



DIAGNOSTICO LOCALIDAD DE USAQUÉN SECTOR HÁBITAT¹

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 entorno y por último, prevención y control.

1. Aspectos geográficos y de localización

La localidad de Usaquén se ubica en el extremo nororiental de Bogotá y limita, al occidente, la con localidad de Suba; al sur, con la localidad de Chapinero; al norte, con los municipios de Chía y Sopo, y al oriente, con el municipio de La Calera.²

Esta localidad se divide en 587 barrios³, organizados en 9 Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) y 1 Unidad de Planeamiento Rural (UPR), y tiene una extensión de 6.531,6 hectáreas (Ha), lo que la

¹ Documento elaborado en diciembre de 2011, con información disponible a la fecha.

² Secretaría Distrital de Planeación, “Conociendo la localidad de Usaquén, Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos, 2009”.

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

hace la quinta localidad con mayor extensión del Distrito⁴. La mayoría del suelo de la localidad es urbano, 3.807,21 Ha, de las cuales 375,84 son protegidas, mientras que el suelo rural abarca 2.724,36 Ha, todas protegidas. La UPZ más extensa es Los Cedros (672 Ha), seguida de Paseo de los Libertadores (631 Ha), Usaquén (493 Ha), Santa Bárbara (459 Ha), Verbenal (356 Ha), La Uribe (345 Ha), Toberín (291 Ha), Country Club (286 Ha) y San Cristóbal Norte (275 ha)⁵.

En relación con los usos actuales del suelo, hay gran diversidad entre las UPZ, siendo Paseo de los Libertadores de desarrollo, Country Club y La Uribe son de uso predominantemente dotacional, Los Cedros, San Cristóbal Norte y Verbenal predominantemente residenciales y finalmente, Usaquén y Santa Bárbara tienen centralidad urbana, es decir, los usos residenciales han ido dando paso a diferentes tipos de actividades económicas.

Además, en Usaquén hay 283.389 predios, de los cuales 242.129 son residenciales y 41.260 no residenciales⁶. En la zona rural de la localidad hay 1.540 de predios, de los cuales el 50,67% tiene vivienda y el 49,33% no tiene ningún tipo de vivienda construida.

2. Aspectos demográficos

De acuerdo con las proyecciones de población realizadas a partir del Censo General de 2005⁷, la población de Bogotá para 2011 es de 7.467.804 personas y la de Usaquén es de 474.773, lo que representa el 6,4% de los habitantes del Distrito Capital. Se estima que la distribución por género es de 219.717 hombres y 255.056 mujeres. Se proyecta un aumento de la población del 4,1% de 2011 a 2015, tasa de crecimiento inferior a la de la ciudad (5,5%), lo que resulta en 494.066 habitantes en 2015 en la localidad⁸.

En relación con la distribución de la población por grupos de edad, las personas entre 0 y 15 años representan el 19,3%; entre 15 y 34 años, el 33,3%; entre 35 y 59, el 34,2% y mayores de 60 el 13,2%, lo que significa que más de la mitad de la población corresponde a adultos y jóvenes adultos. Para 2015 se proyecta una disminución de la población infantil y joven, que pasará a representar el 17,9% (de 0 a 15 años) y 31,8% (de 15 a 34), mientras que la población de adultos y adultos mayores tiende a aumentar, especialmente, las personas de la tercera edad, al pasar al 15,1% y al 35,3% las personas en edad productiva (adultos entre 35 y 59 años). 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.

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

⁵ Secretaría Distrital de Planeación, “Conociendo la localidad de Usaquén, Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos, 2009”

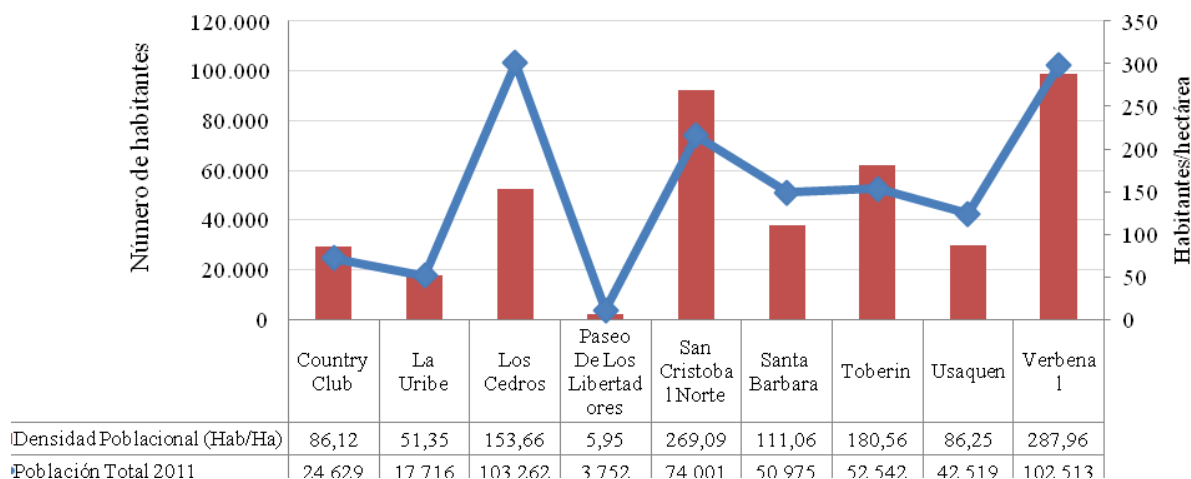
⁶ UAECD, Número de Predios Residenciales por Localidad, enero 2011.

⁷ 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.

⁸ DANE, Censo General 2005, DANE – SDP, Proyecciones de población según localidad 2006-2015.

La localidad de Usaquén es menos densa que el promedio de la ciudad, pues tiene para 2011 en promedio 136,89 habitantes por hectárea de suelo urbano, valor inferior al del Distrito Capital, que es de 180,19 habitantes por hectárea⁹. Sin embargo, existen diferencias muy marcadas al interior de la localidad: las UPZ Verbenal y San Cristóbal Norte reportan densidades superiores a las del Distrito (287,96 hab/Ha y 269,09 hab/Ha respectivamente), mientras que Paseo de los Libertadores y La Uribe tiene una densidad poblacional sustancialmente menor a la del promedio de la localidad (5,95 hab/Ha y 51,35 hab/Ha). En este último caso, la baja densidad se debe a que, como se mencionó anteriormente, Paseo de los Libertadores es una UPZ en desarrollo y La Uribe es predominantemente dotacional.

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)¹⁰, que valora el estándar de vida mediante la combinación de variables de capital humano, acceso potencial a bienes físicos y otras

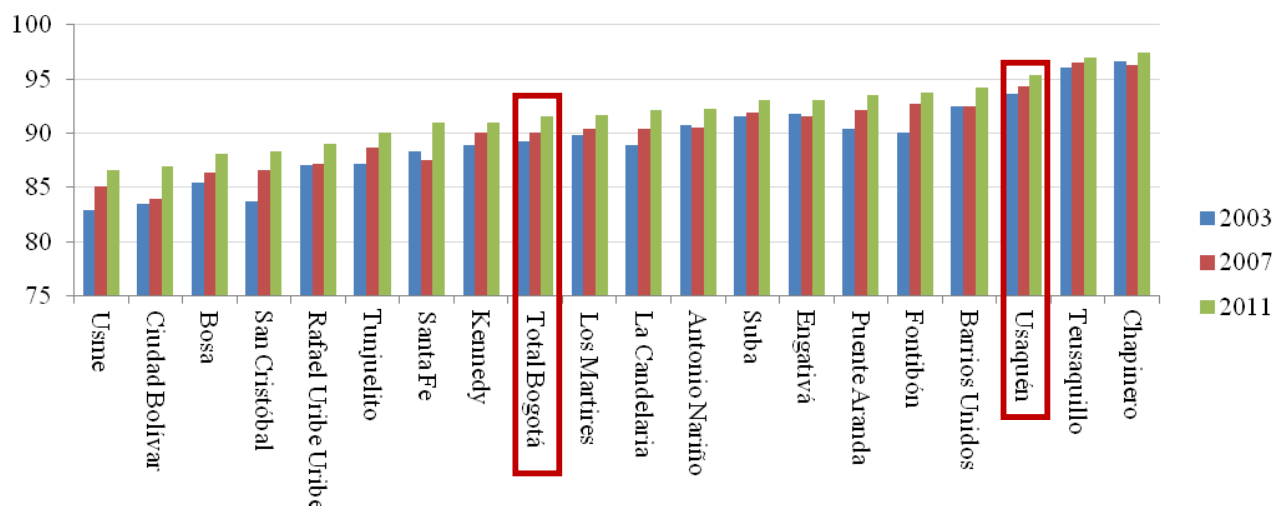
⁹ Cálculos realizados con base en los datos proyectados de población a 2011 por UPZ realizados por el DANE.

¹⁰ 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.

que describen la composición del hogar¹¹. 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.

Como se observa en la tabla 1, el Índice de Condiciones de Vida sitúa a la localidad de Usaquén con un puntaje de 95,36 de 100 posibles. Así, Usaquén se configura en la ciudad como la tercera localidad con mayor nivel de vida según este indicador, 3,8 puntos por encima del promedio de la ciudad (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 0,11%, 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 estos¹².

Tabla 1: Índice de Condiciones de Vida Usaquén, 2011

Factor	Componente	Puntaje Máximo	Usaquén	Diferencia porcentual
Factor 1. Acceso y calidad de los	Total Factor 1	27,42	27,39	0,11%
	Eliminación de excretas	7,14	7,14	0,00%

¹¹ DANE – SDP. Encuesta Calidad de Vida 2007.

¹² Esta información se ampliará en la siguiente sección de este documento.

Factor	Componente	Puntaje Máximo	Usaquén	Diferencia porcentual
servicios	Fuente de abastecimiento de agua	6,99	6,98	0,14%
	Combustible empleado para cocinar	6,67	6,65	0,30%
	Recolección de basuras	6,62	6,62	0,00%
Factor 2. Educación y capital humano	Total Factor 2	39,43	36,56	7,28%
	Escolaridad máxima del jefe del hogar	11,51	10,57	8,17%
	Escolaridad promedio personas de 12 años y más	12,31	11,50	6,58%
	Proporción de jóvenes de 12-18 años que asisten secundaria/universidad	5,66	5,49	3,00%
	Proporción de niños de 5-11 años que asisten a establecimiento educativo	9,95	9,00	9,55%
Factor 3. Tamaño y composición del hogar	Total Factor 3	20,25	18,74	7,46%
	Proporción de niños menores de 6 años en el hogar	7,45	6,23	16,38%
	Hacinamiento en el hogar (# de personas por cuarto)	12,8	12,51	2,27%
Factor 4. Calidad de la vivienda	Total Factor 4	12,9	12,67	1,78%
	Material predominante de los pisos de la vivienda	6,79	6,56	3,39%
	Material predominante de las paredes de la vivienda	6,11	6,11	0,00%
TOTAL		100	95,36	4,64%

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 2,27%, lo que significaría que el hacinamiento mitigable en la localidad es muy bajo.

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 3,39%, esto es, el material predominante es baldosín, ladrillo, madera pulida, mármol, alfombra o tapete. Esto significaría que en Usaquén prácticamente no hay déficit cualitativo por estructura respecto al material de los pisos¹³.

En el segundo componente, material predominante de las paredes de la vivienda, la localidad tiene el puntaje máximo posible, lo que implica que no existe déficit cuantitativo por el factor estructura.

Teniendo en cuenta los resultados del análisis del ICV, es importante prestar atención al hacinamiento mitigable (3 personas por cuarto), siendo éste el mayores problemas del hábitat que influye sobre la calidad de vida de los habitantes de la localidad, de acuerdo con este indicador.

Por otra parte, respecto de la estratificación socioeconómico para 2010 es preciso señalar que la localidad tiene predios en todos los estratos, teniendo predominancia el estrato 4 (35%), seguido del 3 y 6 (22%). El estrato 5 participa con el 16%, el 4% de los predios son estrato 2 y el 2% estrato 1. Realizando el análisis por hogar a 2011, la distribución cambia. El estrato 3 adquiere mucha más

¹³ Hay déficit cualitativo por estructura si los pisos de la vivienda son en tierra o arena.

importancia (46,4%), aunque la proporción de hogares en estrato 6, 4 y 5 sigue siendo importante (16,5%, 14,9% y 9,9% respectivamente). Las UPZ Verbenal y San Cristóbal Norte son las que más hogares tienen en estrato 1, mientras que en estrato 2, las UPZ que más hogares tienen son Paseo de los Libertadores y Verbenal. Por su parte, la mayoría de hogares estrato 3 se ubican en Los Cedros, Verbenal y San Cristóbal Norte, mientras que Toberín es el que más hogares tiene en estrato 4. Las UPZ Usaquéen, Country Club y Santa Bárbara tienen la mayoría de los hogares estrato 5 y 6.

En cuanto a la zona rural, el 51% de los 1.198 predios rurales de la localidad se encuentran estratificados, siendo el 1 y 6 los estratos predominantes con un 38% y un 25% respectivamente.

4. Vivienda

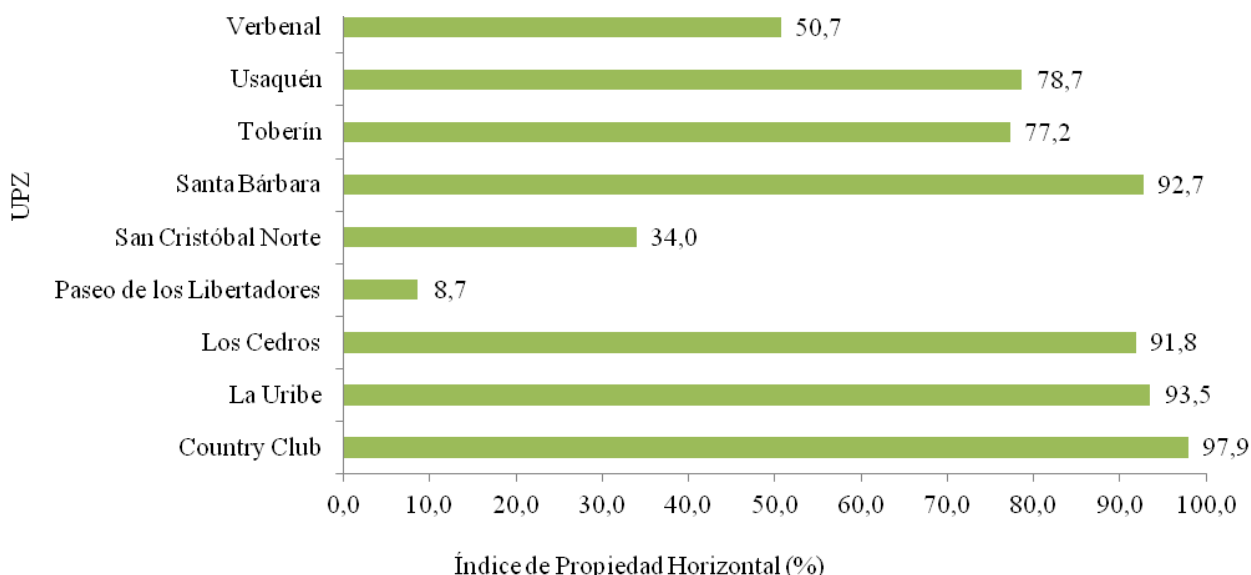
De acuerdo con los datos de la Encuesta Multipropósito para Bogotá (EMB), para 2011 en la localidad de Usaquéen hay 152.866 viviendas y 155.240 hogares, lo que representa el 7,10% de los hogares de Bogotá y el 7,28% de las viviendas¹⁴. El tamaño promedio del hogar en la localidad es de 3,04 personas, menor al de la ciudad, que en promedio es de 3,4 personas por hogar.

De las 152.866 viviendas, el 75,8% son apartamentos y el 22,7% casas. El restante 1,5% se divide en cuartos en inquilinato y cuartos en otro tipo de estructura. La participación de casas dentro del total de viviendas es menor al del promedio del distrito (36,3%), lo que explicaría el alto Índice de Propiedad Horizontal (IPH) de la localidad. El IPH hace alusión a la cantidad de predios que hacen parte de esquemas de propiedad horizontal¹⁵ 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 Usaquéen es de 69,5. Todas las UPZ tienen IPH mayor a 70, a excepción de Verbenal (50,7), San Cristóbal Norte (34) y Paseo de los Libertadores (8,7).

¹⁴ 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”.

¹⁵ 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).

Gráfico 3: Índice de Propiedad Horizontal por UPZ



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

Respecto a la tenencia de la vivienda, predominan los hogares propietarios con el 55,2%, seguido del arriendo o subarriendo como alternativa habitacional, con el 27,5%, en proceso de adquisición el 14,4%, el 1,8% manifiesta vivir en usufructo, y el restante 1,1% está bajo una modalidad diferente de tenencia (posesión sin título, ocupante de hecho o propiedad colectiva)¹⁶.

Frente a la situación que se registraba en la Encuesta de Calidad de Vida para Bogotá de 2007, los hogares propietarios aumentaron en 10,9 puntos porcentuales; mientras que los hogares que se encontraban pagando arriendo disminuyeron en esa misma proporción, misma tendencia de los hogares que vivían en usufructo (-2,3 puntos). Según los hogares encuestados en la EMB 2011, de los hogares que compraron o construyeron vivienda de 2006 en adelante (23,6% del total de hogares registrados en 2011) el 60,4% utilizaron el sistema financiero, a través de créditos hipotecarios, otro tipo de créditos y el Fondo Nacional del Ahorro y el 51,6% se financiaron con recursos propios de ahorros¹⁷. El resto se financió a través de cesantías (11,5%), préstamos de familiares o amigos (10,7%) o créditos con cooperativas o fondos de empleados (5,5%).

Otro elemento fundamental relacionado con la vivienda y que influye directamente sobre 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

¹⁶ Encuesta Multipropósito para Bogotá, 2011.

¹⁷ Debido a que las opciones de respuesta son no excluyentes, la suma de las distribuciones pueden superar el 100%.

cumplen con estándares mínimos de calidad y por ende no ofrecen unas condiciones de vida adecuadas a sus habitantes. Para 2011, el 5,8% de los hogares de la localidad se encuentra en déficit, de los cuales el 2,2% corresponde a déficit cuantitativo y el 3,7% 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”¹⁸; 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”¹⁹.

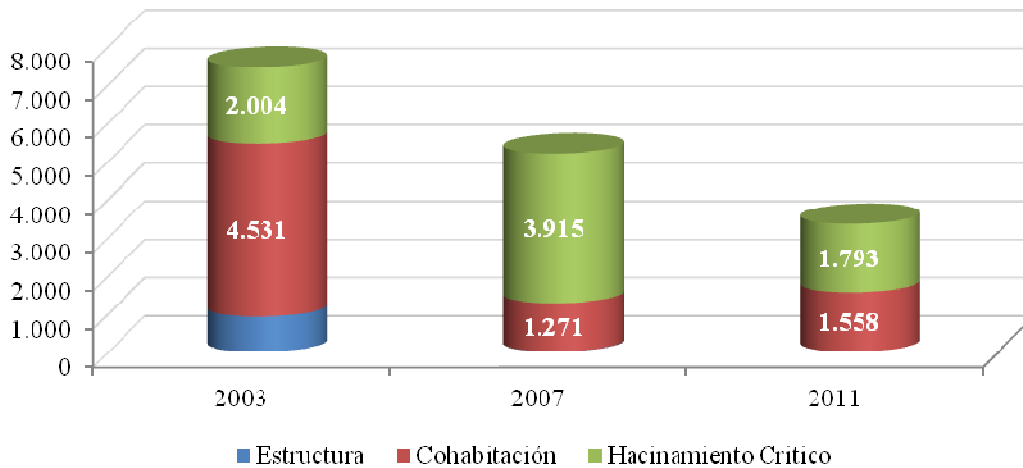
Dentro de los hogares con déficit cuantitativo, el factor que más influye es el hacinamiento crítico (1,2%), seguido de la cohabitación (1%). En Usaquén no hay déficit cuantitativo por el factor estructura. Es interesante resaltar el cambio que se presentó en la variación de los diferentes componentes, pues según el déficit reportado en 2007, el hacinamiento crítico disminuyó sustancialmente, al pasar del 2,8% al 1,2%, caso contrario al de la cohabitación, que aumentó ligeramente (ver gráfico 4).

Por su parte, el factor que más influye en el déficit cualitativo es el hacinamiento mitigable (2,7%), seguido de la carencia de uno o más servicios públicos. En este caso tampoco hay déficit cualitativo por el factor estructura. Aunque de 2007 a 2011 el hacinamiento mitigable disminuyó, la cantidad de hogares que se encuentran en déficit por la carencia de servicios públicos aumentó (ver gráfico 5).

¹⁸ SDP, 2009, Bogotá Ciudad de estadísticas, Boletín No. 10, “Características de las viviendas en las 20 localidades de Bogotá: ECVB 2007”.

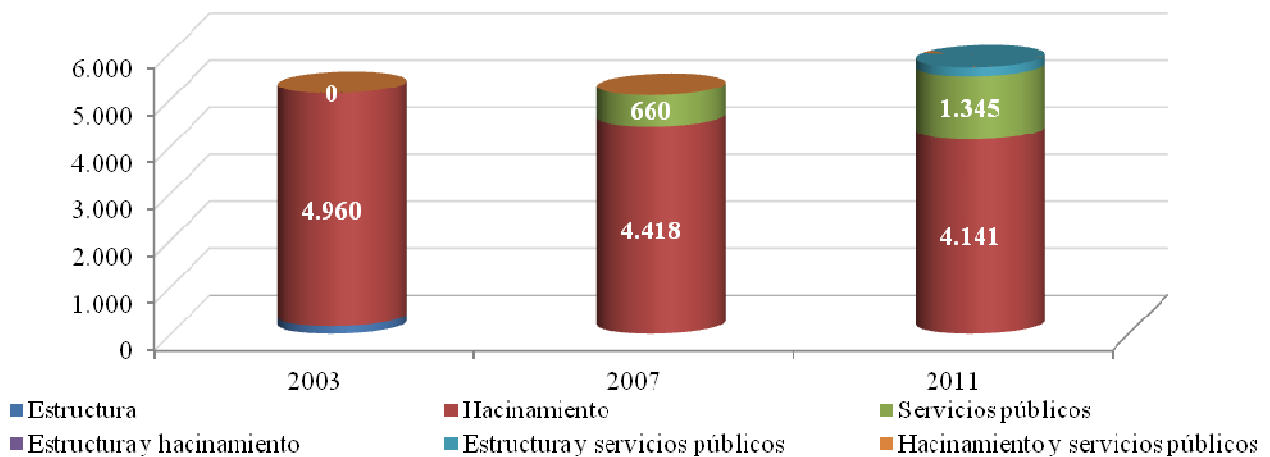
¹⁹ Ibid.

Gráfico 4: Participación de componentes en el déficit cuantitativo



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

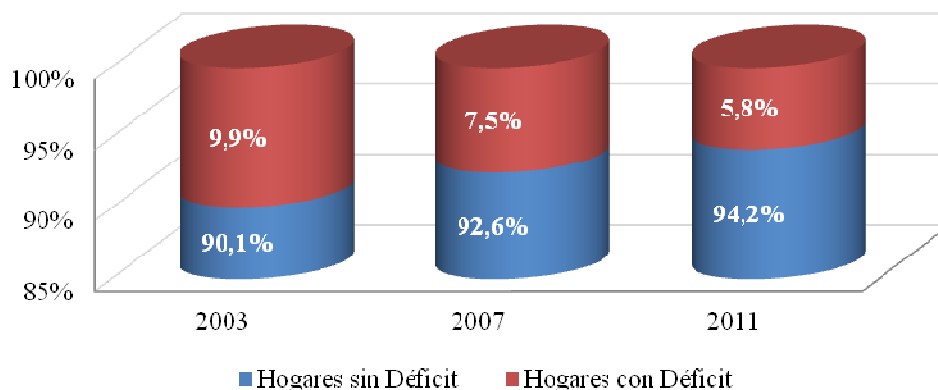
Gráfico 5: Participación de componentes en el déficit cualitativo



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

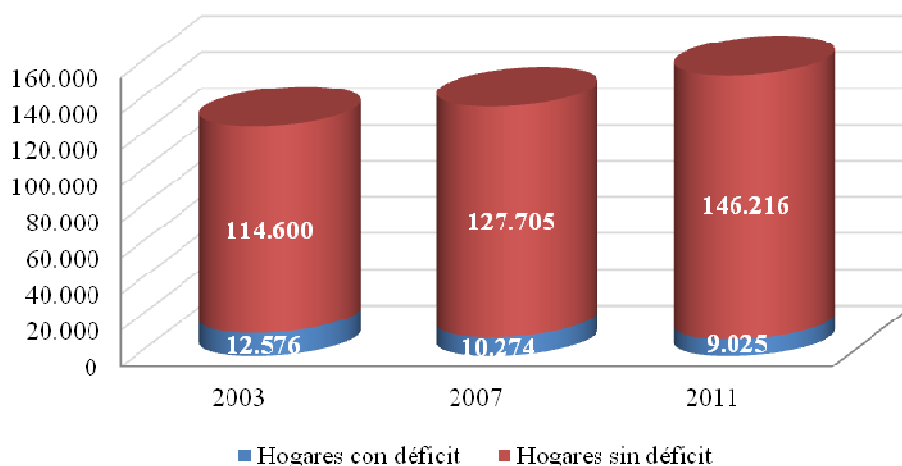
Es importante mencionar que la participación de hogares con déficit respecto al total de hogares disminuyó respecto a los censos de 2003 y 2007 (ver gráfico 6). Dicha disminución se debió fundamentalmente a la tendencia del déficit cuantitativo, que pasó de 5.194 hogares en 2007 a 3.351 hogares en 2011, lo que significa una disminución del 35,49%; mientras que el déficit cualitativo se mantuvo en proporción (3,7% de los hogares de la localidad) pero aumentó en el número total de hogares, pues pasó de 5.080 hogares en 2007 a 5.674 en 2011, es decir, un aumento del 11,7%. Esto significa un total de 9.025 hogares en déficit en Usaquén, frente a 10.274 que había en 2007, con una disminución del 12,16% (ver gráfico 7).

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



Fuente: ECV 2003 y 2007 y EMB 2011

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



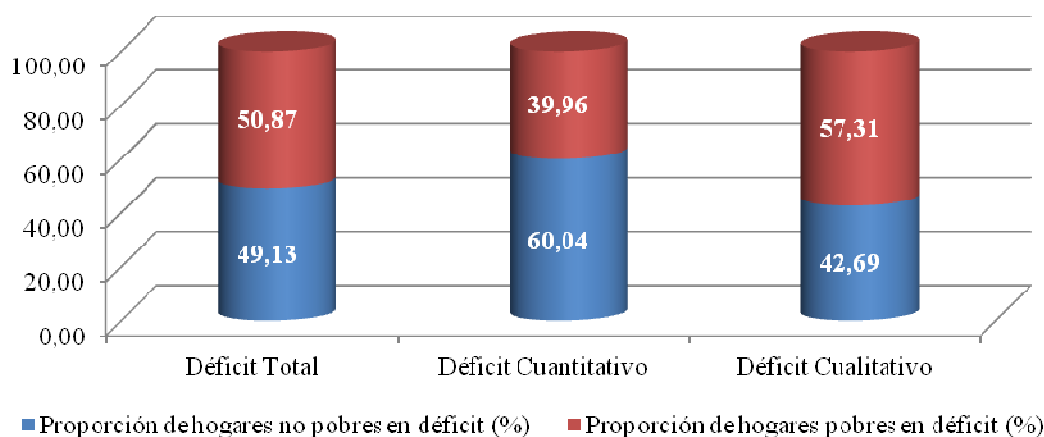
Fuente: ECV 2003 y 2007 y EMB 2011.

Ahora bien, a pesar de la tendencia a la disminución del déficit total, el cualitativo sigue aumentando y la proporción de hogares que registra problemas de cohabitación y hacinamiento, tanto mitigable como no mitigable, sigue siendo muy importante, por lo que 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 1.008 predios que requieren mejoramiento estructural en las UPZ de Mejoramiento Integral San Cristóbal Norte y Verbenal. De estos, 26 predios tienen afectaciones por malla vial arterial.

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 Usaquén la mayoría de los hogares que se encuentran en déficit cualitativo son pobres (57,31% del total de hogares con este tipo de déficit), mientras que su participación en el déficit cuantitativo es menor (39,96%). Esto significa que para atender el déficit de vivienda se deben tomar medidas enfocadas a mejorar los elementos que más influyen en el déficit cualitativo (hacinamiento mitigable), pues la proporción de hogares pobres en déficit en la localidad es muy alta y este tipo de déficit no está disminuyendo, lo que requiere del diseño de instrumentos y acciones ajustados a las capacidades de financiación de los hogares para la realización de mejoras a las viviendas ya existentes.

Gráfico 8: Déficit por condición de pobreza de los hogares



Fuente: 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 Usaquén hay pocos hogares con actividades económicas, solamente el 2,8% de los hogares (3.705) de la localidad tiene actividad económica en su vivienda, que corresponden al 4,5% de los hogares con actividad económica del Distrito Capital. Estos hogares corresponden al 17,1% del total de los establecimientos económicos de la localidad, y se orientan fundamentalmente al sector servicios (37,2% servicios y 35,2% comercio), el 12,2% se dedican a actividades industriales y finalmente el 15,4% se dedican a otras actividades o no informan.

5. Suelo

En Usaquén el estimado de suelo disponible para la construcción de Vivienda de Interés Social es de 639,4 Ha, configurándose como la cuarta localidad con más suelo disponible. Para gestionar el

desarrollo de este suelo, se definieron dos instrumentos: la declaratoria de desarrollo prioritario y los planes parciales.

La declaratoria de desarrollo prioritario es un instrumento de gestión del suelo definido en la Ley 388 de 1997, utilizado por primera vez en 2008²⁰, que permite regular el mercado del suelo, evitando 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 la protección de la estructura ecológica principal. De esta manera, a través de la aplicación de este instrumento en la localidad se han urbanizado o están en proceso de urbanización 6,28 Ha, 0,77 destinadas a la construcción de VIS y VIP.

Por otra parte, el Plan Parcial es un instrumento de segundo nivel del Plan de Ordenamiento Territorial, que 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 netas urbanizables que no han sido urbanizadas y en todas las zonas de expansión urbana.

En Usaquén se ha adoptado un plan parcial, La Calleja, aprobado en 2004. Este plan ocupa 2,56 Ha y un potencial de 336 viviendas de interés social. Este proyecto se está desarrollando por etapas. En este caso, la obligación de VIS se trasladó al proyecto Arrayanes de Suba.

6. Servicios públicos y entorno

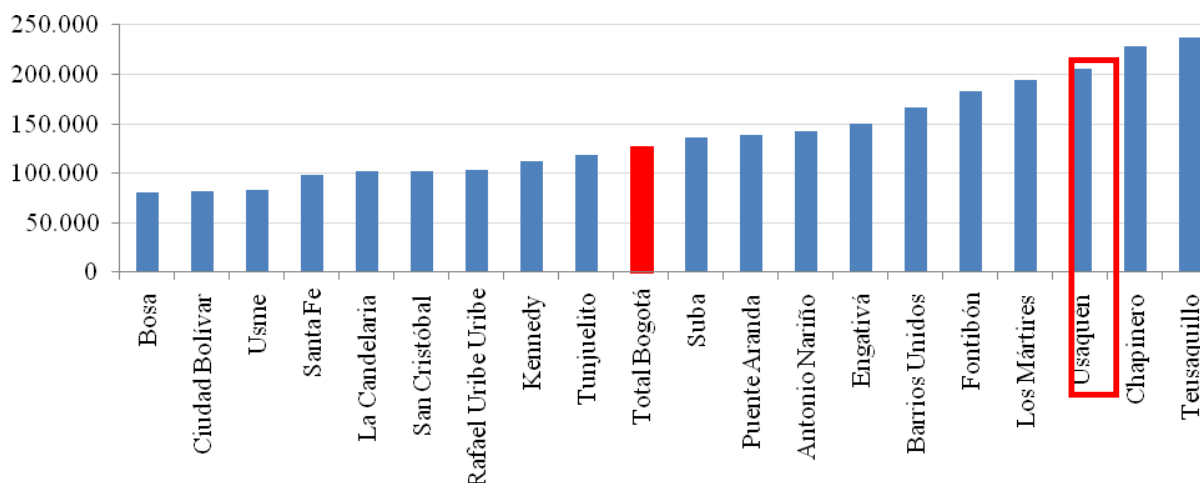
La localidad de Usaquén cuenta con cubrimiento casi total de todos los servicios públicos domiciliarios, la cobertura de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado sanitario y aseo es del 100%, mientras que la de alcantarillado pluvial es del 99%, telefonía fija el 91% y gas natural el 85%.²¹.

²⁰ Acuerdo 308 de 2008.

²¹ Fuente: Subsecretaría de Planeación y Política - Subdirección de Servicios Públicos - UAESP (Codensa, ETB, Gas Natural, EAAB).

El gasto promedio de los hogares de la localidad en el pago de servicios públicos es cercano a los \$205.714, mayor al del promedio de Bogotá (\$127.427), lo que ubica a Usaquén como la tercera localidad con mayor pago mensual promedio.

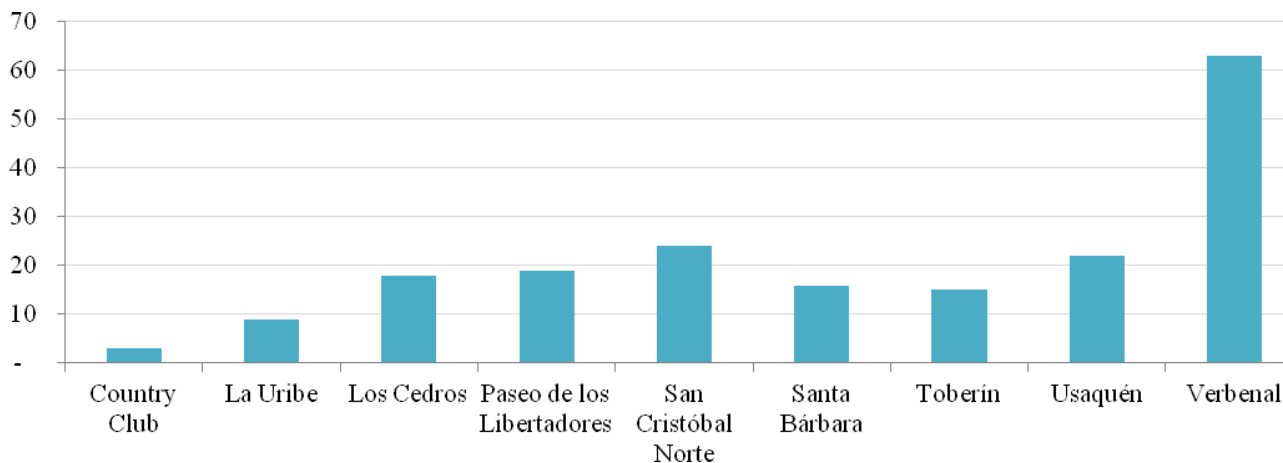
Gráfico 9: Gasto promedio mensual de los hogares en servicios públicos, 2011



Fuente: Encuesta Multipropósito para Bogotá 2011.

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 Usaquén, para 2010 se identificaron 189 puntos críticos de aseo, la mayoría de ellos ubicados en las UPZ Verbenal (63), San Cristóbal Norte (24) y Usaquén (22).

Gráfico 10: Puntos críticos de aseo por UPZ



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

En este sentido, considerando el entorno como componente esencial de un hábitat adecuado, vale la pena señalar que, según la EMB 2011, el 54,3% de los residentes de la localidad perciben que sus viviendas se encuentran en sitios inseguros, el 29,9% en sitios con ruido excesivo, el 28,5% en lugares con contaminación del aire y el 15,5% en sitios de generación y manejo inadecuado de basuras.. Otros problemas que se presentan son malos olores (13,4%), invasión de calles y andenes (9%) y exceso de anuncios publicitarios (7,2%)²².

En cuanto a la percepción que tienen los habitantes sobre la calidad del ambiente, la mayoría de las personas encuestadas (alrededor del 47,4%) 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 que se presentaba en 2007. Sin embargo, los habitantes de la localidad sí reconocen mejoras en la calidad del agua (33,2% frente al 11% que percibe peor calidad). En el barrido y aseo de calles y la disposición de basuras, las proporciones de personas que consideran que la situación ha empeorado y que ha mejorado son más parecidas.

²² EMB, 2011. Debido a que la pregunta en cuestión tiene más de una opción de respuesta, los porcentajes suman más del 100%.

7. Informalidad y prevención

Finalmente para evitar la presencia de ocupaciones y actividad constructiva en zonas de la localidad donde no es apto o legal hacerlo, se definieron 35 polígonos de monitoreo que abarcan 939 hectáreas, esto es, 35 zonas de la localidad susceptibles de presentar este tipo de construcciones informales.

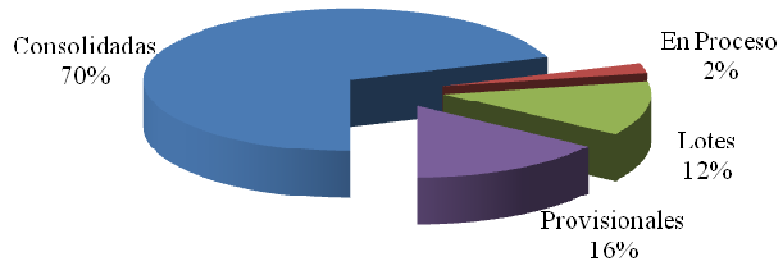
Las ocupaciones –construcciones o indicio de construcciones– que se identifican en los polígonos pueden tener características y estado de ocupación físicos y constructivos diferentes:

- 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 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.)²³.
- 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 1.531 ocupaciones, 73 menos que en 2010, de las cuales 1.070 son consolidadas, 237 provisionales, 190 lotes y 34 en proceso.

²³ Los procesos constructivos identificados en pisos superiores no se clasifican en esta tipología, sino como una ampliación de la tipología “consolidada”.

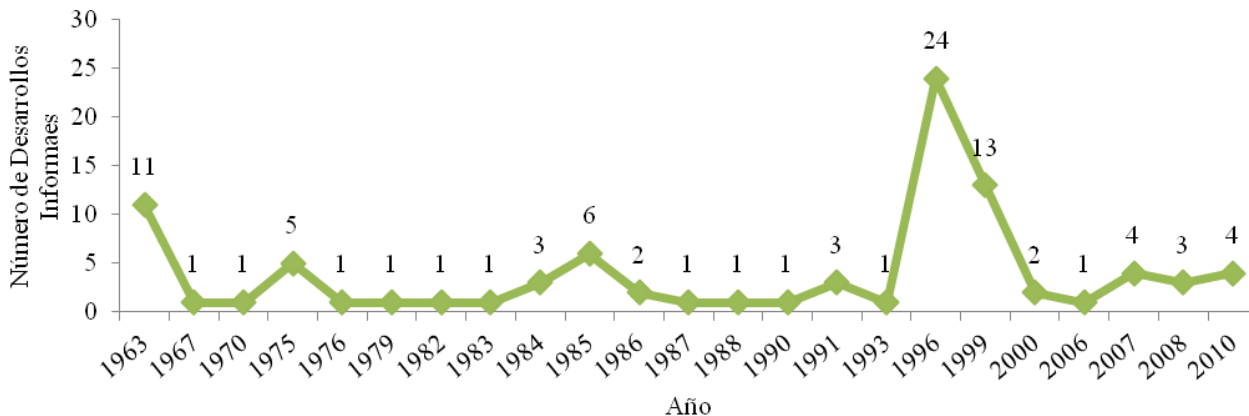
Gráfico 11: Ocupaciones identificadas en los polígonos de monitoreo por estado



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 informales²⁴. Desde 1963 se han legalizado en Usaquén 91 desarrollos de origen informal, que ocupan un área de 347,4 Ha y 12.426 predios, donde habitan cerca de 66.646 personas.

Gráfico 12: Consolidado de desarrollos informales legalizados 1963 - 2007



Fuente: SDHT - SDP 2010

²⁴ 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.