro del nodo, garantizando la sostenibilidad ambiental y la seguridad del personal.

CAPÍTULO VI: INCENTIVOS TRIBUTARIOS

ARTÍCULO 21. INCENTIVOS Y VIGENCIA: Autorícese al Ejecutivo a implementar incentivos tributarios en ICA y Predial, condicionados a la disponibilidad presupuestal y al cumplimiento de metas de formalización y empleo local.

ARTÍCULO 22. BENEFICIOS FISCALES:

1. **ICA:** Exención del 100% los primeros dos (2) años y 50% los siguientes tres (3) años para quienes se trasladen al Distrito.
2. **PREDIAL:** Tarifa preferencial por cinco (5) años para predios integrados a la APP que generen empleo local.
3. **VENTANILLA ÚNICA:** Trámites de licenciamiento en máximo quince (15) días hábiles.

ARTÍCULO NUEVO 23. CONTROL POLÍTICO Y RENDICIÓN DE CUENTAS: El alcalde Municipal deberá presentar al Concejo un informe semestral sobre el avance

en la estructuración de la APP, el censo de caracterización y el cumplimiento de los beneficios tributarios otorgados bajo el presente Acuerdo.

ARTÍCULO NUEVO 24. CONDICIÓN PRESUPUESTAL: La implementación del presente Acuerdo estará supeditada a la disponibilidad presupuestal y a la inclusión de los proyectos derivados en el Plan Operativo Anual de Inversiones (POAI) del Municipio de Marinilla.

ARTÍCULO 25. VIGENCIA: El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y publicación.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PROYECTO DE ACUERDO No. _____ DE 2026

"POR EL CUAL SE ESTABLECE EL MARCO NORMATIVO PARA LA CREACIÓN DEL DISTRITO DE INTEGRACIÓN LOGÍSTICA, AUTOMOTRIZ Y DE SERVICIOS 'SABER Y CAMINO', SE DECLARAN PREDIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL, SE OTORGAN FACULTADES PRO TEMPORE AL ALCALDE MUNICIPAL PARA SU ADQUISICIÓN Y ESTRUCTURACIÓN BAJO EL ESQUEMA DE ALIANZAS PÚBLICO-PRIVADAS, SE DEFINEN LINEAMIENTOS DE FORMALIZACIÓN GREMIAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES."

I. DIAGNÓSTICO:

LA CRISIS DEL DESPLAZAMIENTO Y LA OPORTUNIDAD LOGÍSTICA

I. DIAGNÓSTICO: LA CRISIS DEL DESPLAZAMIENTO Y LA OPORTUNIDAD LOGÍSTICA

Marinilla no es solo un municipio de paso; es el "puerto seco" natural del Oriente Antioqueño. Sin embargo, nuestro modelo económico actual enfrenta una disyuntiva crítica. Por un lado, una presión urbanística que expulsa a los talleres de mecánica hacia la periferia, precarizando el trabajo y fracturando cadenas productivas centenarias. Por otro, los transportadores que recorren la Autopista Medellín-Bogotá carecen de un nodo de servicios digno, lo que deriva en riesgos viales y pérdida de competitividad.

A este desafío se suma una brecha logística para nuestro sector agropecuario. Los productores de flores, hortalizas, aguacate de exportación y derivados cárnicos, motores del desarrollo regional, enfrentan hoy la fragilidad de productos perecederos que, ante la falta de infraestructura especializada, pierden valor en la cadena. La ausencia de soluciones técnicas de *conservación en frío* y de una gestión inteligente de los inventarios limita el acceso directo a los mercados globales, obligando a los productores a depender de intermediarios que absorben sus márgenes de utilidad.

El mecánico de Marinilla posee un "Saber" empírico y profesional invaluable que debe ser tecnificado para la era de la electromovilidad y las nuevas tecnologías. El Distrito "SABER Y CAMINO" responde a este llamado: no solo dignifica al trabajador local, sino que se convierte en el eslabón estratégico que garantiza la calidad del producto agroindustrial. Al ofrecer infraestructuras de refrigeración y congelación con estándares internacionales, el Distrito permitirá a nuestros agricultores y productores cárnicos conservar la integridad de sus productos, optimizando los tiempos de despacho y logrando un acceso controlado, eficiente y altamente rentable a los mercados nacionales e internacionales.

II. LA VISIÓN ESTRATÉGICA: EL SITPRO COMO MOTOR REGIONAL

El Distrito "Saber y Camino" no es una obra aislada; es la piedra angular del Sistema Integrado de Transporte y Procesos Logísticos (SITPRO). Su implementación transformará el casco urbano al centralizar el tráfico de vehículos pesados en un nodo periférico especializado, reduciendo la congestión, mitigando el deterioro de nuestras vías internas y mejorando drásticamente la calidad del aire. Marinilla se posicionará como el epicentro prestador de servicios para la zona de Embalses, el Valle de San Nicolás y el área metropolitana del valle de Aburrá, captando flujos logísticos que hoy transitan de largo hacia otras regiones.

III. EL MODELO DE GESTIÓN: EFICIENCIA Y SEGURIDAD JURÍDICA

La magnitud del proyecto supera la capacidad fiscal inmediata del Municipio. Por ello, recurrimos al marco de la Ley 1508 de 2012 (Alianzas Público-Privadas) para apalancar capital privado sin comprometer programas sociales:

- 1. Eficiencia de Capital:** Los activos improductivos del municipio se convierten en palanca de desarrollo, permitiendo que el privado asuma el riesgo de construcción (CAPEX) y operación (OPEX).
- 2. Blindaje Contra "Elefantes Blancos":** Establecemos un Patrimonio Autónomo (Fiducia Irrevocable) que garantiza el aislamiento patrimonial de los recursos. El flujo de caja está regido por una "cascada de pagos" donde cada peso tiene un destino técnico, evitando que el capital pase por tesorerías susceptibles a la discrecionalidad política.

3. **Garantía de Continuidad:** Ante cualquier incumplimiento grave, los Derechos de Intervención (*Step-in Rights*) facultan a los financiadores para sustituir al operador, asegurando que la infraestructura nunca se detenga y siempre preste el servicio a la comunidad.
4. **Cláusula de Reversión:** Tras el plazo contractual, toda la infraestructura regresa al municipio totalmente modernizada, protegiendo el patrimonio público a largo plazo.

IV. PARTICIPACIÓN Y DERECHO AL TRABAJO

Este proyecto es un ejercicio de justicia social, aquí aplicamos la caracterización gremial. Los beneficios del Distrito serán exclusivos para quienes han construido nuestro tejido económico local durante años.

La articulación con el SENA y el sector académico permitirá crear un "Campus de Formación", donde el Estado aporta el conocimiento técnico y el privado la infraestructura, garantizando que el mecánico de hoy sea el especialista en electromovilidad de mañana.

V. CONCLUSIÓN: UN COMPROMISO CON EL FUTURO

Este Proyecto de Acuerdo no es solo una autorización de uso de suelos; es un modelo de gestión de vanguardia que garantiza transparencia absoluta y estabilidad normativa. Al aprobar esta iniciativa, el Concejo Municipal de Marinilla envía un mensaje claro a la región: estamos listos para liderar la transformación logística, no desde la improvisación, sino desde la institucionalidad, el ordenamiento técnico y el respeto profundo por nuestros gremios tradicionales.

Por lo anteriormente expuesto, someto a consideración de la plenaria el presente Proyecto de Acuerdo para su debate y aprobación.

Atentamente,

Sergi Mauricio Martínez Pérez
Concejo Municipal de Marinilla