

ASIMILACIÓN EN
ESTRATIFICACIÓN EN ZONAS
DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL

ME
DE
LLÍN



Alcaldía de Medellín



Daniel Quintero Calle
Alcalde de Medellín

Sergio Andrés López Muñoz
Director
Departamento Administrativo de Planeación

Rodrigo Hernán Foronda Morales
Director
Agencia Para La Gestión Del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Pública Privadas

Andrea Cecilia Salazar Jaramillo
Subdirectora de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad.

Daniel Madrigal Arango
Subdirector de Gestión de Paisaje y Patrimonio.

Equipo técnico:

Equipo técnico:

Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión
Nelson Darío Valderrama Cuartas
William Alberto Castrillón Vásquez
Santiago Murillo Rojas
John Edward Bustamante Saldarriaga
Claudia Patricia Cano Vásquez
Juan David Lozano Gómez

Javier Iván García
Erika Yulima Sánchez Alzate
Juan Guillermo Zuluaga Carmona
Carolina Herreño Bahamón

Acompañamiento Jurídico:
Adriana María Zapata Flórez

© Municipio de Medellín
Medellín, 2022



TABLA DE CONTENIDO

DEFINICIONES	5
INTRODUCCIÓN	7
1. PRESENTACIÓN	8
2. REFERENTES NACIONALES	8
2.1. BOGOTÁ	8
2.2. BARANQUILLA	9
3. DELIMITACIÓN	10
4. ENFOQUE DEL INSTRUMENTO	12
5. IMPACTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL INSTRUMENTO	13
6. ANTECEDENTES Y CONTEXTO HISTÓRICO DE PRADO	13
6.1. Principales problemáticas de Prado	15
7. CARACTERIZACIÓN DEL BARRIO PRADO	16
7.1. Contexto general	16
7.2. Características físico espaciales	17
7.3. Características sociodemográficas	20
8. DEFINICIÓN DE LA ASIMILACIÓN DE ESTRATIFICACIÓN	21
9. MARCO NORMATIVO ASIMILACIÓN A ESTRATIFICACIÓN	22
10. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA ASIMILACIÓN DE ESTRATIFICACIÓN. 26	
10.1. Identificación de los beneficiarios	26
Integrales y Arquitectónicos	26
Contextuales	27
10.2. Procedimiento para la aplicación del instrumento	28
11. IMPACTO FISCAL PROYECTADO POR INMUEBLES POTENCIALES BENEFICIADOS .	28
12. Otras modalidades de reglamentación del artículo 534 del Acuerdo 048 de 2014.	30
13. Referencias bibliográficas	31



LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Equipamientos Barrio Prado Centro	18
Tabla 2. Grupos quinquenales de población	20
Tabla 3. Porcentaje de Subsidios y Contribuciones.....	24
Tabla 4. Consumo básico de acueducto y alcantarillado.....	24
Tabla 5. Factores de subsidios de energía y gas	25
Tabla 6. Consumo básico de energía y gas.....	26
Tabla 8. Valoración impacto fiscal FSRI Municipal - acueducto, alcantarillado y aseo ..	29
Tabla 9. Valoración impacto fiscal FSRI Ministerio Minas y Energía - Energía y Gas.....	29

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Ámbito de Aplicación del instrumento y nivel de intervención patrimonial.	10
Ilustración 2. Ámbito de Aplicación del instrumento y usos del suelo	11
Ilustración 3. Distribución del uso del suelo en el polígono Z3_C1_1	17
Ilustración 4. Composición de Estrato Socioeconómico en el polígono Z3_C1_1.....	19
Ilustración 5. Altura de las edificaciones en el polígono Z3_C1_1	19
Ilustración 6. Pirámide Poblacional barrio Prado	21
Ilustración 7. Cambio de estrato de acuerdo al nivel de conservación	27
Ilustración 8. Ámbito de aplicación de la Disminución de Estratificación en el Municipio de Medellín.....	30



DEFINICIONES

Estratificación socioeconómica. Es la clasificación de los inmuebles residenciales de un municipio, que se hace en atención a los factores y procedimientos que determina la ley.

Factura de servicios públicos. Es un título valor que el prestador de servicios públicos remite al usuario, que representa el valor económico causado por el consumo y demás servicios inherentes en desarrollo de un contrato de prestación de servicios públicos, regulada por la ley 142 de 1993..

Servicios públicos domiciliarios. Son los servicios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica y distribución de gas combustible.

Servicio público domiciliario de acueducto. Llamado también servicio público domiciliario de agua potable. Es la distribución municipal de agua apta para el consumo humano, incluida su conexión y medición.

Servicio público domiciliario de alcantarillado. Es la recolección municipal de residuos, principalmente líquidos, por medio de tuberías y conductos.

Saneamiento básico. Son las actividades propias del conjunto de los servicios domiciliarios de alcantarillado y aseo.

Servicio público domiciliario de energía eléctrica. Es el transporte de energía eléctrica desde las redes regionales de transmisión hasta el domicilio del usuario final, incluida su conexión y medición.

Servicio público domiciliario de gas combustible. Es el conjunto de actividades ordenadas a la distribución de gas combustible, por tubería u otro medio, desde un sitio de acopio de grandes volúmenes o desde un gasoducto central hasta la instalación de un consumidor final, incluyendo su conexión y medición.

Subsidio. Diferencia entre lo que se paga por un bien o servicio, y el costo de éste, cuando tal costo es mayor al pago que se recibe.

Suscriptor. Persona natural o jurídica con la cual se ha celebrado un contrato de condiciones uniformes de servicios públicos.

Fondo de solidaridad. Tiene como objetivo canalizar los recursos destinados a sufragar subsidios, para que las personas de menores ingresos puedan pagar los servicios públicos domiciliarios.

Factor de contribución. Es el mayor valor a pagar por concepto de contribución, atendiendo el principio de equidad, que se le hace a los suscriptores de los estratos 5, 6, comercial e industrial sobre el valor del servicio.



Factor de subsidio. Es el descuento que se le hace a los suscriptores de los estratos 1, 2 y 3 sobre el valor del servicio en atención al principio de equidad y redistribución de ingresos.

Comisión de regulación de energía, gas y combustibles (CREG). Es una entidad adscrita al Ministerio de Minas y Energía encargada de regular los servicios de electricidad y gas según se establece en la ley 142 y 143 de 1994. Fue creada por el Gobierno Nacional de Colombia con el fin de regular las actividades de los servicios públicos.



INTRODUCCIÓN

El ordenamiento del territorio puede generar la imposición de restricciones que limitan el desarrollo de determinados predios o inmuebles, es decir, la imposición de un conjunto de obligaciones sobre un bien que conlleven a que el uso de la propiedad este en función del beneficio de toda la comunidad, es el caso de los bienes de interés cultural y sus respectivas áreas de influencia, los cuales representan la historia y el devenir de la ciudad, por estas condiciones se ha limitado su transformación física a fin de garantizar la debida conservación de sus valores históricos o arquitectónicos.

Dichas restricciones derivadas del ordenamiento territorial sobre el uso de la propiedad se convierten en cargas urbanísticas atribuidas a sus propietarios, y que es una manifestación de la función social y ecológica de la propiedad, deben ser compensadas para lograr una distribución equitativa de las cargas y beneficios.

El presente documento contiene la información técnica que soporta los aspectos incorporados en el proyecto de Decreto con el que se reglamentará la operatividad del procedimiento de la asimilación en estratificación en áreas o inmuebles ubicados en el polígono Z3_C1_1 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, con el objeto de constituir mecanismos de compensación de las cargas urbanísticas incidiendo en las tarifas de servicios públicos domiciliarios, mediante la aplicación del instrumento de gestión del suelo asimilación de la estratificación en la modalidad patrimonial, para los predios localizados en el polígono C1 Barrio Prado de la Ciudad de Medellín.



1. PRESENTACIÓN

El barrio Prado es el territorio que alberga la mayor concentración de patrimonio cultural inmueble de la ciudad, la escala y diversidad de actividades que se desarrollan en ella como centralidad, no solo de la ciudad sino del área metropolitana, hacen que sea una superficie con una velocidad de transformación alta, lo que genera una serie de presiones socioeconómicas y, en consecuencia, una afectación directa sobre las condiciones de preservación de ese patrimonio.

Los propietarios de bienes de interés cultural tienen en la práctica la carga de la conservación de las condiciones patrimoniales de las edificaciones, además de la restricción urbanística para el desarrollo de sus predios. Dado que la Constitución Política de Colombia establece que el patrimonio cultural de la Nación está bajo protección del Estado y de acuerdo a lo contemplado en el acuerdo 48 de 2014- Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, se dispuso un mecanismo de compensación alternativo para los inmuebles localizados en el tratamiento de Conservación, como retribución en razón de dichas limitaciones y, en atención al principio de distribución equitativa de cargas y beneficios.

Dicho instrumento es la asimilación de la estratificación socioeconómica. Este mecanismo no corresponde a una nueva estratificación de los predios en cuestión, sino una asimilación o equiparación al estrato uno (1) o dos (2) para esos inmuebles declarados de conservación arquitectónica, histórica o ambiental como retribución, en razón de las limitaciones urbanísticas impuestas de la declaratoria de bienes de conservación arquitectónica.

En ese sentido la asimilación por estratificación implica un cambio, únicamente para efecto del pago de servicios públicos, del estrato socioeconómico que actualmente tienen al uno (1) o dos (2) según, la categoría de intervención del inmueble de conservación y el uso catastral del mismo, a efectos de disminuir el valor a pagar por parte del propietario del predio ubicado en la zona de conservación patrimonial.

2. REFERENTES NACIONALES

2.1. BOGOTÁ

Con el objetivo de incentivar la conservación de bienes de interés cultural, la Alcaldía de Bogotá, reglamentó el decreto 070 de 2015, en donde se estableció el Sistema Distrital de Patrimonio Cultural, se reasignaron competencias y se dictaron otras disposiciones. De acuerdo al artículo No.17 se fijaron los siguientes términos:

"Equiparación con los inmuebles del estrato uno (1) para el cobro de tarifas de servicios públicos. Los propietarios o poseedores de los inmuebles del grupo arquitectónico del ámbito distrital clasificados en las categorías de conservación integral y tipológicas, que tengan uso residencial, que no hayan disminuido sus valores históricos, arquitectónicos o urbanísticos, que se encuentren en buen estado de conservación y que cumplan con las normas aplicables al inmueble, tendrán derecho a solicitar ante el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, la equiparación del inmueble con los de estrato uno (1), para efectos del cobro de servicios públicos, aportando la información y documentación que se



establezca para el efecto, la cual constituirá prueba y soporte inicial para el otorgamiento de este incentivo."

Es importante mencionar que en Bogotá el procedimiento para aplicar la equiparación a estrato uno (1) es realizada a ruego mediante la solicitud del propietario, poseedor o apoderado, lo que constituye una gran diferencia con la propuesta de Medellín que tiene planteado la aplicación del beneficio mediante una asignación directa o automática, generando así mayor impacto, reducción en trámites y tiempo para los propietarios de bienes de interés cultural con uso residencial.

Por otra parte, en lo correspondiente a los resultados de la aplicación de la Equiparación, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, respecto a las intervenciones en Bienes y Sectores de Interés Cultural pertenecientes al Distrito, a través de su plan operativo anual del año 2018, informó que durante ese año se emitieron 395 aprobaciones que cumplieran con los requisitos de normatividad vigente y que el porcentaje acumulado de cumplimiento corresponde al 100%, lo que establece un balance positivo para continuar con la aplicación del instrumento.

2.2. BARANQUILLA

Mediante el decreto No 0428 de 2020 la ciudad adoptó la compensación mediante la asimilación de estrato para el cobro de la tarifa de algunos servicios públicos domiciliarios respecto a predios residenciales con valor patrimonial, el mencionado decreto en su artículo No.1 define:

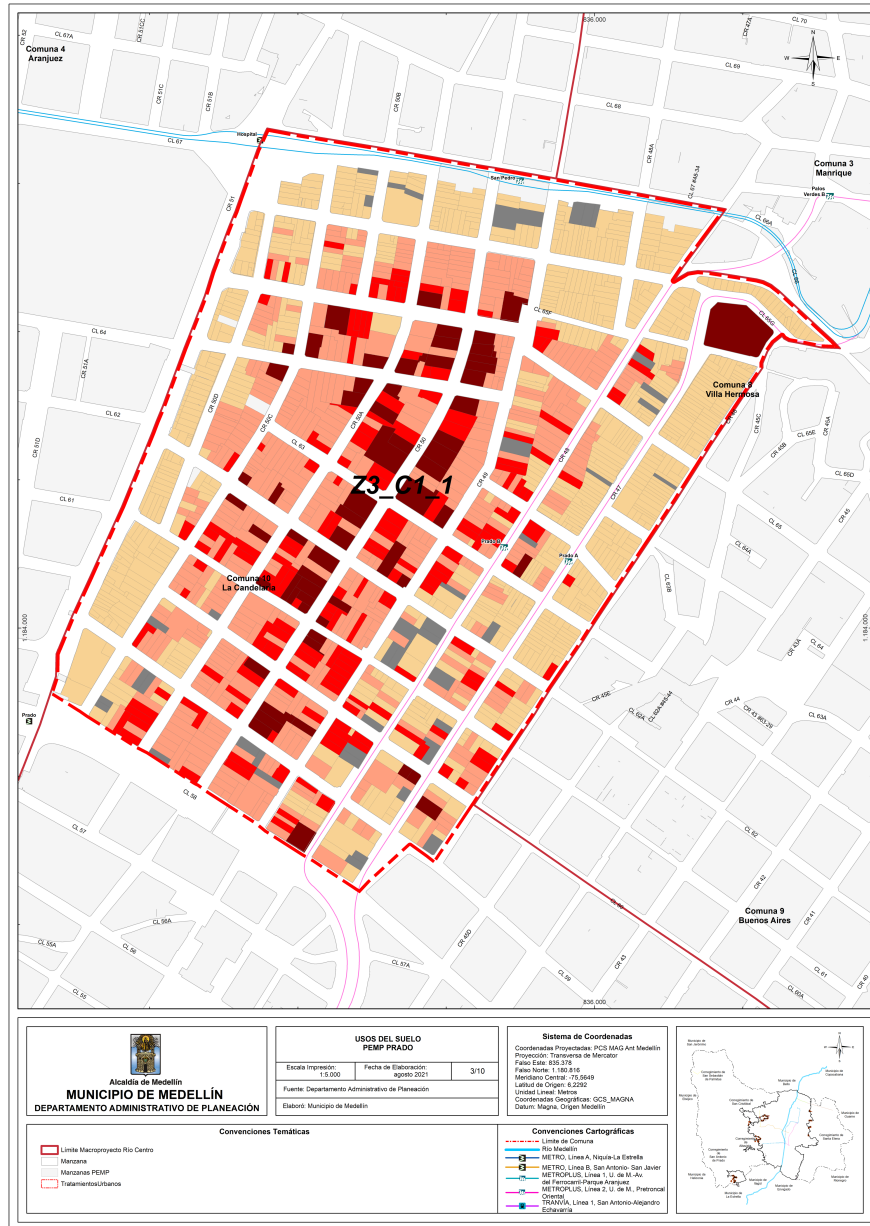
"Compensación a predios residenciales con valor patrimonial: Asimilar a estrato tres (3) las viviendas con valor patrimonial clasificadas en estratos cuatro (4), cinco (5) y seis (6), que se encuentren dentro del sector en tratamiento de conservación conformado por los barrios El Prado, Bellavista y una parte de Alto Prado y definido en el Plan Ordenamiento Territorial 2012-2032, para los efectos del cobro de las tarifas de los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado"

El mencionado decreto señala para en el procedimiento automático de la asignación del beneficio que, anualmente la Alcaldía Distrital de Barranquilla, a través de la Secretaría de Planeación Distrital o la dependencia que haga sus veces, remitirá a las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios de energía, acueducto y alcantarillado el listado actualizado de los predios residenciales con valor patrimonial que cumplan las disposiciones relativas a la conservación del patrimonio cultural con el objeto de que reciban la compensación en los servicios públicos domiciliarios.



3. DELIMITACIÓN

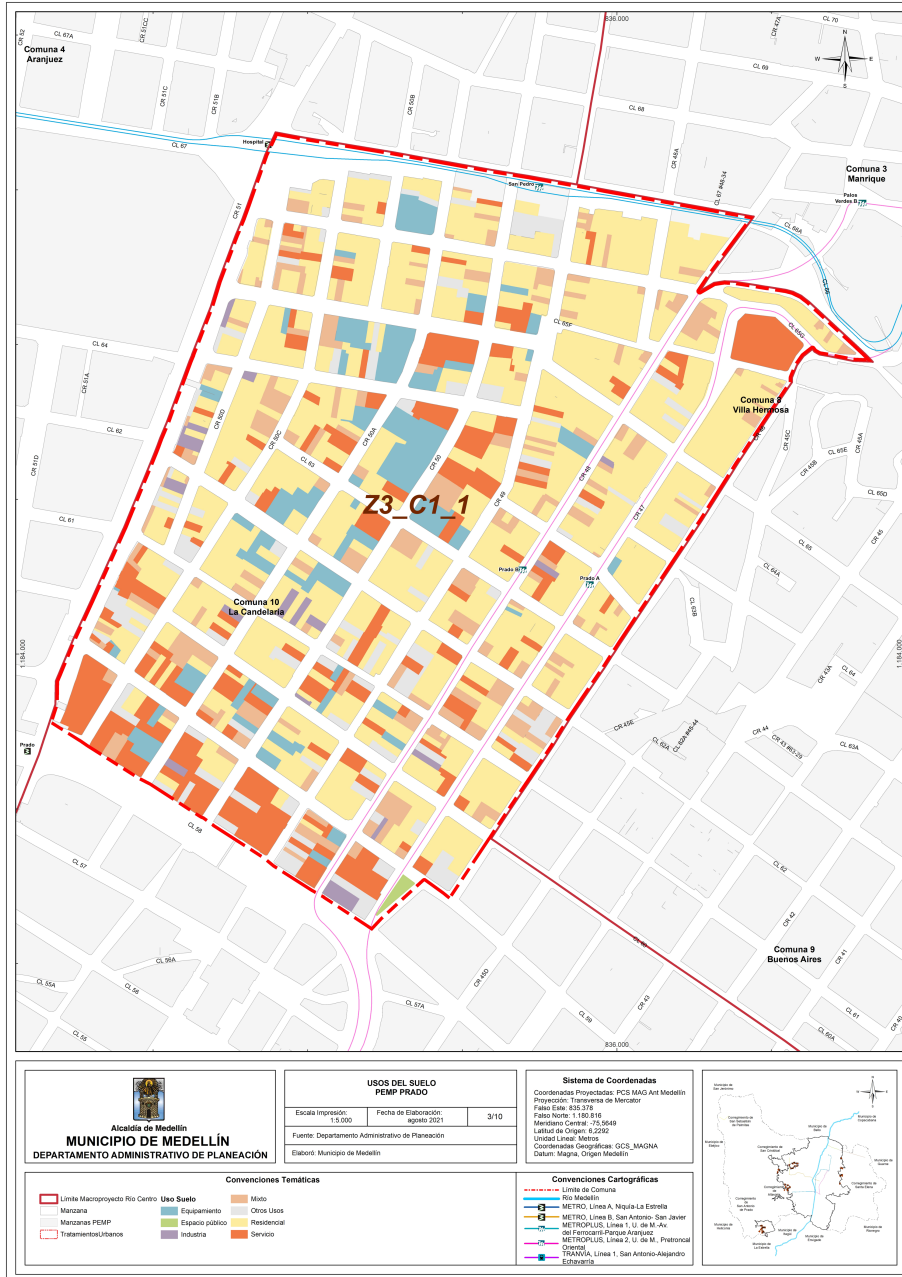
Ilustración 1. Ámbito de Aplicación del instrumento y nivel de intervención patrimonial.



Fuente: Plan Especial de Manejo y Protección Barrio Prado Centro, Departamento Administrativo de Planeación – 2022



Ilustración 2. Ámbito de Aplicación del instrumento y usos del suelo



Fuente: Base de datos catastral, Mapa construido por Departamento Administrativo de Planeación – 2022



Los tratamientos urbanos son las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial que orientan de manera diferenciada las intervenciones en el territorio de acuerdo con sus características y la capacidad de soporte, permitiendo establecer las normas urbanísticas aplicables a cada zona.

El tratamiento de conservación (C) orienta y regula el desarrollo y la transformación física de zonas o conjuntos de edificaciones con valor patrimonial, arquitectónico, urbanístico y paisajístico, como se establece en el Artículo 233 del Acuerdo 48 de 2014. El tratamiento de Conservación Patrimonial (C1) se aplica a las zonas localizadas en el suelo urbano con alto valor urbanístico, arquitectónico y paisajístico que cuentan con un conjunto de elementos significativos altamente representativos de la evolución de la cultura arquitectónica y urbanística de la ciudad, con el fin de orientar acciones que permitan la preservación, protección y recuperación de sectores y la conservación de sus características. Este tratamiento fue asignado en el POT al barrio Prado, polígono Z3_C1_1, donde se aplicará el instrumento de asimilación de estratificación, para inmuebles privados y con uso residencial.

Para identificar los inmuebles potencialmente beneficiados con el instrumento de asimilación se procedió a realizar la ubicación geográfica de los bienes de interés cultural del barrio Prado de acuerdo con el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de este sector y a identificar el uso de los mismos de acuerdo con la base de datos catastral vigente. Esta información podrá ser visualizada en la Ilustración 1 e Ilustración 2 respectivamente.

4. ENFOQUE DEL INSTRUMENTO

El municipio de Medellín en su función pública, a fin de propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la preservación del patrimonio cultural y natural, en aras del interés común, ha generado una estructura de ordenamiento territorial, fundamentado en los principios de función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general sobre el particular y distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Dentro de esa estructura de marco estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial, y a partir de un imaginario de ciudad, se han establecido áreas de intervención estratégica y sistemas de ordenamiento, dentro de los que se encuentra el Sistema de Gestión Para la Equidad Territorial, contemplando subsistemas de planificación complementaria, de intervención del suelo y de financiación.

Respecto a la conservación del patrimonio cultural, el Plan de Ordenamiento Territorial ha establecido diversos instrumentos de financiación que compensan la carga urbanística que han recibido de los Bienes de Interés Cultural, y en favor de los beneficios que ofrecen a la sociedad, preservando la memoria colectiva de la ciudad. Dentro de ellos se encuentra la Asimilación de la Estratificación para inmuebles patrimoniales residenciales.

Con la finalidad de lograr un mayor impacto en la compensación del principio de cargas y beneficios, otorgándolo mediante asignación automática y directa, se asegura una mejora en el costo de oportunidad para los ciudadanos que la reciben, mientras se reducen los obstáculos para



acceder a los instrumentos de financiación que la ciudad ha creado para ellos. De igual manera, este tipo de implementación, permite reducir la carga operativa para el municipio y su conglomerado, con respecto a otros instrumentos de compensación existentes.

5. IMPACTO DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL INSTRUMENTO

Toda intervención que se realice en el territorio genera impactos en los pobladores que lo habitan. Para el caso que nos ocupa, la aplicación del instrumento *asimilación de la estratificación*, puede generar un impacto positivo, especialmente para los propietarios de los predios que se encuentran ocupados con edificaciones que posean un valor urbanístico, patrimonial o arquitectónico y, cuyo uso sea privado y residencial. En este sentido, toma relevancia uno de los principios rectores del POT, la protección a moradores, desde el cual, la ciudad puede promover el ordenamiento del territorio de manera incluyente y, sin detrimento de la calidad de vida de los habitantes y, mucho menos del interés general sobre el particular. Así, con el fin de lograr el desarrollo humano integral, proteger el derecho a la ciudad y garantizar el restablecimiento, mejoramiento y sostenibilidad de las condiciones de vida de los moradores cuando se vean impactados por acciones que busquen dar cumplimiento al modelo de ocupación del territorio, se formuló la Política Pública de Protección a Moradores. Si bien, en este caso no se trata de una transformación urbanística, sí se trata de una intervención en el polígono priorizado que se está viendo impactado por la normativa territorial y, desde la perspectiva de la protección el instrumento de asimilación de la estratificación se convierte en una forma de protección de las condiciones de vida que favorece el equilibrio de las cargas y beneficios producto del ordenamiento territorial.

La asimilación de la estratificación, se encuentra incluida dentro del hecho de reconocimiento "las condiciones de habitabilidad de la vivienda y el entorno", que busca garantizar a través de diferentes acciones tanto el contexto interno como externo de las viviendas impactadas por una intervención, así como las necesidades y expectativas humanas en este sentido, además de reconocer la dinámicas propias de los territorios. De allí, esta medida propender por la protección no solo, del propietario sino del entorno aportando al reconocimiento y preservación del patrimonio como un activo de la ciudad.

6. ANTECEDENTES Y CONTEXTO HISTÓRICO DE PRADO

El barrio Prado Centro se empezó a construir en los años 20 y luego fue icono de progreso y poder económico desde los años 40 (Bedoya, et al¹ 2018. p.2), es considerado un sector emblemático de la ciudad. De igual manera, se eligió la carrera Palacé como zona focal de investigación por ser eje de urbanización de los primeros terrenos (1925), vía principal que atraviesa el barrio de oriente a occidente y por estar considerado en el POT como proyecto de Rehabilitación del patrimonio (2017).

¹ Bedoya Cruz, I., Gómez Pineda, M., & Restrepo Jaramillo, M. L. (2018). Construcciones del pasado, vivencias del presente: Resignificación objetual dentro las casas transformadas en centros culturales de Prado Centro (Bachelor's thesis, Escuela Arquitectura y Diseño).



En Prado Centro, se desarrolla una arquitectura republicana² tardía en el paisaje de la ciudad, convirtiéndose en un motivo de orgullo para la clase alta, además de marcar un cambio para Medellín que hasta el momento había sido constituida como una villa³. Con características como calles amplias y la abundancia de vegetación, son muestra de esquemas urbanísticos de influencia europea.

El barrio se convierte entonces en un icono de progreso y poder económico. Hasta los años 70 mantuvo su finalidad de alojar a la clase adinerada de la ciudad, posteriormente, Medellín se expande hacia la periferia (Laureles y Poblado) mientras Prado Centro, experimenta una serie de fenómenos socioeconómicos, causando que las grandes mansiones adquieran nuevos usos; casas multifamiliares, jardines infantiles, residencias estudiantiles, entre otros, de la mano con cambios físicos, como de fachadas.

De esta manera se comienzan a modificar las dimensiones interiores y exteriores de estas construcciones de acuerdo al uso específico que decide otorgarle cada propietario, y se empiezan a observar casas deshabitadas debido a los costos de mantenimiento que estas representan en comparación a las condiciones ofrecidas en los nuevos sectores de la ciudad.

En el municipio de Medellín, las primeras acciones que se tomaron en cuanto al patrimonio fueron en el año 1962, gracias al acuerdo 36 donde se establecieron las normas para el fomento de la cultura, en este sentido, la Secretaria de Educación, Recreación y Cultura otorgó la responsabilidad de identificar los bienes a ser considerados patrimonio cultural de la ciudad.

Posteriormente gracias al acuerdo 11 de 1991, se decretan acciones para el reordenamiento y la protección del patrimonio en el centro de Medellín, realizando inventarios de las edificaciones de valor patrimonial que se encontraban allí, en base a que "individualmente o colectivamente forman un legado importante del pasado remoto o próximo, que poseen valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos o técnicos" (González, 2006).

Los constantes cambios que comienzan a hacerse evidentes en el barrio en las últimas décadas del siglo XX, generan la necesidad de conservar los detalles que incorpora la arquitectura tradicional de la ciudad y todo lo que esta representó en un primer momento; es por ello que mediante el mencionado acuerdo 11 del año 1991, el barrio Prado se declara como "conservación urbanística" especificando 127 inmuebles, 122 de ellos de arquitectura doméstica recomendados como de conservación externa.

El desconocimiento de esta condición y lo que abarca, facilita que se siga presentando una constante transformación en el sector, por lo cual, en el año 2006, se declara el barrio Prado

² Se entiende por arquitectura republicana al paso de lo artesanal (madera y bahareque) a la implementación de procesos industriales (concreto armado, acero, vidrio y materiales sintéticos) para una imagen estética y ornamental de la arquitectura. Con este cambio se evidencia el reemplazo de unas técnicas y conceptos de construcción colonial, por nuevas nociones, principalmente de origen europeo

³ Se entiende por villa cuando Medellín comienza a urbanizarse adquiriendo nuevas características que la diferencian, el desarrollo del espacio con viviendas y equipamientos (Lugares comerciales, centros políticos, hospitales, entre otros), los cuales se extienden hacia las laderas debido al crecimiento de la ciudad.



Centro como patrimonio arquitectónico para la ciudad de Medellín, con 266 inmuebles protegidos. (Bedoya, et al 2018. p.2).

Esto trae consigo una serie de normativas referentes a las intervenciones que los propietarios puedan realizar en sus casas, ya sea por gusto personal o nuevos usos. El crecimiento acelerado del comercio incorporado a las casas, no medía las afectaciones a los valores arquitectónicos del conjunto urbano. Para mitigar estas afectaciones, se restringe el alcance de las intervenciones y transformaciones en fachadas, zonas verdes, áreas y algunos elementos de la composición interior, a fin de conservar una arquitectura excepcional y que además carga con un alto significado histórico para la ciudad, sus épocas de cambio, apertura y progreso.

En la actualidad, el barrio es el centro en torno al cual se desarrolla una constante dinámica social, un escenario de contrastes entre fachadas en excelente estado de conservación, frente a otras en completo abandono; usos que varían desde jardines infantiles, hasta centros geriátricos, sedes de diferentes instituciones, restaurantes, viviendas familiares y centros culturales como una de las adaptaciones más recientes que se pueden evidenciar en el lugar (Bedoya, et al 2018. p.2).

6.1. Principales problemáticas de Prado

El sector de Prado en la década 1950 comenzó a tener un alto deterioro sufriendo varias transformaciones en el desmejoramiento de su calidad ambiental y residencial los cuales se vivencian en la actualidad, dicha problemática se debe a la migración de los habitantes incentivados por condiciones más atractivas en otros barrios de la ciudad de Medellín.

La percepción general es que el patrimonio de Medellín, específicamente en el barrio Prado, se ha ido degradando, quitándole así la importancia arquitectónica y representatividad que lo distinguía en algún momento. Esta condición ha sido propiciada, entre otros factores, por el detrimento de sus características y valores arquitectónicos por falta de mantenimiento a las edificaciones a causa de factores como: falta de apoyo estatal para sostener estos bienes, falta de educación cultural, déficit en la economía de los habitantes y la complejidad de los procesos constructivos que requieren las restauraciones en las edificaciones.

Se podría decir que en la actualidad las acciones no son suficientes para minimizar este deterioro. En cuanto a la norma, para realizar alguna remodelación, se debe conservar el mismo material y por ser precisamente materiales únicos, el costo de una fabricación artesanal de los mismos puede llegar a ser alto.

Culturalmente no está inmersa en la memoria colectiva la necesidad de conservar nuestra historia y mantener la identidad de la ciudad. Es por estas falencias que los propietarios de las viviendas en el sector de Prado buscan como solución, cambiar el uso a sus viviendas, vendiéndolas a empresas que tengan el dinero para sostenerlas, estableciendo por ejemplo, teatros o convirtiéndolas en inquilinatos.

Más allá del cambio de usos en el sector, que no es necesariamente negativo para la conservación de las edificaciones del barrio, es la pérdida de residentes lo que genera un impacto negativo en



las dinámicas del sector. La falta de habitabilidad, especialmente en horas de la noche, abre espacio a que otras actividades dañinas para la convivencia ocupen el territorio, generando desconfianza en sus habitantes y en consecuencia, su migración fuera del mismo, desencadenando una reacción en cadena, aumentando cada vez más la percepción de deterioro.

Es allí donde cobra relevancia este instrumento de Asimilación de la Estatificación como un mecanismo de compensación, teniendo en cuenta que el cuidado del patrimonio en una Ciudad es el reflejo de la sociedad y la relación que tiene con su pasado (Jaramillo, et al, 2010), al reconocer que entender el pasado de la ciudad que se habita es de vital importancia, por el hecho de que es la historia de la misma, es reconstruirla a partir de la memoria colectiva, (Benítez, et al, 2020).

7. CARACTERIZACIÓN DEL BARRIO PRADO

7.1. Contexto general

Prado, es uno de los 17 barrios que conforman la comuna 10 (La Candelaria) de Medellín. En esta comuna habita el 3,4% del total de población de Medellín; tiene una extensión de 7,36 Km²; cuenta con 85.783 habitantes, de los cuales 44.035, son mujeres y 41.748, son hombres.⁴

El barrio Prado es uno de los más cercanos al centro tradicional de la ciudad. Inicialmente, se consolidó como un sector especialmente residencial, pero con el paso del tiempo dicho uso fue decayendo, integrándose a él nuevas actividades. Esas nuevas actividades corresponden al clúster de la Salud (clínicas, salud física, psiquiátricas, EPS), entre ellas la Clínica Noel, Clínica del Prado, CES. Así mismo, es sede de ONG, corporaciones, fundaciones e instituciones, como también de organizaciones sociales y comunitarias, casas de teatro y cultura, conventos y templos de varios credos y, el comercio, que aparece como uso complementario a las actividades antes mencionadas.⁵

De acuerdo con la consultoría especializada realizada para el barrio Prado (contrato 2017105CC), este contiene una mezcla de usos que va desde lo residencial en vivienda unifamiliar hasta casas de prostitución, expendio de sustancias psicoactivas, edificios de apartamentos, inquilinatos, usos comerciales diversos, bodegas, consultorios, oficinas, salud, educación, bienestar, cultos, centros de atención a habitantes de calle. Esta situación ha generado que los habitantes y en general, la ciudadanía perciba al barrio como inseguro y peligroso.

A pesar de esta situación, Prado sigue siendo reconocido como un referente histórico y arquitectónico de la ciudad. El barrio fue declarado como de "conservación urbanística" desde 1991 y el POT de 1999 le asignó el tratamiento de Conservación, recomendando su planificación de manera integral. El Acuerdo 48 de 2014, plan de ordenamiento actual para la ciudad definió al Barrio Prado como sector de conservación No.1, y determinó dentro del Subsistema de Patrimonio Cultural inmueble de la ciudad, la necesidad de un Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP- para cada uno de los sectores cuyo tratamiento de conservación fuera C1 y C3. De esta forma se formula un único PEMP en el que se congregan en una misma zona, todas las huellas urbanas y arquitectónicas que componen el Centro Tradicional. Dicho instrumento

⁴ Ficha de caracterización Comuna 10. Departamento Administrativo de Planeación Subdirección de Prospectiva, Información y Evaluación Estratégica. 2019

⁵ Plan de Desarrollo local Comuna 10.



incluye entonces, el sector de conservación No. 1, correspondiente al polígono Z3_C1_1, Barrio Prado y, el sector de conservación No. 2, correspondiente a los polígonos Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 y Z3_C3_12 de la ciudad de Medellín; la formulación de dicho instrumento se encuentra dentro del Decreto 2053 de 2015 Macro Río Centro, que en su artículo 122, identifica específicamente el Barrio Prado con el polígono Z3_C1_1, sector de conservación N° 1, delimitado al norte por la calle 67 Barranquilla y al sur con la Av. Oriental o Av. Echeverri Calle 58, al oriente por la carrera 46 San Martín y al occidente carrera 51 Bolívar. Declarado como sector urbanístico, Bien de Interés cultural Municipal – BICM. El polígono está conformado por 74 manzanas.

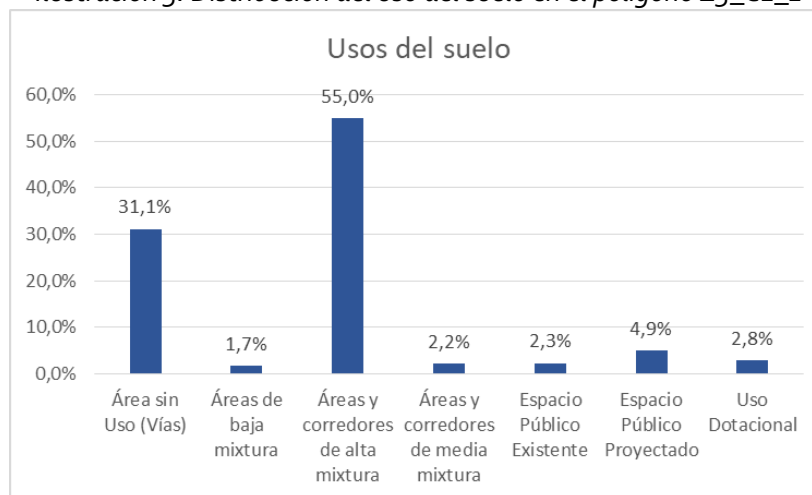
Con 265 Bienes de Interés Cultural de orden municipal, que corresponde a más del 70% de este tipo de inmuebles en el municipio y con 15 bienes inmuebles fiscales localizados en áreas estratégicas del barrio (APP 2020), Prado reviste su importancia como eje central para la articulación de la conservación del patrimonio, la revitalización urbanística y cultural, así como la protección de sus habitantes, en lo cual, la implementación del instrumento de asimilación de la estratificación cobra sentido.

7.2. Características físico espaciales

El barrio Prado cuenta con 4,1,7 Ha, de las que 8,8 Ha corresponden a patrimonio. Se encuentra ubicado entre las avenidas Oriental y Barranquilla, sobre la avenida Bolívar. La avenida Palacés es el eje central del barrio y, sobre ella se localizan la gran mayoría de BICs del barrio.

Conforme a la información de la capa catastral (2020), el barrio cuenta con 1729 predios; el polígono tiene un área de 614025,571441 mt2, con un porcentaje de 51,22 de área construida, representada en 5.547 construcciones. Oficialmente la información cartográfica del POT 2014, señala los usos del suelo expuestos en la Ilustración 3:

Ilustración 3. Distribución del uso del suelo en el polígono Z3_C1_1



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación



La ubicación estratégica del barrio, así como la gran cantidad de equipamientos señalados en la Tabla 1, lo potencia para la generación de oferta de vivienda, comercio y servicios asociados a los usos educativos, de salud, de innovación y turismo (Consultoría Especializada 2017).

Tabla 1. Equipamientos Barrio Prado Centro

NOMBRE	COMPONENTES	NIVEL
Estación Metro Hospital	Equipamientos para el Transporte	Ciudad
Iglesia de Jesucristo de Los Santos de Los Últimos Días	Equipamientos de Culto	Barrial y Suburbano
Sede Social Chibkariwak - Residencia Estudiantil	Equipamientos Comunitarios	Barrial y Suburbano
Hogar Comunitario Chibkariwak	Equipamiento de Asistencia Social	Barrial y Suburbano
Clínica del Prado 1	Equipamiento de Salud	Ciudad
Clínica del Prado 2	Equipamiento de Salud	Ciudad
Hospital Noel	Equipamiento de Salud	Zonal y Corregimental
Parroquia El Espíritu Santo	Equipamientos de Culto	Barrial y Suburbano
Clínica Psiquiátrica Nuestra Señora del Sagrado Corazón	Equipamiento de Salud	Ciudad
Inspección de Policía - Prado	Equipamientos de Justicia Cercana al Ciudadano	Zonal y Corregimental
Sede Social Prado	Equipamientos Comunitarios	Barrial y Suburbano
Gerencia del Centro	Equipamientos Institucionales Locales	Zonal y Corregimental
Clínica SALUDCOOP	Equipamiento de Salud	Zonal y Corregimental
Parroquia Los Doce Apóstoles	Equipamientos de Culto	Barrial y Suburbano
Clínica C.E.S.	Equipamiento de Salud	Zonal y Corregimental
Estación Metroplús - San Pedro	Equipamientos para la prestación de los servicios públicos	Ciudad
Centro Infantil Fantasías	Equipamientos Comunitarios	Barrial y Suburbano

Fuente: Acuerdo Municipal 048 de 2014.

Las lecturas realizadas sobre el Barrio, dejan entrever un éxodo de las familias tradicionales, lo que ha dado espacio a la instalación de actividades de diversa índole, así:

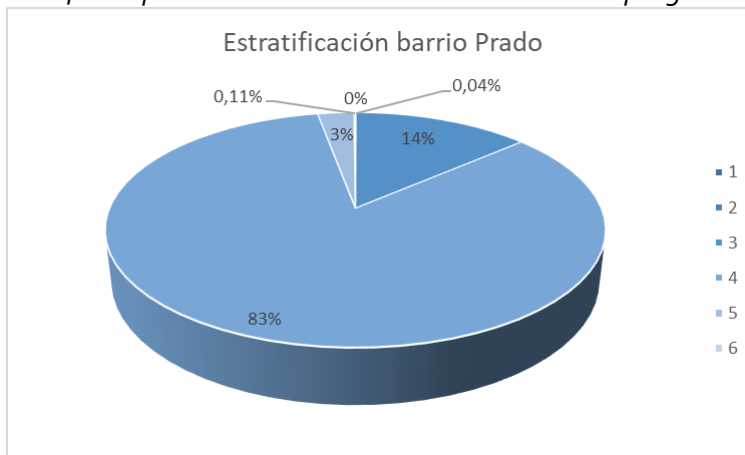
- Cultural y social: se pueden observar sedes de ONG's, corporaciones, fundaciones, organizaciones sociales y comunitarias, casas de teatro y cultura, conventos, templos de varios credos y gran variedad de comercio. Especialmente las actividades culturales han buscado dinamizar el sector y recuperar los espacios, en especial los patrimoniales.
- Clúster de salud: dada la cercanía al centro de la ciudad, se ha convertido en un espacio para salud; tal como se observa en la tabla, se pueden encontrar las sedes de clínicas como La Noel, la del Prado, CES y, sedes de diferentes EPS y centros de atención en varias especialidades.
- Turismo: teniendo en cuenta la conectividad del sector, así como su referente cultural, histórico y patrimonial, en el barrio se han venido estableciendo espacios de hospedaje; así mismo, se viene convirtiendo en un espacio llamativo para la realización de tours y recorridos turísticos.



En relación a la situación vial y transporte, Prado se caracteriza por contar con una buena oferta de transporte público, pues se ve beneficiado por encontrarse ubicado en un sector estratégico y de conexión de ciudad, además de estar conformado por vías de primer, segundo y tercer orden, entre las que resaltan las avenidas Bolívar, Oriental, Barranquilla, Palacé y Ecuador.

Respecto a la estratificación, en el barrio predomina el estrato 4, como se puede observar en la Ilustración 4:

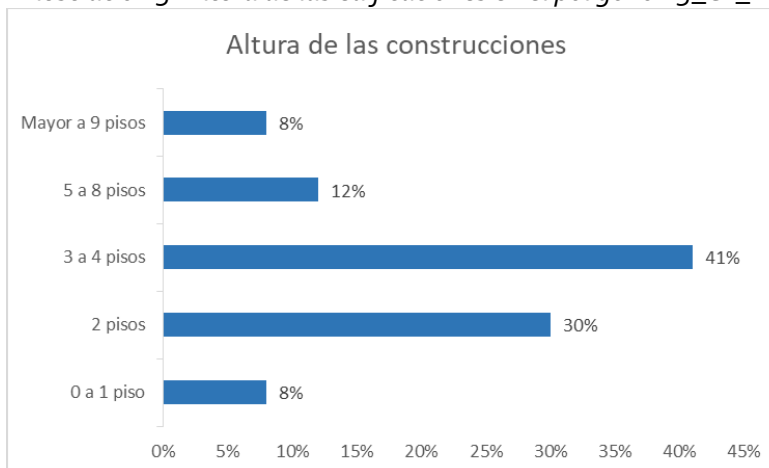
Ilustración 4. Composición de Estrato Socioeconómico en el polígono Z3_C1_1



Fuente: Estadísticas catastrales Medellín 2021

Como se puede observar el 83% del barrio pertenece al estrato 4, seguido del estrato 3, con un 14%, este se ubica principalmente en las viviendas ubicadas al costado nororiental en límites con el barrio La Mansión; el restante 3% corresponde, en muy baja representación a los estratos 2, 5 y 6. En el barrio no se registra estrato 1.

Ilustración 5. Altura de las edificaciones en el polígono Z3_C1_1



Fuente: Consultoría Especializada-Contrato 201705 CC. Informe final.



Otra característica predominante son las construcciones de mediana altura, pues el 41% de ellas tienen entre 3 a 4 pisos. Posteriormente, se encuentran las construcciones de 2 pisos y, en menor medida las que superan los 8 pisos. En la Ilustración 5 se podrá apreciar la distribución de las alturas en el territorio.

7.3. Características sociodemográficas

De acuerdo con el perfil demográfico 2016-2020 de la Alcaldía de Medellín, el barrio Prado, contaba en el 2020 con 6.405 habitantes; de los cuales 3.096 son hombres y, 3.309 son mujeres. La población por grupos quinquenales, se comporta como se observa en la Tabla 2:

Tabla 2. Grupos quinquenales de población

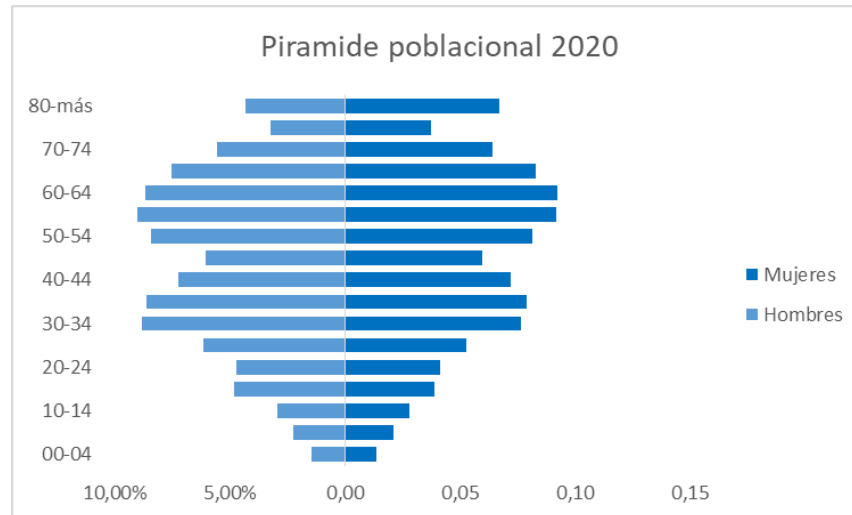
Edad	Hombres	Mujeres	Total
00-04	45	45	90
05-09	70	69	139
10-14	91	92	183
15-19	149	129	278
20-24	146	136	282
25-29	191	175	366
30-34	274	253	527
35-39	268	261	529
40-44	225	239	464
45-49	187	198	385
50-54	261	270	531
55-59	279	304	583
60-64	269	305	574
65-69	234	275	509
70-74	173	212	385
75-79	100	124	224
80-más	134	222	356

Fuente: perfil demográfico 2016-2020, Alcaldía de Medellín.

El grupo poblacional con mayor número de personas, se encuentra entre los 55 a 59 años; seguido de 60 a 64; la población joven se encuentra en un promedio medio, al igual que la población adulta mayor.



Ilustración 6. Pirámide Poblacional barrio Prado



Fuente: construcción propia a partir del perfil demográfico 2016-2020, Alcaldía de Medellín.

La forma de la pirámide con la base invertida que se observa en la Ilustración 6 da cuenta de una población con tendencia al envejecimiento. Lo anterior se explica si se analiza la información por grandes grupos de edades:

- 0 a 14 años: **412**
- 15 a 64 años: **4519**
- Más de 65 años: **1474**

Conforme a estos datos predomina la población adulta y adulta mayor, siendo un sector con muy poco relevo generacional. El índice de envejecimiento para el barrio, se encuentra en 23,01%. Dicha tendencia es estable, pues según datos del Censo Nacional de Población y Vivienda del DANE 2018, la población por estos mismos grupos de edades es:

De 0 a 14 años: 877 personas
 De 15 a 64 años: 6.234 personas
 De 65 y más años: 1616 personas

8. DEFINICIÓN DE LA ASIMILACIÓN DE ESTRATIFICACIÓN

Es un instrumento de financiación contemplado en el inciso segundo del artículo 534 del Acuerdo Municipal 048 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, que busca compensar a los propietarios de los inmuebles que han sufrido limitaciones en el dominio a consecuencia de la declaratoria patrimonial, mediante una disminución de la tarifa de los servicios públicos domiciliarios de los bienes de interés cultural.



El instrumento de Asimilación de Estratificación contemplado en el presente documento se aplicará en inmuebles con uso residencial ubicados en el polígono con tratamiento de Conservación Patrimonial (C1), polígono Z3_C1_1 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, sector de conservación No. 1, determinado en el artículo 420 del Decreto Municipal 2053 de 2015, que adoptó el Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP- Barrio Prado Centro o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

9. MARCO NORMATIVO ASIMILACIÓN A ESTRATIFICACIÓN

El Plan de Ordenamiento Territorial de Municipio de Medellín en su artículo 534, establece el instrumento de asimilación a estrato uno (1) y dos (2) para áreas e inmuebles residenciales con el objeto de constituir mecanismos de compensación de las cargas urbanísticas, a través de la incidencia en la liquidación de las tarifas de los servicios públicos domiciliarios. Este instrumento fue concebido en el acuerdo 48 de 2014, para aplicarse en proyectos de mejoramiento integral, reasentamiento de población, protección a moradores, generación de Vivienda de Interés Prioritario, así como en tratamientos de conservación Nivel (C1) o en áreas declaradas como de conservación en suelos de protección.

El Consejo de Estado en fallo 6571 de 2001 encontró ajustado a derecho la compensación a inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, a través de la asimilación a estratos socioeconómicos inferiores con impacto en las tarifas de los servicios públicos, en los siguientes términos:

“Debe la Sala enfatizar en que es cierto que el régimen tarifario de los servicios públicos es del resorte del legislador. Empero, la compensación que en virtud de los actos acusados opera frente al tema de la estratificación no implica regular el régimen tarifario como tal, pues el estrato uno residencial existe en virtud de disposiciones diferentes de las acusadas y la tarifa para dicho estrato no ha sido prevista en éstos, sino en otra normatividad. Se trata entonces de hacer una asimilación, con miras, como ya se dijo, a retribuir patrimonialmente a los propietarios de los inmuebles que han sufrido limitaciones en el dominio a consecuencia de la declaratoria de conservación arquitectónica, histórica o ambiental. Si bien es cierto que la Ley 142 de 1994 no ha previsto un trato preferencial para dichos inmuebles, ello no significa que no se pueda aplicar el criterio de compensación, criterio este que armoniza con los de justicia y equidad, que están presentes siempre que se hace prevalecer el interés público ante el particular, como ocurre en este caso, pues no puede perderse de vista que la declaratoria de conservación arquitectónica, histórica o ambiental obedece a un motivo de interés público. No sobra reiterar que la Ley 388 de 1997 prevé la compensación económica por la carga derivada del ordenamiento”

[..] no se está haciendo una estratificación, sino asimilando o equiparando los inmuebles declarados de conservación arquitectónica, histórica o ambiental, al estrato uno. Así las cosas, no cabe duda de que las normas locales acusadas no vulneran las que cita el actor, en el entendido de que tales disposiciones se refieren, únicamente, a inmuebles residenciales, pues, se repite, la Ley 142 de 1994 prevé el otorgamiento de subsidios (artículo



99.9); y a los municipios les corresponde estratificar los inmuebles (101.1); y si bien es cierto que los subsidios tienen por finalidad que las personas de menores ingresos puedan pagar las tarifas de servicios públicos domiciliarios que cubran sus necesidades básicas, según se desprende del texto del artículo 368 de la Constitución Política, no lo es menos que no existe norma que se oponga a equiparar o asimilar a los inmuebles declarados de conservación arquitectónica, histórica, urbanística y ambiental, a los de estrato 1 residencial, a título de compensación, esto es, como una forma de retribuir patrimonialmente a sus propietarios en razón de las limitaciones que al dominio de dichos inmuebles implica esa declaratoria". (Subrayado y negrilla fuera de texto).

Por su parte, la Ley 142 de 1994 en su artículo 4⁶ establece que los servicios públicos esenciales son los reglamentados en esta ley: acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, distribución de gas combustible, telefonía fija pública conmutada y la telefonía local móvil en el sector rural.

La presente ley así mismo establece dentro de los criterios tarifarios, la creación de los Fondos de Solidaridad y Redistribución de Ingresos, cuya finalidad es recaudar los aportes de los estratos altos, industriales y comerciales para subsidiar los servicios públicos de estratos bajos:

El Artículo 87. Criterios para definir el régimen tarifario. El régimen tarifario estará orientado por los criterios de eficiencia económica, neutralidad, solidaridad, redistribución, suficiencia financiera, simplicidad y transparencia.

87.3. Por solidaridad y redistribución se entiende que al poner en práctica el régimen tarifario se adoptarán medidas para asignar recursos a "fondos de solidaridad y redistribución", para que los usuarios de los estratos altos y los usuarios comerciales e industriales, ayuden a los usuarios de estratos bajos a pagar las tarifas de los servicios que cubran sus necesidades básicas.

Para su efectiva aplicación, le asigna a las Concejos Municipales, la creación de los fondos en los respectivos municipios (como cuentas especiales dentro de la contabilidad del municipio), de tal manera que se facilite la transferencia de los recursos a las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos y los subsidios se reflejen en las tarifas de los usuarios de los estratos 1, 2 y 3 de los servicios públicos, como inversión social, en los términos de esta Ley. A igual procedimiento y sistema se sujetarán los fondos distritales y departamentales que deberán ser creados por las autoridades correspondientes en cada caso.

De lo anterior se desprende entonces que para el Municipio de Medellín, conforme al Acuerdo Municipal 060 de 2017, los porcentajes de subsidios y contribuciones vigentes se muestran en la Tabla 3.

⁶ **Artículo 40. Servicios Públicos Esenciales.** Para los efectos de la correcta aplicación del inciso [primero](#) del artículo 56 de la Constitución Política de Colombia, todos los servicios públicos, de que trata la presente Ley, se considerarán servicios públicos esenciales



Tabla 3. Porcentaje de Subsidios y Contribuciones

SUBSIDIO / CONTRIBUCIÓN	TIPO DE USUARIO	SERVICIO PÚBLICO DOMICILIARIO			
		ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	ASEO	FACTOR MÁXIMO LEGAL
RECIBE SUBSIDIOS	ESTRATO 1	60%	60%	55%	70%
	ESTRATO 2	40%	40%	40%	40%
	ESTRATO 3	12,5%	12,5%	12,5%	15%
N/A	ESTRATO 4	0%	0%	0%	0% %
APORTA CONTRIBUCIONES	ESTRATO 5	50%	50%	85%	50%
	ESTRATO 6	60%	60%	100%	60%

Dichos factores de subsidio y contribución tienen una vigencia de cinco años y pueden ser modificados antes de dicho término, cuando varíen las condiciones para garantizar el equilibrio entre lo que ingresa al fondo como contribución y lo que debe transferirse como subsidio⁷.

Estos subsidios municipales se otorgan sobre el consumo básico, entendido por este el que satisface las necesidades esenciales de una familia en uso de agua (acueducto y alcantarillado) y que se encuentra subsidiado para los usuarios de menores ingresos (estratos 1, 2 y 3); cuando el consumo es superior al consumo básico el usuario no accederá al subsidio y deberá pagar la tarifa plena por cada metro cúbico (m³) consumido arriba del tope fijado.

La Resolución 750 de 2016 de la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico –CRA, definió el consumo básico para ciudades y municipios con altitud entre 1.000 y 2.000 metros sobre el nivel del mar en 13 m³ mensuales por suscriptor facturado. Estos rangos de consumo serán vinculantes como se expone en la Tabla 4:

Tabla 4. Consumo básico de acueducto y alcantarillado

	Consumo básico (m ³ /suscriptor/mes)
Ciudades y municipios con altitud promedio por encima de 2000 msnm	11
Ciudades y municipios con altitud promedio entre 1000 y 2000 msnm	13
Ciudades y municipios con altitud promedio por debajo de 1000 msnm	16



Ahora bien, en el servicio público de aseo, los porcentajes de subsidio se otorgan independientemente del nivel de producción de residuos, es decir, se aplican los porcentajes de subsidio sobre el valor total de la factura.

Respecto a los subsidios a los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica y gas combustible se encuentran regulados por la Comisión de Regulación de Energía y Gas (CREG), y son del orden nacional, en cabeza del Ministerio de Minas y Energía, según lo consagrado en el artículo 89.3 de la Ley 142 de 1994. Estos subsidios se encuentran regulados por el artículo 104 de la Ley 1873 de 2017 en los siguientes términos "Los estratos 1 y 2 tendrán derecho a los subsidios de energía y gas definidos en el artículo 30 de la Ley 1117 de 2006, modificado por el artículo 10 de la Ley 1428 de 2010 y prorrogado por el artículo 17 de la Ley 1753 de 2015, siempre y cuando el consumo total del usuario no exceda en un 50% el consumo básico o de subsistencia establecido por el Gobierno nacional". Lo anterior podrá visualizarse en la Tabla 5.

El artículo 76 de la ley 1739 de 2014 establece que "deberá hacerse de tal forma que el incremento tarifario a estos usuarios en relación con sus consumos básicos o de subsistencia corresponda en cada mes como máximo a la variación del Índice de Precios al Consumidor; sin embargo, en ningún caso el porcentaje del subsidio será superior al 60% del costo de la prestación del servicio para el estrato 1 y al 50% de este para el estrato 2".

Tabla 5. Factores de subsidios de energía y gas

SUBSIDIO / CONTRIBUCIÓN	TIPO DE USUARIO	SERVICIO PÚBLICO DOMICILIARIO		
		ENERGÍA	GAS	FACTOR MÁXIMO LEGAL
RECIBE SUBSIDIOS	ESTRATO 1	50%	50%	60%
	ESTRATO 2	40%	40%	50%
	ESTRATO 3	15%	0%	15%
N/A	ESTRATO 4	0%	0%	N/A
APORTA CONTRIBUCIONES	ESTRATO 5	20%	20%	N/A
	ESTRATO 6	20%	20%	N/A

En la Tabla 6 se pueden apreciar los consumos básicos de energía y gas. A partir del primer kilovatio o metro cúbico que supere el consumo de subsistencia, todos futuros consumos se cobrarán con una tarifa igual al 100% del costo de prestación del servicio, pues, de acuerdo con la Constitución y la ley, solamente puede ser subsidiado el consumo destinado a satisfacer necesidades básicas. Según lo establecido en las Leyes 142 y 143 de 1994, los usuarios residenciales del estrato 4 no tienen derecho a recibir subsidio, ni obligación de pagar contribución de solidaridad. En relación con el servicio de gas, es importante resaltar que los



usuarios de gas combustible pertenecientes a los estratos 3 y 4, no son sujetos de subsidio, a la vez que quedan exentos por Ley del pago de contribución.

De lo anterior se desprende, que le corresponde a los Municipios el traslado de recursos de los subsidios de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y aseo, cuando exista déficit en el sistema por las contribuciones realizadas por los estratos cinco (5) y seis (6). Los subsidios de los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica y gas combustible son asumidos por la nación cuando exista déficit en el sistema por las contribuciones realizadas por los estratos cinco (5) y (6).

Tabla 6. Consumo básico de energía y gas

	Consumo básico (suscriptor/mes)	
	Energía	Gas
Alturas superiores o iguales 1.000 mts sobre el nivel del mar	<u>130 kws/mes</u>	<u>20 m3/mes</u>
Alturas inferiores a 1.000 mts sobre el nivel del mar	173 kws/mes	<u>20 m3/mes</u>

10. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA ASIMILACIÓN DE ESTRATIFICACIÓN.

El beneficio aplica para Inmuebles de Interés Cultural del polígono sujeto a tratamiento de Conservación Patrimonial Nivel 1 (C1) barrio Prado Centro, que cuenten con nivel de intervención patrimonial de acuerdo al Plan Especial de Manejo y Protección - Barrio Prado Vigente.

10.1. Identificación de los beneficiarios

Para proceder con la compensación de inmuebles de conservación patrimonial, a través de la asimilación a estratos socioeconómicos inferiores, con impacto en las tarifas de servicios públicos domiciliarios, se debe tener presente el nivel de intervención y conservación establecido en la normativa de ordenamiento territorial vigente, amparada en el Plan Especial de Manejo y Protección Patrimonial vigente para los bienes de interés cultural del ámbito Municipal dentro del polígono indicado.

En concordancia con lo dispuesto en el artículo 20 del Decreto Nacional 763 del 2009, los niveles permitidos de intervención son las pautas o criterios relacionados con la conservación de los valores del inmueble y su zona de influencia. Los niveles de conservación para edificaciones con declaratoria como bienes de interés cultural son:

Integrales y Arquitectónicos. Son las edificaciones con valores y características arquitectónicas excepcionales, tradicionales y/o tipológicas representativas del desarrollo y la historia de la ciudad. En concordancia con las características

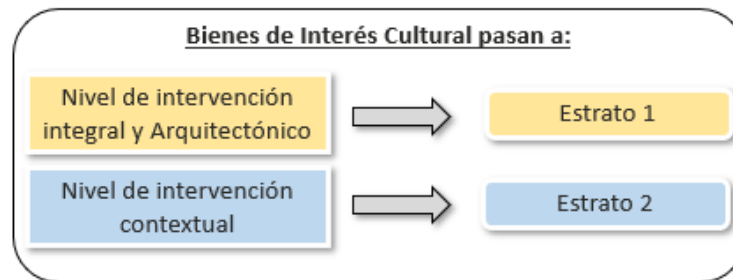


arquitectónicas, con su valor patrimonial, las restricciones urbanísticas que se aplican a los inmuebles, el costo de operación y mantenimiento para su conservación, se ha determinado que estos inmuebles se asimilen a estrato 1.

Contextuales. Estas edificaciones no tienen valores particulares representativos, pero tienen valor de compatibilidad con el contexto para mantener las condiciones del perfil urbano donde se encuentra.

El mantenimiento de estos inmuebles es indispensable para asegurar los valores patrimoniales urbanísticos de la ciudad, por lo que recae sobre ellos el peso de las mismas restricciones y limitaciones en el desarrollo constructivo del predio que en las edificaciones con mayor valor, por pertenecer a un polígono en tratamiento de conservación patrimonial, para mantener el perfil urbano del sector y por colindar con BIC integrales o arquitectónicos en la mayoría de ocasiones. Estos predios se asimilan a estrato 2.

Ilustración 7. Cambio de estrato de acuerdo al nivel de conservación



Actualmente se cuenta con un inventario predio a predio donde se registran los bienes de interés cultural de Prado y sus niveles de conservación, establecidos en el Decreto 2053 del 2015, donde se reglamenta el Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP para el barrio Prado. Constituyéndose como insumo para la identificación de los beneficiarios potenciales del instrumento.

Adicionalmente para la verificación del cumplimiento del uso residencial del inmueble a recibir el beneficio, se deberán cruzar las base predios contemplados en el PEMP con nivel de intervención Arquitectónico, Integral o Contextual versus la base de datos catastral vigente.

Una vez incorporado el estrato a asimilar, de acuerdo con su nivel de conservación, dentro de la resolución que aprueba el beneficio, la empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios procederá a efectuar el cálculo del descuento a los beneficiarios por la asimilación del inmueble en concordancia con las tarifas vigentes para cada servicio.



10.2. Procedimiento para la aplicación del instrumento.

1. La Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Pública Privadas (APP) o la entidad que haga sus veces, adoptará mediante acto administrativo el listado de los inmuebles beneficiarios de la Asimilación de Estratificación, teniendo en cuenta la ficha catastral de cada predio y el Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio -PEMP- Barrio Prado Centro vigentes, de conformidad con las condiciones descritas en los artículos 3 o 4 del presente decreto, según sea el caso. El acto administrativo deberá incluir como mínimo la siguiente información:
 - a. Información catastral de los inmuebles, que incluya características de localización como CBML, matrícula inmobiliaria, dirección del predio, identificación del propietario, estrato socioeconómico actual y categoría de uso, de conformidad con la ficha catastral vigente que realiza la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Gestión y Control Territorial.
 - b. Nivel de intervención del inmueble según el Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio -PEMP- Barrio Prado Centro vigente.
 - c. Estrato socioeconómico al que será ajustado el predio según lo estipulado en los artículos 3 o 4 del presente decreto, según sea el caso.
2. El acto administrativo contentivo del listado de los inmuebles beneficiarios de la Asimilación de Estratificación se remitirá a la empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios, así como a la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación, a la Subsecretaría de Presupuesto y Gestión Financiera de la Secretaría de Hacienda y a la Subsecretaría de Servicios Públicos de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín con el fin de que adelanten las funciones determinadas en el Decreto Municipal 883 de 2015, modificado por el Decreto Municipal 863 de 2020 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.
3. Para todos los efectos de la operatividad de la asimilación de estratificación, el prestador de servicios públicos domiciliarios seguirá la reglamentación establecida en el Fondo de Solidaridad y Redistribución de Ingresos, de conformidad con lo establecido en la norma vigente.

11. IMPACTO FISCAL PROYECTADO POR INMUEBLES POTENCIALES BENEFICIADOS

En conjunto con la subsecretaría de Servicios Públicos de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín, se realizó un análisis en aras de identificar el impacto fiscal que tendría el instrumento para el Fondo de Solidaridad y Redistribución de Ingresos - FSRI. El escenario contempla la asimilación en estratificación de los bienes sujetos a tratamiento



patrimonial del barrio Prado a estrato uno (1) (BIC Integrales y Arquitectónicos) y a estrato dos (2) (BIC contextuales y sin valor). Este ejercicio de proyección arrojó los recursos derivados del FSRI municipal requeridos por la asimilación del inmueble a estrato 1 o 2, oscilando entre \$50.628 a \$87.504 mensual por cada suscriptor por concepto de acueducto, alcantarillado y aseo. Esto se puede apreciar en la Tabla 7.

Tabla 7. Valoración impacto fiscal FSRI Municipal - acueducto, alcantarillado y aseo

VARIACIÓN ESTRATO	Beneficiados Potenciales	IMPACTO FISCAL POR SUScriptor	IMPACTO FISCAL MES	IMPACTO FISCAL AÑO
DE 4 A 1	206	\$ 50.628	\$ 10.429.420	\$ 125.153.040
DE 4 A 2	513	\$ 34.632	\$ 17.766.195	\$ 213.194.338
DE 3 A 1	5	\$ 39.271	\$ 196.354	\$ 2.356.244
DE 3 A 2	22	\$ 23.274	\$ 512.038	\$ 6.144.451
DE 5 A 1	0	\$ 103.500	\$ 0	\$ 0
DE 5 A 2	3	\$ 87.504	\$ 262.512	\$ 3.150.148
Total			\$ 29.166.518	\$ 349.998.221

Los recursos que se destinarían a cada inmueble patrimonial que se vea beneficiado por la asimilación del inmueble a estrato uno (1) o dos (2), oscila entre \$24.748 y \$49.538 por cada suscriptor correspondiente al servicio de energía y gas como se puede apreciar en la Tabla 8.

Tabla 8. Valoración impacto fiscal FSRI Ministerio Minas y Energía - Energía y Gas

VARIACIÓN ESTRATO	Beneficiados Potenciales	IMPACTO FISCAL POR SUScriptor	IMPACTO FISCAL MES	IMPACTO FISCAL AÑO
DE 4 A 1	206	\$ 40.758	\$ 8.396.045	\$ 100.752.540
DE 4 A 2	513	\$ 32.606	\$ 16.726.878	\$ 200.722.536
DE 3 A 1	5	\$ 32.900	\$ 164.499	\$ 1.973.985
DE 3 A 2	22	\$ 24.748	\$ 544.462	\$ 6.533.538
DE 5 A 1	0	\$ 57.689	\$ 0	\$ 0
DE 5 A 2	3	\$ 49.538	\$ 148.613	\$ 1.783.354
Total			\$ 25.980.496	\$ 311.765.953

El instrumento de asimilación de la estratificación constituye una compensación urbanística continua y vigente que combinadas con otras herramientas como la exención del impuesto predial y las transferencias patrimoniales, contribuyen a la conservación del patrimonio definida en la ley 388 de 1997, con la distribución equitativa de cargas y beneficios.



13. Referencias bibliográficas

Portal de Medellín/Temas/Gestión y Control Territorial/Indicadores y Estadísticas. Estadísticas catastrales Medellín 2021

Perfil Demográfico por barrio, Comuna 10 La Candelaria 2016 – 2020. Alcaldía de Medellín.

Fichas Estadísticas Comuna 10. Departamento Administrativo de Planeación-2019.

DTS Formulación PEMP centro tradicional.

Consultoría EY-Prado, Informe Final 2017.

Anexo 14. Construcción social y participación. DTS 2020. Agencia APP.

Datos Generales Prado. DTS 2021. Agencia APP.



www.medellin.gov.co

**Centro Administrativo Municipal (CAM)
Calle 44 # 52-165. Código postal 50015**

Línea de atención a la Ciudadanía: (60) (4) 44 44 144
Conmutador: (60) (4) 385 55 55 Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín