



## DIAGNOSTICO LOCALIDAD DE USME SECTOR HÁBITAT<sup>1</sup>

### Introducción

Los procesos de participación y construcción colectiva del hábitat requieren de información actualizada y confiable acerca del estado de los diferentes aspectos que lo conforman: vivienda, entornos, servicios públicos, disposición de basura, entre otros. Es por esto que la Secretaría Distrital de Hábitat conjuntamente con sus entidades adscritas y vinculadas, con miras a los encuentros ciudadanos y a los procesos de construcción participativa del Plan de Desarrollo Distrital y de los Planes de Desarrollo Locales, ha elaborado este documento de diagnóstico, esperando que la información aquí incluida sea de utilidad para los procesos de toma de decisiones y de planeación, tanto a nivel local como distrital.

El propósito del presente documento es facilitar a los ciudadanos y autoridades locales la identificación de las necesidades y percepciones de la ciudadanía, así como los temas en los que ha habido mayor avance en los últimos cuatro años, y de esta manera, determinar las prioridades que deben atender las políticas públicas. Para esto se han utilizado la Base Dinámica de Información del Hábitat, que recopila información proveniente de la Encuesta Multipropósito para Bogotá 2011, de la Encuesta de Calidad de Vida para Bogotá de 2007, los diagnósticos locales “Conociendo las localidades” de la Secretaría Distrital de Planeación elaborados en 2009 y datos que las entidades del sector han recogido como resultado de su gestión.

El documento se organiza en siete partes: aspectos geográficos y de localización, aspectos demográficos, condiciones socio-económicas, vivienda, suelo, servicios públicos y por último, prevención a la ocupación informal y legalización de barrios.

### 1. Aspectos geográficos y de localización

La localidad de Usme está ubicada al sur de la ciudad; limita al occidente con la localidad de Ciudad Bolívar y el municipio de Pasca; al sur con la localidad de Sumapaz; al norte con las localidades de Tunjuelito, Rafael Uribe Uribe y San Cristóbal y al oriente con los municipios de Ubaque y Chipaque<sup>2</sup>.

Esta localidad se divide en 279 barrios<sup>3</sup>, organizados en 7 UPZ, y tiene una extensión de 21.506,1 hectáreas (has.), de las cuales la mayor parte corresponde a suelo rural 18.476,85 has., de las cuales 9.012,43 son protegidas, mientras que el suelo urbano abarca 3.029,26 has., con 992,07 has.

<sup>1</sup> Documento elaborado en diciembre de 2011, con información disponible a la fecha.

<sup>2</sup> Secretaría Distrital de Planeación, “Conociendo la localidad de Usme, Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos, 2009”

<sup>3</sup> Secretaría Distrital de Planeación, Dirección de Información, Cartografía y Estadística, Inventario de Información en Materia Estadística sobre Bogotá, Información Geográfica, 2009.

protegidas, lo que la hace la segunda localidad con mayor extensión del Distrito<sup>4</sup>. La UPZ más extensa es Ciudad Usme (925 has.), seguida de Gran Yomasa (536 has.), Comuneros (493 has.), Parque Entrenubes (382 has.), Danubio (289 has.), Alfonso López (216 has.) y La Flora (188 has.)<sup>5</sup>.

En relación con los usos actuales del suelo, la mayoría de las UPZ son residenciales, siendo La Flora, Danubio, Comuneros y Alfonso López de urbanización incompleta, y Ciudad Usme con predominio residencial en desarrollo. Por su parte, la UPZ Parque Entrenubes, en la que se ubica el parque que le da el nombre a la UPZ, es predominantemente dotacional y es zona urbana protegida en toda su extensión<sup>6</sup>. Además, en Usme hay 77.513 predios, de los cuales 55.748 son residenciales y 21.765 no residenciales<sup>7</sup>. En la zona rural de la localidad hay 2.469 predios, de los cuales el 48,3% tiene vivienda y el 51,7% no tiene ningún tipo de vivienda construida.

## 2. Aspectos demográficos

De acuerdo con las proyecciones de población realizadas a partir del Censo General de 2005<sup>8</sup>, la población de Bogotá para 2011 es de 7.467.804 personas y la de Usme de 382.876, lo que representa el 5,1% de los habitantes del Distrito Capital. Se estima que la distribución por género es de 55.180 hombres y 54.813 mujeres. Se proyecta un aumento de la población del 13,02% de 2011 a 2015, tasa de crecimiento de más del doble de la ciudad (5,5%), lo que resulta en 432.724 habitantes en 2015 en la localidad<sup>9</sup>.

En relación con la distribución de la población por grupos de edad, las personas entre 0 y 15 años representan el 30,6%; entre 15 y 34 años, el 35%; entre 35 y 59, el 27,9% y mayores de 60 el 6,4%, lo que significa que más de la mitad de la población corresponde a niños, adolescentes y jóvenes adultos. Para 2015 se proyecta una disminución de la población infantil y joven, que pasará a representar el 29,2% (de 0 a 15 años) y 34% (de 15 a 34), mientras que la población de adultos y adultos mayores tiende a aumentar, especialmente, las personas en edad productiva (adultos entre 35 y 59 años), al pasar al 29,2% las personas de este grupo y al 7,6% los adultos mayores. Es importante tener en cuenta la estructura de la población, por cuanto las demandas y requerimientos que tiene cada grupo de edad respecto a la vivienda y al entorno son diferentes.

La localidad de Usme es menos densa que el promedio de la ciudad, pues tiene en promedio 170,53 habitantes por hectárea de suelo urbano para el año 2011, valor inferior al del Distrito Capital, que es de 180,19 habitantes por hectárea<sup>10</sup>. Sin embargo, existen diferencias muy marcadas al interior de la

<sup>4</sup> SDP - SIEE - DICE, Inventario de Información en materia estadística sobre Bogotá. Extensión del Suelo de Bogotá, D.C.

<sup>5</sup> Secretaría Distrital de Planeación, "Conociendo la localidad de Santa Fe, Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos, 2009"

<sup>6</sup> Íbid

<sup>7</sup> UAECD, Número de Predios Residenciales por Localidad, enero 2011.

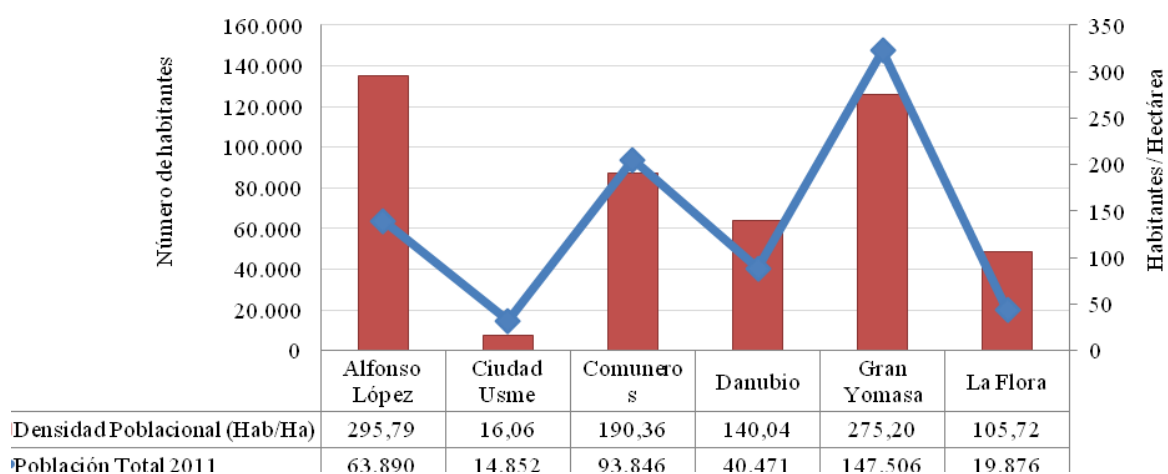
<sup>8</sup> Si bien la Encuesta Multipropósito para Bogotá 2011 hace un cálculo de la población del distrito y de las localidades, utilizar las proyecciones del Censo General de 2005 permite realizar cálculos sobre las tasas de crecimiento esperadas a 2015, así como el comportamiento de la población de las localidades por grupos de edad.

<sup>9</sup> DANE, Censo General 2005, DANE – SDP, Proyecciones de población según localidad 2006-2015.

<sup>10</sup> Cálculos realizados con base en los datos proyectados de población a 2011 por UPZ realizados por el DANE.

localidad: las UPZ Gran Yomasa, Alfonso López y Comuneros reportan densidades mayores a las del Distrito (275,1hab/Ha, 295,8 hab/Ha y 190,36 hab/Ha. respectivamente), mientras que Ciudad Usme tiene una densidad poblacional sustancialmente menor a la del promedio de la localidad (16,06 hab/Ha). En este último caso, la baja densidad se debe a que, como se mencionó anteriormente, Ciudad Usme es una UPZ en desarrollo.

**Gráfico 1: Población y densidad poblacional por UPZ**



Fuente: Proyecciones de población del DANE y SDP basados en el Censo 2005 y área de las localidades en "Conociendo las localidades" SDP 2009.

### 3. Condiciones socioeconómicas

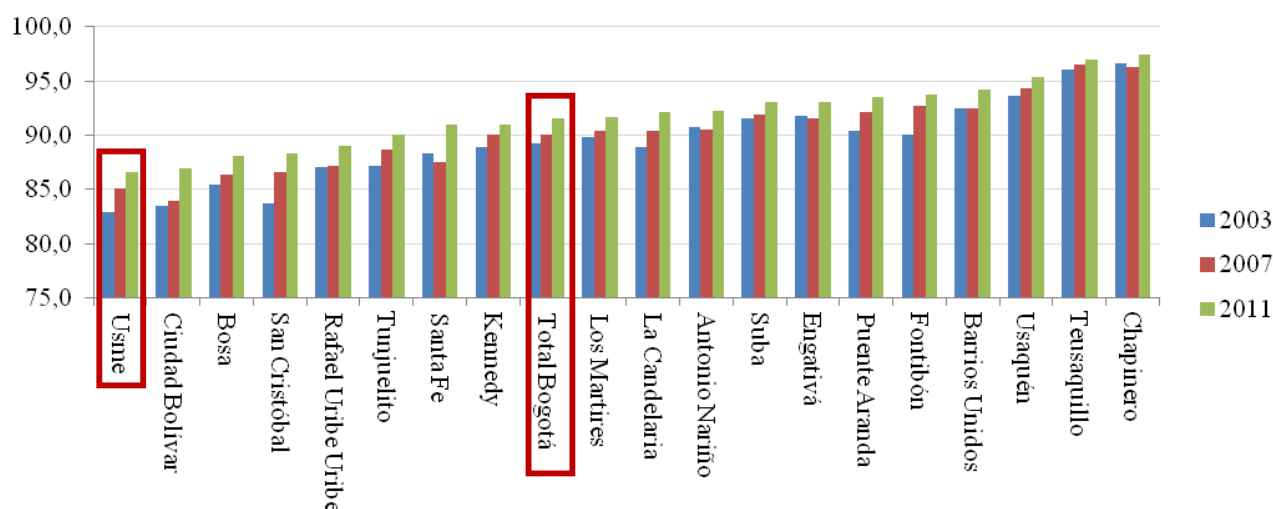
Para la medición de la pobreza y la cuantificación de la situación socioeconómica de los habitantes de la localidad existen diferentes metodologías. Para efectos del presente diagnóstico se involucrará la medición de pobreza del Índice de Condiciones de Vida (ICV)<sup>11</sup>, que valora el estándar de vida mediante la combinación de variables de capital humano, acceso potencial a bienes físicos y otras que describen la composición del hogar<sup>12</sup>. Los factores que lo componen son: acceso y calidad de los servicios, educación y capital humano, tamaño y composición del hogar y calidad de la vivienda. Cada uno de estos componentes se desagrega en elementos más específicos, asignándoles un puntaje máximo. La suma de los puntajes máximos de todos los factores es igual a 100, límite que significa una excelente calidad de vida.

<sup>11</sup> Para efectos del análisis de los niveles socioeconómicos de la población de la localidad no se tuvo en cuenta la medición de Necesidades Básicas Insatisfechas por dos razones: la primera, porque los factores que lo componen ya se encuentran dentro del Índice de Condiciones de Vida (ICV). La segunda, porque el NBI solamente mide carencia total, mientras que el ICV permite conocer el grado en el que se presentan deficiencias en determinado factor.

<sup>12</sup> DANE – SDP. Encuesta Calidad de Vida 2007.

Como se observa en la tabla 1, el Índice de Condiciones de Vida sitúa a la localidad de Usme con un puntaje de 86,59 de 100 posibles. Sin embargo, Usme se configura en la ciudad como la localidad con menor nivel de vida según este indicador, 4,9 puntos por debajo del promedio de la ciudad, a pesar de los continuos incrementos en el ICV de la localidad (ver gráfico 2).

**Gráfico 2: Índice de Condiciones de Vida, 2011**



Fuente: ECV 2003, 2007 y Encuesta Multipropósito 2011

Ahora bien, es interesante observar los factores relacionados con la vivienda. El primer factor, acceso y calidad de los servicios, presenta una diferencia muy pequeña frente al puntaje máximo, apenas del 0,98%, lo que implica una cobertura casi total de servicios públicos y buena calidad de los mismos, resultado consistente con la información reportada por las empresas prestadoras de estos servicios<sup>13</sup>.

**Tabla 1: Índice de Condiciones de Vida Usme, 2011**

Factor	Componente	Puntaje Máximo	Usme	Diferencia porcentual
Factor 1. Acceso y calidad de los servicios	<b>Total Factor 1</b>	<b>27,42</b>	<b>27,15</b>	<b>0,98%</b>
	Eliminación de excretas	7,14	7,02	1,68%
	Fuente de abastecimiento de agua	6,99	6,94	0,72%
	Combustible empleado para cocinar	6,67	6,59	1,20%
	Recolección de basuras	6,62	6,60	0,30%
Factor 2. Educación y capital humano	<b>Total Factor 2</b>	<b>39,43</b>	<b>31,09</b>	<b>21,15%</b>
	Escolaridad máxima del jefe del hogar	11,51	8,24	28,41%

<sup>13</sup> Esta información se ampliará en la siguiente sección de este documento.



Factor	Componente	Puntaje Máximo	Usme	Diferencia porcentual
	Escolaridad promedio personas de 12 años y más	12,31	9,40	23,64%
	Proporción de jóvenes de 12-18 que asisten secundaria/universidad	5,66	5,24	7,42%
	Proporción de niños de 5-11 que asisten a establecimiento educativo	9,95	8,21	17,49%
	<b>Total Factor 3</b>	<b>20,25</b>	<b>16,60</b>	<b>18,02%</b>
Factor 3. Tamaño y composición del hogar	Proporción de niños menores de 6 años en el hogar	7,45	5,16	30,74%
	Hacinamiento en el hogar (# de personas por cuarto)	12,8	11,44	10,63%
	<b>Total Factor 4</b>	<b>12,9</b>	<b>11,75</b>	<b>8,91%</b>
Factor 4. Calidad de la vivienda	Material predominante de los pisos de la vivienda	6,79	5,78	14,87%
	Material predominante de las paredes de la vivienda	6,11	5,97	2,29%
	<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>86,59</b>	<b>13,41%</b>

Fuente: Encuesta Multipropósito para Bogotá, 2011

Otro componente relacionado con la vivienda es el hacinamiento en el hogar, que se encuentra dentro del factor “Tamaño y composición del hogar”. En este caso la diferencia respecto al puntaje máximo es de 10,63%, lo que significaría la existencia de hacinamiento mitigable.

Finalmente se encuentra el factor relacionado con la calidad de la vivienda. Si se analiza el primer componente, material predominante de los pisos de la vivienda, la diferencia es de 14,87%, esto es, el material predominante es cemento, baldosín, ladrillo, madera pulida, mármol, alfombra o tapete. Esto significaría que en Usme el déficit cualitativo por estructura respecto al material de los pisos es muy pequeño<sup>14</sup>.

El segundo componente, material predominante de las paredes de la vivienda, presenta una diferencia de 2,29%, lo que significa es compatible con un bajo déficit cuantitativo por estructura en relación con el material de las paredes.

Teniendo en cuenta los resultados del análisis del ICV, es importante prestar atención al hacinamiento, tanto mitigable (3 personas por cuarto) como no mitigable (4 personas por cuarto), siendo éste el mayor problema del hábitat que influye sobre la calidad de vida de los habitantes de la localidad.

Por otra parte, respecto de la estratificación socioeconómico para 2011 es preciso señalar que los predios de la localidad se concentran en los estratos 1 y 2 (47% y 53% respectivamente)<sup>15</sup>. Realizando el análisis por hogar, las UPZ La Flora, Alfonso López y Parque Entrenubes tienen a la totalidad de los hogares en estrato 1 o sin estrato, mientras que en el resto de las UPZ, los hogares sí se dividen entre los estratos 1 y 2, teniendo predominancia del 2 en Gran Yomasa<sup>16</sup>. En cuanto a la zona rural, el 48% de los 2.469 predios rurales de Usme se encuentran estratificados, siendo el 1 y 2 los estratos predominantes con un 51% y un 30% respectivamente.

<sup>14</sup> Hay déficit cualitativo por estructura si los pisos de la vivienda son en tierra o arena.

<sup>15</sup> UAECED, Número de Predios por estrato y localidad, 2010

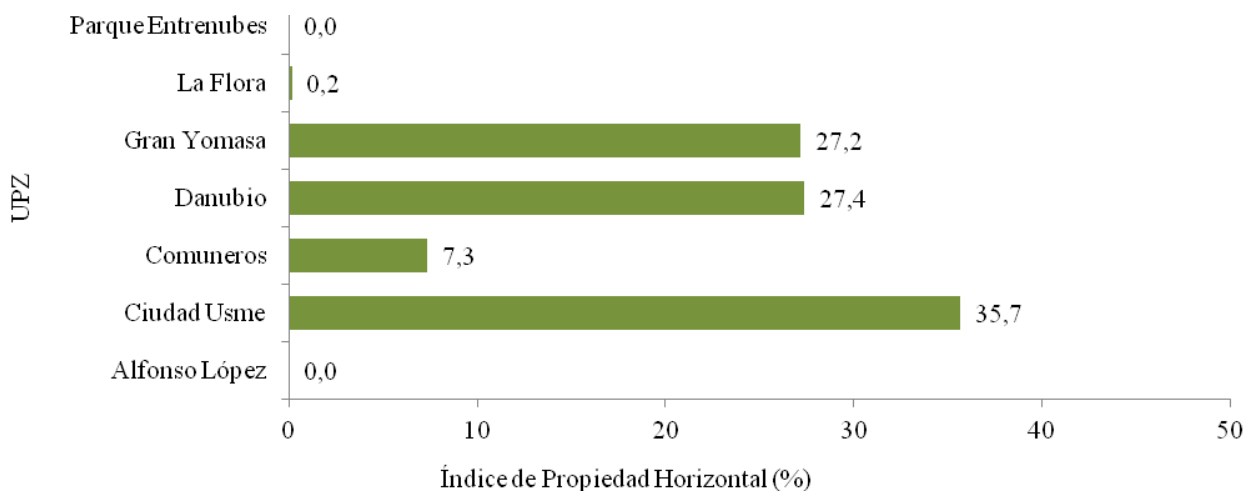
<sup>16</sup> Secretaría Distrital de Planeación, 2011, “Bogotá Ciudad de Estadísticas, Boletín No. 31”.

#### 4. Vivienda

De acuerdo con los datos de la Encuesta Multipropósito para Bogotá, para 2011 en la localidad de Usme hay 99.215 viviendas y 102.380 hogares, lo que representa el 4,68% de los hogares de Bogotá y el 4,73% de las viviendas<sup>17</sup>. El tamaño promedio del hogar en la localidad es de 3,74 personas, mayor al de la ciudad, que en promedio es de 3,4 personas por hogar.

De las 99.215 viviendas, el 50,9% son apartamentos y el 42% casas. El restante 6% se dividen en cuartos en inquilinato, cuartos en otro tipo de estructura y otro tipo de viviendas. La participación de casas dentro del total de viviendas es mayor al del promedio del distrito (36,3%), lo que explicaría el bajo Índice de Propiedad Horizontal (IPH) de la localidad. El IPH hace alusión a la cantidad de predios que hacen parte de esquemas de propiedad horizontal<sup>18</sup> respecto al total de predios de una zona determinada. Un IPH cercano a 100 implica que la mayoría de los predios se encuentran agrupados en figuras de propiedad horizontal, mientras que un valor cercano a cero correspondería a una baja presencia. El promedio de IPH de Usme es de 14, teniendo el mayor valor la UPZ Ciudad Usme, seguida de Danubio y Gran Yomasa. Alfonso López y La Flora presentan un IPH de cero, al igual que Parque Entrenubes, en cuyo caso se explica por su uso predominantemente dotacional.

**Gráfico 3: Índice de Propiedad Horizontal por UPZ**



Fuente: SDP - SIEE - DICE, Inventario de Información en materia estadística sobre Bogotá, 2010.

<sup>17</sup> Se entiende por hogar “la persona o grupo de personas, parientes o no, que ocupan la totalidad o parte de una vivienda; atienden necesidades básicas con cargo a un presupuesto común y generalmente comparten las comidas” y por vivienda “espacio independiente y separado destinado a ser habitado por una o más personas”.

<sup>18</sup> La Propiedad Horizontal se define como “la forma especial de dominio (...) en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. (Ley 675 de 2001).

Respecto a la tenencia de la vivienda, predomina el arriendo o subarriendo como alternativa habitacional, con el 46,4% de los hogares, seguido del 38,3% que tiene vivienda propia, en proceso de adquisición el 6,9%, el 7,6% manifiesta vivir en usufructo, y el restante 0,8% está bajo una modalidad diferente de tenencia (posesión sin título, ocupante de hecho o propiedad colectiva)<sup>19</sup>.

Frente a la situación que se registraba en la Encuesta de Calidad de Vida para Bogotá de 2007, los hogares que se encontraban pagando arriendo aumentaron (5,4%), al igual que aquellos que se encuentran pagando su vivienda (1,1%); mientras que los hogares propietarios disminuyeron en 8,5%. Según los hogares encuestados en la EMB 2011, de los hogares que compraron o construyeron vivienda de 2006 en adelante (6,8% del total de hogares registrados en 2011) el 61% se financiaron con recursos propios de ahorros y el 52,8% utilizaron el sistema financiero, a través de créditos hipotecarios, otro tipo de créditos y el Fondo Nacional del Ahorro. El resto se financió a través de préstamos de familiares o amigos (8,6%) o cesantías (8,7%).

Otra medición relacionada con la vivienda y que refleja la calidad de vida de la población es el déficit, que puede ser cualitativo o cuantitativo. El déficit cuantitativo se refiere a que las viviendas existentes no son suficientes para albergar a la población, mientras que el cualitativo se relaciona con los atributos de la vivienda, esto es, que las viviendas existentes no cumplen con estándares mínimos de calidad y por ende no ofrecen unas condiciones de vida adecuada a sus habitantes. Para 2011, el 22,1% de los hogares de la localidad se encuentra en déficit, de los cuales el 9,3% corresponde a déficit cuantitativo y el 12,8% a cualitativo.

Las variables que componen el déficit cuantitativo son estructura, cohabitación y hacinamiento crítico. La estructura se refiere a las viviendas construidas con “materiales transitorios o precarios, que no permiten la estabilidad de la vivienda ni cumple con el objeto de brindar protección y abrigo a sus moradores”<sup>20</sup>; la cohabitación es la convivencia de más de un hogar por vivienda, cuando el hogar secundario lo componen tres o más personas y el hacinamiento crítico o no mitigable es cuando habitan 4 o más personas por cuarto. Respecto al déficit cualitativo, los componentes son el hacinamiento mitigable, la estructura y la carencia de uno o más servicios públicos. El hacinamiento mitigable es cuando habitan 3 o más personas por cuarto, la estructura se relaciona fundamentalmente con el material de los pisos de la vivienda, esto es, si los pisos son de tierra o arena, y finalmente, si un hogar carece de uno o más de los siguientes servicios públicos: acceso a agua potable, sistema adecuado de eliminación de excretas, energía eléctrica o eliminación de forma inadecuada de las basuras. Para el caso del déficit cualitativo, se tienen en cuenta las combinaciones que puedan presentarse entre los componentes, aclarando que “se contabilizan sólo una vez en alguno de los atributos anteriores o en sus combinaciones y en el orden en que se presentan, con el fin de obtener precisión y evitar doble contabilización”<sup>21</sup>.

<sup>19</sup> Encuesta Multipropósito para Bogotá, 2011.

<sup>20</sup> SDP, 2009, Bogotá Ciudad de estadísticas, Boletín No. 10, “Características de las viviendas en las 20 localidades de Bogotá: ECVB 2007”.

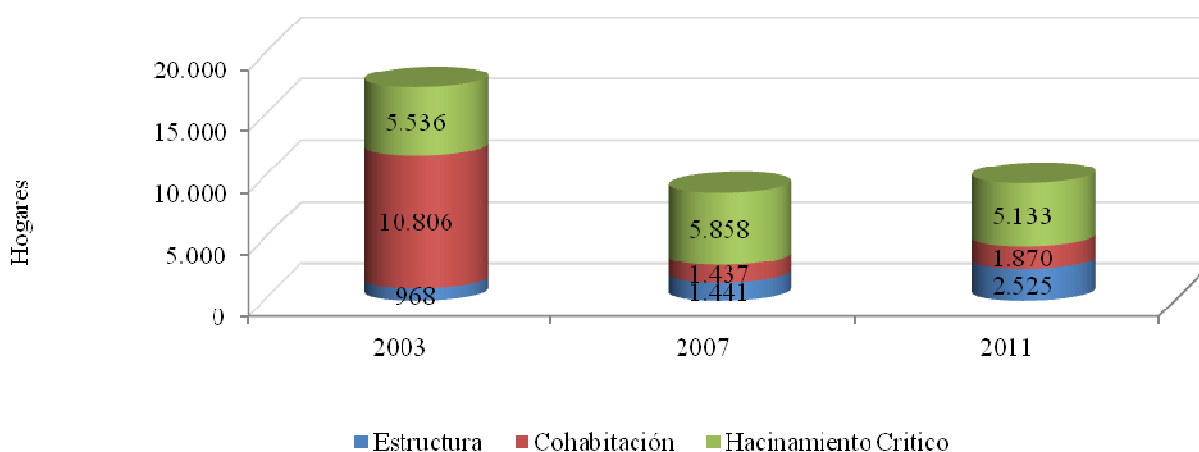
<sup>21</sup> *Ibid.*



Dentro de los hogares con déficit cuantitativo, el factor que más influye es el hacinamiento no mitigable (5%), seguido de la estructura (2,5%) y finalmente la cohabitación (1,8%). A pesar de que un importante número de hogares tiene déficit cuantitativo por estructura, el material predominante de las paredes de las viviendas de la localidad es ladrillo, bloque a la vista o revocado, piedra, madera pulida o material prefabricado (97,4%), y solamente el 2,6% tienen materiales que se consideran inadecuados.

Es interesante resaltar el cambio que se presentó en la variación de los diferentes componentes, pues según el déficit reportado en 2007, el hacinamiento crítico era el factor que más contribuía a explicar el déficit cuantitativo con el 7,6%. Los hogares que se encuentran en déficit por estructura han aumentado de 1,9% a 2,5%, mientras que la cohabitación se ha mantenido.

**Gráfico 4: Participación de componentes en el déficit cuantitativo**

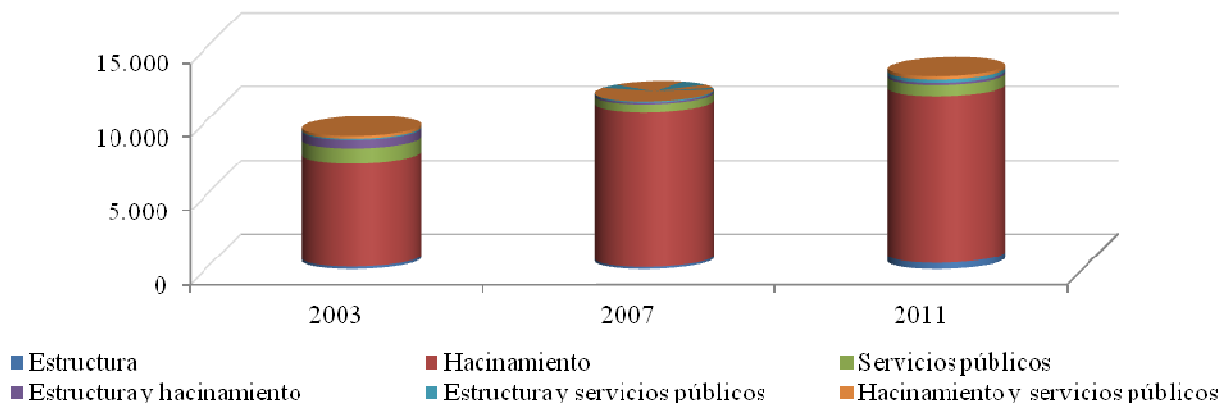


Fuente: ECV 2003, 2007 y Encuesta Multipropósito para Bogotá 2011

Por otra parte, de los hogares que se reportaron en déficit cualitativo, el hacinamiento mitigable es el factor que más contribuye a explicarlo (11,1%), seguido de la carencia de uno o más servicios públicos (0,7%) y finalmente, de problemas de estructura, fundamentalmente relacionados con el material de los pisos de la vivienda (0,4%). Frente a la ECV de 2007, la proporción de hogares que se encontraba en hacinamiento no mitigable disminuyó, mientras que los que se encontraban con problemas de estructura aumentaron ligeramente.



**Gráfico 5: Participación de componentes en el déficit cualitativo**



Fuente: ECV 2003, 2007 y Encuesta Multipropósito para Bogotá 2011

Es importante mencionar que la participación de hogares con déficit (tanto cualitativo como cuantitativo) respecto al total de hogares disminuyó respecto a los censos de 2003 y 2007 (ver gráfico 6). Sin embargo, el total de hogares que se encuentra en déficit aumentó, el déficit cuantitativo pasó de 8.736 hogares en 2007 a 9.528 hogares en 2011, lo que significa un aumento del 9,1%; y el déficit cualitativo pasó de 11.394 hogares en 2007 a 13.074 en 2011, es decir, un incremento del 14,7%. Esto significa un total de 22.602 hogares en déficit en Usme, frente a 20.130 que había en 2007, con un incremento del 12,3%. La razón por la que a pesar del aumento de los dos tipos de déficit la proporción de los hogares en esta situación disminuyera, es que el número total de hogares de la localidad aumentó mucho más (32,45%) (ver gráfico 7).

**Gráfico 6: Proporción de hogares con y sin déficit en Usme, 2003, 2007 y 2011**

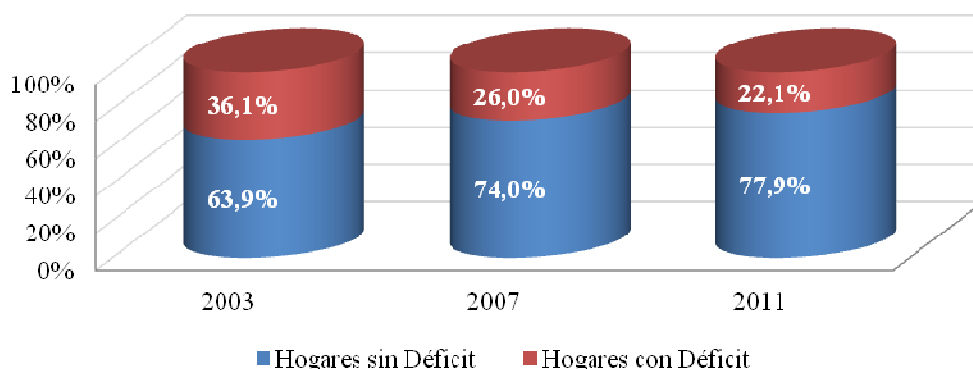
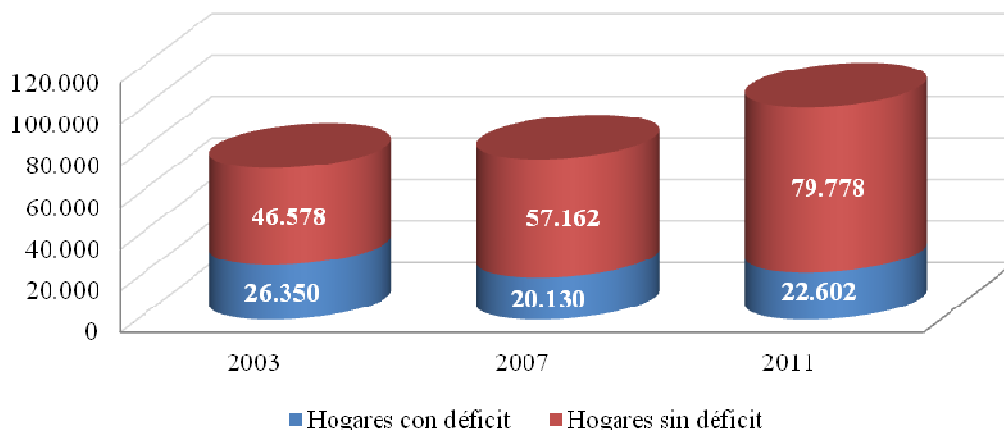


Gráfico 7: Hogares con y sin déficit en Usme, 2003, 2007 y 2011



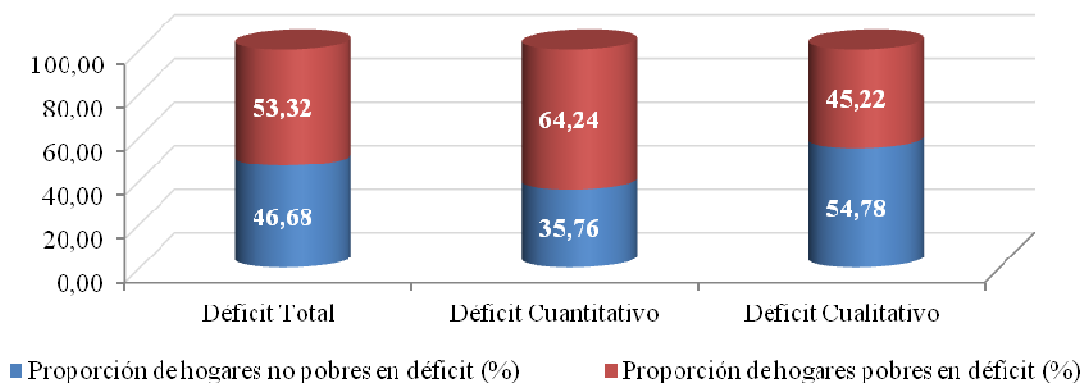
Fuente: ECV 2003 y 2007 y EMB 2011.

Ahora bien, teniendo en cuenta que los déficits están aumentando y que los factores que más influyen son los dos tipos de hacinamiento, se requieren acciones dirigidas a la mejora de las viviendas, especialmente en los temas de espacio.

Por otra parte, y relacionado con el déficit cualitativo, a 2007, la Secretaría del Hábitat identificó 18.893 predios que requieren mejoramiento estructural en las UPZ de Mejoramiento Integral Alfonso López, Comuneros, Gran Yomasa, Danubio y La Flora.

Así mismo, es necesario analizar el déficit de vivienda según las condiciones de pobreza de los habitantes de la localidad. En el gráfico 8 se presenta la caracterización del déficit de vivienda, según si el hogar que se encuentra en déficit es pobre o no pobre, así como según el tipo de déficit (cuantitativo o cualitativo). En el caso de Usme la mayoría de los hogares que se encuentran en déficit cuantitativo son pobres (64,2% del total de hogares con este tipo de déficit), mientras que su participación en el déficit cualitativo es menor (45,2%). Esto significa que para atender el déficit de vivienda se deben tomar medidas enfocadas a mejorar los elementos que más influyen en el déficit cuantitativo (hacinamiento no mitigable). Sin embargo, la proporción de hogares pobres en déficit en la localidad es muy alta, lo que requiere del diseño de instrumentos y acciones ajustados a las capacidades de financiación de los hogares para el acceso a más viviendas, así como para la producción de nuevas viviendas, en cuanto al déficit cuantitativo, y en el cualitativo, para la realización de mejoras a las viviendas ya existentes.

**Gráfico 8: Déficit por condición de pobreza de los hogares**



Fuente: EMP, 2011. Cálculos: CENAC y SDHT, Convenio de Asociación 082 de 2011.

Otro elemento relacionado con la vivienda es la posibilidad de que los hogares desarrollen actividades económicas en la vivienda. Según el censo de 2005 en la localidad de Usme hay pocos hogares con actividades económicas, solamente el 6,7% de los hogares (5.125) de la localidad tiene actividad económica en su vivienda, que corresponden al 6,3% de los hogares con actividad económica del Distrito Capital, ocupando el sexto lugar entre las localidades que tienen más hogares con actividad económica en las viviendas. Estos hogares corresponden al 33,1% del total de los establecimientos económicos de la localidad, y se orientan fundamentalmente al sector servicios (43,1% servicios y 21,7% comercio), el 16,4% se dedican a actividades industriales y finalmente, el 18,9% se dedican a otras actividades o no informan.

## 5. Suelo

En Usme el estimado de suelo disponible para la construcción de Vivienda de Interés Social a través de planes parciales y de la declaratoria de desarrollo prioritario es de 1.076,8 has., configurándose como la segunda localidad con más suelo disponible.

La declaratoria de desarrollo prioritario es un instrumento de gestión del suelo, utilizado por primera vez en 2008<sup>22</sup>, que permite regular el mercado del suelo, definiendo qué suelo debería tener como prioridad la construcción de vivienda de interés social o prioritario, para evitar que la retención de terrenos, la especulación y el impacto de la urbanización ilegal continúen reforzando la exclusión, la segregación socio-espacial y el deterioro ambiental y de las condiciones de habitabilidad. Así mismo, este instrumento busca asegurar que en los procesos de incorporación de suelo para usos urbanos o en los procesos al interior de la ciudad que impliquen transformaciones importantes se generen las infraestructuras, equipamientos y espacios libres de soporte de las actividades y usos urbanos correspondientes, así como condiciones de consolidación de la estructura ecológica principal con

<sup>22</sup> Acuerdo 308 de 2008.

cargo a los respectivos proyectos urbanísticos. De esta manera, a través de la aplicación de este instrumento en la localidad se han urbanizado o están en proceso de urbanización 4,19 has., todas destinadas a la construcción de VIS y VIP.

Por su parte el plan parcial, instrumento de segundo nivel del Plan de Ordenamiento Territorial, permite desarrollar zonas de la ciudad de manera organizada y planeada, donde los costos y los beneficios que esto implica son distribuidos equitativamente entre todos los involucrados. Existen dos tipos de planes parciales, de desarrollo cuando se trata de zonas urbanas que no han sido urbanizadas o zonas de expansión urbana, y de renovación cuando se trata de zonas deterioradas de la ciudad. Los planes parciales de desarrollo buscan definir las condiciones adecuadas para el desarrollo de una zona de la ciudad incluyendo los elementos de espacio público, vías y redes de servicios necesarias, normas para la construcción de edificios, entre otros, en armonía con lo establecido en el POT. Las zonas que se deben desarrollar a través de un plan parcial de este tipo son aquellas localizadas dentro del perímetro urbano que conformen ámbitos de más de 10 hectáreas urbanizables que no han sido desarrolladas y en todas las zonas de expansión urbana.

En Usme, entre 2009 y 2010, se han aprobado tres planes parciales (Bolonia, Hacienda El Carmen y Tres Quebradas), que ocupan en total 378,26 has. y tienen un potencial de construcción de 30.311 viviendas, de las cuales se espera que el 51% sea VIS, el 28% VIP y el 21% no VIS.

Finalmente, en Usme está la Operación Estratégica Nuevo Usme (OENU), adoptada a través del Decreto Distrital 252 de 2007, siendo Metrivienda la entidad encargada de su coordinación. Las Operaciones Estratégicas son áreas de la ciudad fundamentales para consolidar la estrategia de ordenamiento territorial a través de su gestión y desarrollo.

La OENU cubre 938 hectáreas, de las cuales 137,7 corresponden a suelo urbano y 800,3 a suelo de expansión, y se ejecuta a través de cuatro planes parciales, uno de los cuales (Tres Quebradas) ya fue adoptado. Se espera que con esta operación se construyan alrededor de 52.000 unidades de vivienda (Ver tabla 2). Además contempla 126 has. de zonas verdes, 56 has. para equipamientos y 151 has. de vías. De esta manera, de las 938 has., las áreas que serán ocupadas con usos residenciales, dotacionales, recreativos, comerciales e industriales suman 385 has. aproximadamente. Con la OENU se apuesta a la construcción de un borde urbano rural, a la producción de VIP (85% del suelo útil residencial) y VIS.

**Tabla 2: Planes Parciales de la Operación Estratégica Nuevo Usme**

<b>Estado PP1</b>	<b>Adoptado sep/2009</b>
Área útil para vivienda (Ha)	78,76
No. Viviendas estimadas	Máximo 26.000
Tipo de viviendas	85% VIP y 15% VIS
<b>Estado PP2</b>	<b>En formulación</b>



Área útil para vivienda (Ha)	36,76
No. Viviendas estimadas	10.276
Tipo de viviendas	85% VIP y 15% VIS
<b>Estado PP3</b>	<b>En formulación</b>
Área útil para vivienda (Ha)	42,33
No. Viviendas estimadas	13.231
Tipo de viviendas	85% VIP y 15% VIS
<b>Estado PP4</b>	<b>En formulación</b>
Área útil para vivienda (Ha)	16,7
No. Viviendas estimadas	2.500
Tipo de viviendas	Aún sin definir

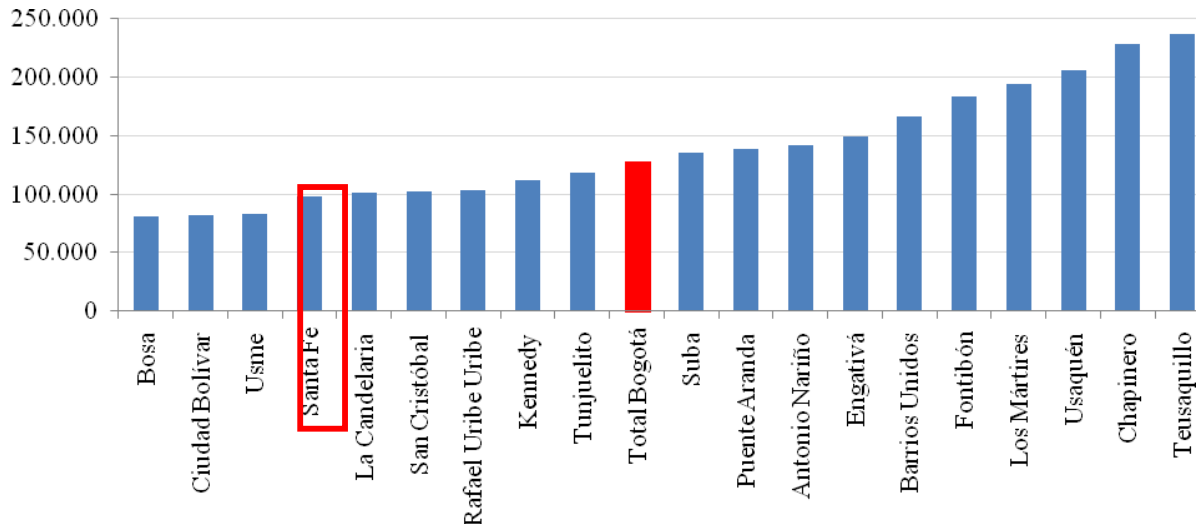
## 6. Servicios públicos y entorno

La localidad de Usme cuenta con cubrimiento casi total de todos los servicios públicos domiciliarios, la cobertura de energía eléctrica, acueducto y aseo es del 100%, mientras que la de alcantarillado sanitario es del 99%. Por su parte, la de alcantarillado pluvial y gas natural es del 93 y 92% respectivamente, y finalmente la de telefonía fija llega al 81%<sup>23</sup>.

Por su parte, el gasto promedio de los hogares de la localidad en el pago de servicios públicos es cercano a los \$82.748, menor al del promedio de Bogotá (\$127.427), lo que ubica a Usme como la tercera localidad con menor pago mensual promedio.

<sup>23</sup> Fuente: Subsecretaría de Planeación y Política - Subdirección de Servicios Públicos - UAESP (Codensa, ETB, Gas Natural, EAAB).

**Gráfico 9: Gasto promedio mensual de los hogares en servicios públicos, 2011**



Fuente: Encuesta Multipropósito para Bogotá, 2011.

Adicional al servicio que presta la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, en Usme hay 10 acueductos veredales, que tienen 1.235 suscriptores y atienden a una población de 7.518 personas. Para estos acueductos se calculó el Índice de Riesgo para el Consumo de Agua Potable (IRCA), que mide el nivel de riesgo de contraer enfermedades relacionadas con el consumo de agua potable, en una escala de 0 a 100%. Si el IRCA se encuentra entre 0% y 5%, el agua se considera sin riesgo o agua apta para el consumo humano, entre 5,1% y 14%, el nivel de riesgo es bajo, de 14,1% a 35% el nivel es medio y entre 35,1% y 70%, el riesgo es alto<sup>24</sup>. En el caso de los acueductos veredales de la localidad el promedio de IRCA es de 49,86%, lo que significa que en general el agua proveniente de estos no es apta para el consumo humano, especialmente de los 5 acueductos cuyo IRCA se ubica por encima de 50%.

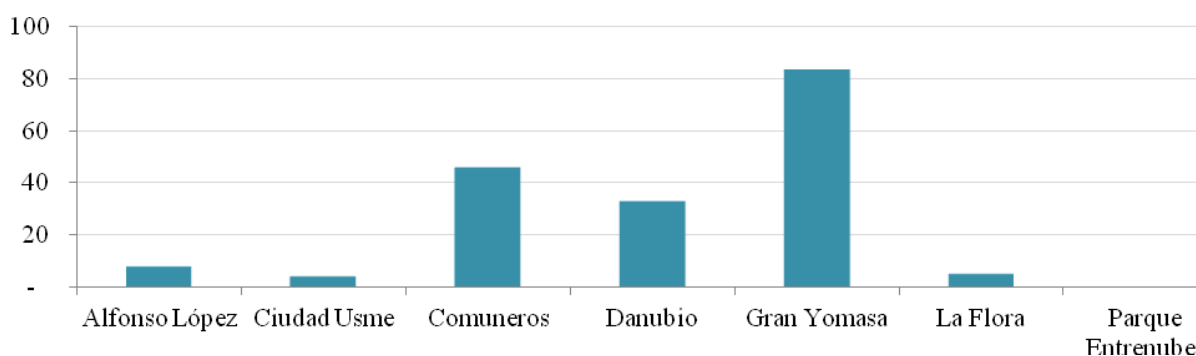
En relación con la situación de aseo se han identificado en la localidad puntos críticos que afectan las condiciones del espacio público, las zonas verdes y las rondas de quebradas y ríos. En estos lugares se depositan de manera irregular escombros, residuos sólidos de diferente tipo y lodos provenientes de sumideros entre otros, y generan problemáticas ambientales y sociales. En Usme, para 2010 se identificaron 179 puntos críticos de aseo, la mayoría de ellos ubicados en las UPZ Gran Yomasa (83), Comuneros (46) y Danubio (33).

En este sentido, considerando el entorno como componente esencial de un hábitat adecuado, vale la pena señalar que, según la EMB 2011, el 88,8% de los residentes de la localidad perciben que sus

<sup>24</sup> Observatorio Ambiental de Bogotá, Secretaría Distrital de Ambiente, en: <http://oab.ambientebogota.gov.co/index.shtml?s=l&id=249&v=1>

viviendas se encuentran en sitios inseguros, el 63,1% en lugares que presentan malos olores, el 58,3% en lugares con contaminación del aire y el 45,4% en sitios de generación y manejo inadecuado de basuras. Otros problemas que se presentan son ruido (32%), invasión de calles y andenes (11,4%) y exceso de anuncios publicitarios (7,1%)<sup>25</sup>.

**Gráfico 10: Puntos críticos de aseo por UPZ**



Fuente: Unidad Administrativa Especial de Servicios públicos - UAESP. Puntos Críticos de Basuras. Noviembre 2010.

En cuanto a la percepción que tienen los habitantes sobre la calidad del ambiente, la mayoría de las personas encuestadas (alrededor del 45%) respondió que la calidad del agua, la disposición de basuras y el barrido y aseo de las calles se mantienen iguales frente a la situación de 2007. Sin embargo, los habitantes de la localidad sí reconocen mejoras en la calidad del agua (43,9%), y en el barrido y aseo de calles (36,1%). El elemento peor evaluado es la disposición de basuras, pues hay una mayor proporción de personas que cree que ha empeorado (27,4%), que las que consideran que ha habido mejoras (25%).

## 7. Informalidad y legalización

Finalmente para evitar la presencia de ocupaciones y actividad constructiva en zonas de la localidad donde no es apto o legal hacerlo, se definieron 51 polígonos de monitoreo que abarcan 416 hectáreas, esto es, 51 zonas de la localidad susceptibles de presentar este tipo de construcciones informales.

Las ocupaciones –construcciones o indicio de construcciones– que se identifican en los polígonos pueden tener características y estado de ocupación físicos y constructivos diferentes:

- Es ocupación consolidada si la edificación fue realizada en materiales definitivos como concreto, piedra, ladrillo, bloque, adobe, losas prefabricadas, madera trabajada o estructural; presenta algún tipo de cubierta o placa que contribuya al confinamiento de la construcción.
- Es ocupación provisional si la construcción es en materiales provisionales como madera burda o blanda (aglomerados), latas, plástico, lona, polisombra, bahareque o cualquier tipo de

<sup>25</sup> EMB, 2011. Debido a que la pregunta en cuestión tiene más de una opción de respuesta, los porcentajes suman más del 100%.

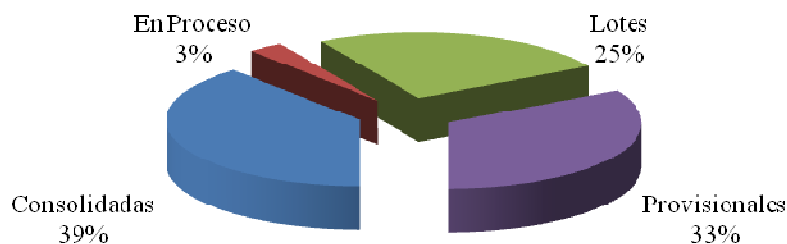


material reciclable. En este tipo también se incluyen *containers* utilizados como oficinas y las viviendas construidas por “*un techo para mi país*”.

- Es ocupación en proceso si se encuentra en proceso de construcción, ya sea activo o detenido, llevado a cabo en el primer nivel. Este debe evidenciar la presencia o utilización de materiales de construcción (vigas de amarre, bloques, ladrillos, placas de piso, etc.)<sup>26</sup>.
- Es ocupación tipo lote si el predio presenta algún indicio de una futura construcción o desarrollo. Necesariamente debe existir algún tipo de evidencia física en el predio: cerramiento, delimitación, descapote o excavación, pero sin presencia de materiales de construcción, en cuyo caso sería de tipo “en proceso”.

A octubre de 2011 se tienen identificadas 1.589 ocupaciones, 105 más que en 2010, de las cuales 614 son consolidadas, 526 provisionales, 402 lotes y 47 en proceso.

**Gráfico 11: Ocupaciones identificadas en los polígonos de monitoreo por estado**



Fuente: SDHT, 2011

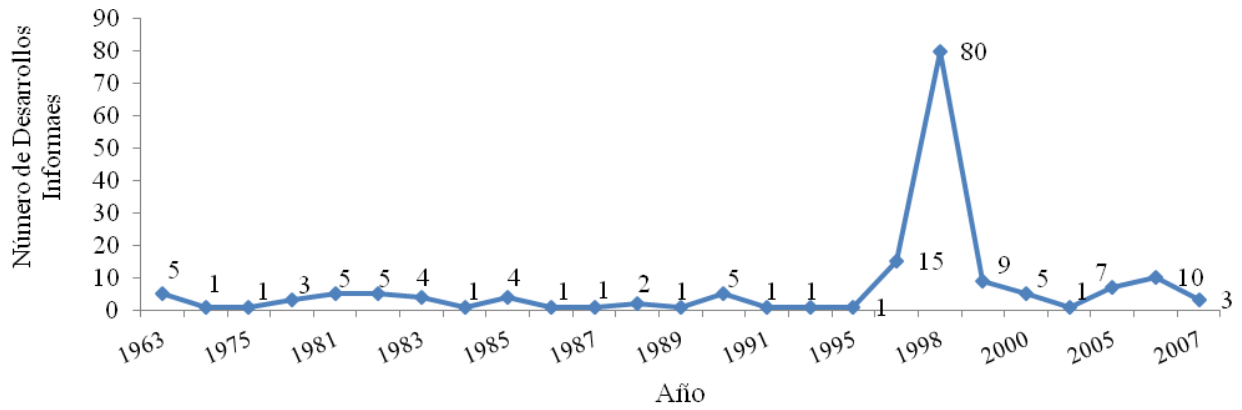
Por otra parte, relacionado con el tema de la informalidad se encuentra la legalización de barrios, que es el procedimiento mediante el cual se reconoce la existencia de un asentamiento humano, se aprueban sus planos, se regulariza y expide la reglamentación para los desarrollos informales<sup>27</sup>. Desde 1963 se han legalizado en Usme 172 desarrollos de origen informal, que ocupan un área de 769,67 Has y 43.859 predios, donde habitan cerca de 235.000 personas.

<sup>26</sup> Los procesos constructivos identificados en pisos superiores no se clasifican en esta tipología, sino como una ampliación de la tipología “consolidada”.

<sup>27</sup> Son susceptibles de legalizar los barrios que hayan sido constituidos o desarrollados antes del 27 de junio de 2003, que las viviendas del barrio sean principalmente de interés social o prioritario (VIS o VIP), que tenga un grado importante de consolidación urbanística, es decir, que presente una estructura urbana con vías y que los predios estén habitados, no estar ubicados en zonas pertenecientes a la Estructura Ecológica Principal, suelo de protección, áreas de reserva, áreas de afectación, áreas de alta amenaza, y/o alto riesgo no mitigable por remoción en masa, y finalmente, que la comunidad esté interesada en legalizar su barrio y participe en los talleres de inducción y socialización dentro del proceso.



**Gráfico 12: Consolidado de desarrollos informales legalizados 1963 - 2007**



Fuente: SDHT - SDP 2010