

## CIRCULAR No. 00006

**PARA:** INTERESADOS. CIUDADANÍA EN GENERAL

**ASUNTO:** Criterios para la evaluación del estado de conservación y concepto técnico de los predios generadores de Certificados de Derechos de Construcción y Desarrollo, en el marco del Decreto 626 de 2023

A partir de lo dispuesto en el artículo 522 del Decreto Distrital 555 de 2021, que define y establece las condiciones del mecanismo denominado «Transferencia de derechos de construcción y desarrollo», se expidió el Decreto Reglamentario 626 de 2023, por el cual se reglamenta la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo de la Estructura Ecológica Principal y se dictan otras disposiciones, y por tanto para su materialización efectiva, la Secretaría Distrital de Ambiente ha definido el procedimiento de evaluación y requisitos de este instrumento, según el procedimiento Código PM03-PR54 que hace parte del Sistema Integrado de Gestión.

De su parte, el Decreto Reglamentario 626 de 2023 define como mecanismo para la evaluación del estado de conservación de los predios ofertados por los propietarios, los criterios y lineamientos establecidos en la Resolución SDA 03918 de 2019 *“Por la cual se reglamentan los criterios y los lineamientos para certificar el estado de conservación de los predios ubicados parcial o totalmente dentro del Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital, en cumplimiento del artículo 3º del Acuerdo Distrital 105 del 29 de diciembre de 2003”*.

Considerando las condiciones especiales frente a la evaluación del estado de conservación de los predios, que pueden ser objeto de transferencia de derechos de construcción en beneficio de áreas dentro de la Estructura Ecológica Principal del Distrito y que se traducen en posibilidades de generar proyectos inmobiliarios en zonas receptoras priorizadas, la Secretaría Distrital de Ambiente presenta a la ciudadanía en general los criterios correspondientes a la información técnica de referencia que será utilizada en la evaluación de cada uno de los casos que se le propongan.

Lo anterior, con fundamento en la promoción y eficacia de los procesos dirigidos al cumplimiento de la misión y los objetivos propuestos según la normatividad aplicable vigente, y las políticas del Estado a través de la aplicación de los principios de transparencia, igualdad, imparcialidad, buena fe, responsabilidad, coordinación, eficacia y publicidad, de las actuaciones realizadas en función de la evaluación y gestión de transferencia de derechos de construcción y desarrollo para la gestión del suelo de la Estructura Ecológica Principal.

Como las zonas generadoras hacen parte de la Estructura Ecológica Principal, este mecanismo se convierte en una herramienta adicional importante para la protección y conservación de ecosistemas de alto valor ambiental y se dirige a enfrentar de manera oportuna los efectos negativos de la crisis climática.

Consecuencia de lo anterior, en la etapa de evaluación técnica- ambiental de los criterios definidos en la Resolución de la SDA 03918 de 2019, respecto al ESTADO DE CONSERVACIÓN del predio, se tomará como información verificable base de referencia la siguiente:

CRITERIO DE EVALUACIÓN	FUENTE OFICIAL
CONTEXTOS GENERAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cartografía base Infraestructura de Datos Espaciales de Bogotá (IDECA).</li> <li>• Cartografía Decreto Distrital 555 de 2021 o el que esté vigente para el D.C.</li> <li>• Cartografía de acotamientos de cuerpos de aguas y corrientes hídricas al interior del D.C. (Actos administrativos SDA, CAR y conjuntos CAR-SDA)</li> <li>• Actos administrativos y cartografía de planes de manejo ambiental de elementos de la EEP al interior del D.C.</li> <li>• Documento técnico y cartografía subzona hidrográfica, subcuencas y microcuencas donde se localiza el predio objeto de estudio. Información basada en cartografía del POMCA respectivo.</li> <li>• Zonificación y codificación de unidades hidrográficas e hidrogeológicas de Colombia (IDEAM).</li> <li>• Aerofotografías y ortofotomosaicos con fines de análisis multitemporales (IGAC)</li> <li>• Imágenes satelitales, sensores remotos y plataformas de fuentes oficiales (IDECA e IGAC, entre otras).</li> <li>• Mapa de ecosistemas de Colombia (IDEAM 2017 o la versión que la actualice, sustituya o modifique que se encuentre vigente)</li> <li>• Leyenda de coberturas de la Tierra Corine Land Cover para Colombia (IDEAM)</li> <li>• Estudio general de suelos y zonificación de tierras (IGAC, 2000) y otros estudios IGAC con cobertura espacial del D.C.</li> <li>• Estudios e información oficial geológica (SGC) (CAR) (SDA) (IGAC)</li> <li>• Información biológica de Sistema de información en Biodiversidad (IAvH)</li> </ul> <p>La información antes relacionada se empleará para la contextualización de la localización del predio ofertado y por tanto no implica adjudicación de puntaje en la evaluación del estado de conservación.</p>
CRITERIO 1. Áreas con cobertura vegetal nativa de porte herbáceo, arbustivo o arbóreo respecto al área total del predio (%).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Clasificación listados de la UICN, CITES, libros rojos y resolución del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible</li> <li>• Normas y documentos técnicos relacionados con especies en categoría de amenaza y veda que se encuentren vigentes, expedidos por la Autoridad Ambiental competente (Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Corporación Autónoma Regional y Secretaría Distrital de Ambiente)</li> <li>• Leyenda de coberturas de la Tierra Corine Land Cover para Colombia (IDEAM)</li> <li>• Imágenes satelitales, sensores remotos y plataformas de fuentes oficiales (IDECA e IGAC, entre otras).</li> <li>• Caracterización florística de la vegetación y coberturas vegetales nativas del área de estudio a través de verificación de puntos de control, que tiene como referente la información cartográfica antes mencionada (información primaria muestreos SDA).</li> </ul> <p>La información antes relacionada es empleada con el fin de definir el porcentaje de área de cada tipo de cobertura nativa existente en el predio ofertado. Para la evaluación de este criterio y según la definición de la Resolución 3918 de 2019 se considera como cobertura vegetal nativa a la existencia de fragmentos con composición y estructura vegetal que corresponda a relictos o a procesos sucesionales de los ecosistemas propios del área de estudio y no contendrá las áreas con plantaciones y siembras de vegetación nativa o en procesos de restauración del que trata el criterio 4.</p>
CRITERIO 2. Áreas con cobertura vegetal NO nativa de porte herbáceo, arbustivo o arbóreo o cultivos transitorios, respecto al área total del predio (%).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Normas y documentos técnicos relacionados con especies en categoría de amenaza y veda que se encuentren vigentes, expedidos por la Autoridad Ambiental competente (Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Corporación Autónoma Regional y Secretaría Distrital de Ambiente)</li> <li>• Clasificación listados de especies exóticas e invasoras (CAR, SDA, Universidad Nacional u otra fuente oficial)</li> <li>• Leyenda de coberturas de la Tierra Corine Land Cover para Colombia (IDEAM)</li> </ul>

CRITERIO DE EVALUACIÓN	FUENTE OFICIAL
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Caracterización florística de la vegetación y coberturas vegetales NO nativas del área de estudio a través de verificación de puntos de control, que tiene como referente la información cartográfica antes mencionada (información primaria muestreos SDA).</li> </ul> <p>La información antes relacionada es empleada con el fin de definir el porcentaje de área de cada tipo de cobertura NO nativa existente en el predio ofertado.</p>
<p>CRITERIO 3: Perímetro de cobertura vegetal nativa del predio. Porcentaje del perímetro del predio que presenta una barrera de vegetación nativa (cercas vivas).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reporte de seguimiento al material vegetal plantado generado por el propietario y su respectiva verificación en el predio (Usuario solicitante) (Ver Anexo)</li> </ul> <p>La información antes relacionada es empleada con el fin de definir el porcentaje de área del perímetro del predio con barreras de vegetación nativa</p>
<p>CRITERIO 4: Siembra de especies nativas árboles, arbolado joven y/o arbustos en proporción al área disponible del predio.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reporte de seguimiento al material vegetal plantado generado por el propietario, información que deberá estar contenida y presentada en el formato definido por la SDA (Usuario solicitante) (Ver Anexo)</li> </ul> <p>La información antes relacionada es empleada con el fin de evaluar el potencial de restauración de los predios a través de la siembra de especies nativas</p>
<p>CRITERIO 5: Si dentro del predio o como lindero de éste hay presencia de cuerpos de agua superficial.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cartografía asociada al sistema hídrico oficial (IDECA, POMCA (CAR) y Decreto 555 de 2021 o norma vigente).</li> <li>Aerofotografías y ortofotomosaicos con fines de análisis multitemporales (IGAC)</li> <li>Imágenes satelitales, sensores remotos y plataformas de fuentes oficiales (IDECA e IGAC, entre otras).</li> <li>Unidades geomorfológicas (IDECA, Geomorfología IDIGER) (Servicio Geológico Colombiano SGC) (POMCA – CAR) (PMA en áreas que aplique SDA, CAR, o SDA-CAR)</li> </ul> <p>La información antes relacionada es empleada para la identificación de presencia de cuerpos de agua superficial bien sean temporales o permanentes</p>
<p>CRITERIO 6: Los manantiales, afloramientos, ojo de agua, ríos o quebradas se encuentran libres de residuos contaminantes sólidos y líquidos, y están protegidos de agentes externos que puedan alterar el ecosistema</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identificación de fuentes posibles de contaminación a los cuerpos de agua (Información primaria de campo SDA).</li> <li>Identificación de puntos de vertimientos si los hay (Información primaria de campo SDA).</li> <li>Definición de puntos de monitoreo para caracterización del agua (Información primaria de campo SDA), para la caracterización de las propiedades organolépticas según tipo de cuerpo de agua y ecosistema relacionado (Información primaria de campo SDA).</li> <li>Cálculo de las áreas de las coberturas vegetales asociadas a los cuerpos de agua a través de verificación de puntos de control, que tiene como referente la información cartográfica antes mencionada (información primaria muestreos SDA).</li> </ul> <p>La información antes relacionada es empleada para identificar el origen de las fuentes de contaminación, pues si estas se encuentran fuera del predio no se afectará la calificación; en este criterio se evaluará también la existencia de bosques de galería y/o ripario o coberturas asociadas a cuerpos de agua que generen beneficios y mantengan los manantiales, afloramiento, ojo de agua, ríos o quebradas aislados de fuentes de contaminación.</p>
<p>CRITERIO 7: El agua de los manantiales, afloramientos, ojo de agua, ríos o quebradas existentes y sus condiciones.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cartografía asociada al sistema hídrico oficial (IDECA, POMCA (CAR) y Decreto 555 de 2021 o norma vigente).</li> <li>Definición de puntos de monitoreo de agua (Información primaria de campo SDA), para la caracterización de las propiedades organolépticas del cuerpo de agua y ecosistema relacionado (Información primaria de campo SDA).</li> <li>Identificación de especies de flora y fauna susceptibles a la calidad del agua (Información primaria de campo SDA).</li> <li>Medición de parámetros in situ de calidad de agua realizado por laboratorio acreditado ante el IDEAM.</li> </ul> <p>La información antes relacionada es empleada para la verificación en campo de puntos de control y la respectiva toma de muestras a fin de evaluar las condiciones organolépticas del agua <i>in situ</i>.</p>

CRITERIO DE EVALUACIÓN	FUENTE OFICIAL
	Igualmente es utilizada con el propósito de identificar y describir bioindicadores asociados a la calidad del agua y al ecosistema acuático específico.
<p>CRITERIO 8: Si dentro del predio se observan cuerpos de agua estancada como represas, reservorios, lagunas, pantanos y turberas se asimilan a estado de preservación, siempre y cuando no se encuentren contaminados por causas antrópicas, al punto de ser agua inadecuada para consumo animal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cartografía asociada al sistema hídrico oficial (IDECA, POMCA (CAR) y Decreto 555 de 2021 o norma vigente).</li> <li>• Localización y cálculo de áreas de la porción de los elementos hídricos respecto al predio (Información primaria de campo SDA).</li> <li>• Definición de puntos de monitoreo para caracterización del agua (Información primaria de campo SDA), para la caracterización de las propiedades organolépticas según tipo de cuerpo de agua y ecosistema relacionado (Información primaria de campo SDA).</li> <li>• Medición de parámetros in situ de calidad de agua realizado por laboratorio acreditado ante el IDEAM.</li> </ul> <p>La información antes relacionada es empleada para la definición del porcentaje de área de agua estancada como represas, reservorios, lagunas, pantanos y turberas y sus condiciones de preservación a través de la evaluación sus condiciones organolépticas.</p>
<p>CRITERIO 9: Si el predio cuenta con actividades de buenas prácticas ambientales como captación de aguas lluvias, huertas orgánicas y aprovechamiento biológico de residuos orgánicos, techos y muros verdes, apicultura y/o tecnologías limpias.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se evaluará si el predio cuenta con actividades de buenas prácticas ambientales como captación de aguas lluvias, huertas orgánicas y aprovechamiento biológico de residuos orgánicos, techos y muros verdes, apicultura y/o tecnologías limpias” (Información primaria de campo SDA), de acuerdo con las siguientes definiciones:</li> </ul> <p><b>Buenas prácticas ambientales:</b></p> <p>« 5. Buenas Prácticas Ambientales: Son aquellas acciones que decide tomar un individuo de forma voluntaria frente a su actividad productiva y la vida cotidiana con el fin de disminuir los impactos ambientales provenientes de dicha actividad, en este caso se incluyen como tal las buenas prácticas agrícolas y las buenas prácticas ganaderas». Fuente: Resolución SDA 03918 de 2019. Estas serán evaluadas con base en el régimen de usos e instrumentos de manejo de las áreas generadoras.</p> <p><b>Captación de aguas lluvias:</b></p> <p>Esta buena práctica ambiental será evaluada con base en la implementación y cumplimiento del documento técnico de soporte de los <i>Lineamientos para potencializar el uso del agua lluvia</i> del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, 2022. En la evaluación de esta práctica también se analiza su relación con el cumplimiento del régimen de usos e instrumentos de manejo de las áreas generadoras.</p> <p><b>Huertas orgánicas:</b></p> <p>« (...) Huerta: Es un espacio físico en el que se desarrollan sistemas agrícolas como modelos de producción de plantas alimenticias, medicinales o aromáticas, generalmente con manejo agroecológico; donde se promueve el acceso a la alimentación, el autoconsumo y en ocasiones la generación de excedentes para el intercambio de productos frescos o transformados. Las huertas, se implementan en áreas urbanas o periurbanas, en espacios públicos y en zonas blandas (en superficies permeables, directamente en el suelo) y/o en zonas duras (en superficies construidas o duras como terrazas, balcones, o patios, en las que se utilizan contenedores). Por lo general, las huertas integran policultivos de especies vegetales de diferentes hábitos, como árboles, arbustos, enredaderas y especialmente hierbas, en las que se aprovechan según su uso, las diferentes partes de las plantas.</p> <p>De acuerdo con las características de las huertas, los conocimientos técnicos, motivaciones y posibilidades de los interesados en desarrollar sistemas agrícolas en el Distrito Capital, las huertas pueden integrar además del área de siembra o de cultivo: zona de propagación, área de aprovechamiento de residuos orgánicos para la producción de abonos (generalmente composteras y lombricultivo), cosecha de agua lluvia.».</p>

CRITERIO DE EVALUACIÓN	FUENTE OFICIAL
	<p>Fuente: Resolución 0361 de 30 de diciembre de 2020. En la evaluación de esta práctica también se analiza su relación con el cumplimiento del régimen de usos e instrumentos de manejo de las áreas generadoras.</p> <p><b>Aprovechamiento biológico de residuos orgánicos:</b></p> <p>Esta buena práctica ambiental está relacionada con el <b>proceso biológico</b> en presencia de oxígeno, más frecuentemente utilizado para la transformación de la fracción orgánica (residuos de jardín, residuos sólidos domésticos separados en la fuente) de los residuos sólidos domésticos a un material único estable, generalmente conocido como compost Fuente: El entonces Ministerio de Ambiente y Desarrollo Territorial de Colombia (2006).</p> <p>Como parte de los residuos naturales que se descomponen fácilmente en el ambiente se encuentran: restos de residuos vegetales y alimenticios, pasto, hojarasca, estiércol de la cría de animales domésticos, residuos de cosechas, aserrines puros o con mezclas de excretas animales, líquidos biodegradables, madera, y otros residuos que puedan ser transformados fácilmente en materia orgánica. Fuente: Guía Técnica para el aprovechamiento de residuos orgánicos a través de metodologías de compostaje y lombricultura. Alcaldía Mayor de Bogotá - Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos – UAESP. Bogotá, 2014</p> <p><b>Techos y muros verdes:</b> Resolución SDA 6423 DE 2011, «Por medio de la cual se adopta la Guía Técnica de Techos Verdes» y Resolución SDA. 01570 «Por la cual se modifica parcialmente la Resolución 6423 de 2011»</p> <p><b>Techos verdes:</b> Es un sistema constructivo que permite mantener de manera sostenible un paisaje vegetal sobre la cubierta de una edificación mediante una adecuada integración entre el inmueble intervenido, la vegetación escogida, el medio de crecimiento diseñado y los factores climáticos ambientales. Fuente: Guía Práctica Infraestructura Vegetada, Techos Verdes y Jardines Verticales, SDA, 2023.</p> <p><b>Muro verde:</b> Según la Guía Práctica Infraestructura Vegetada, Techos Verdes y Jardines Verticales de la Secretaría Distrital de Ambiente; los muros son un tipo superficie en la que se establecen Jardines verticales, cuya definición es:</p> <p>«Se define un jardín vertical como la cobertura vegetal conformada con plantas de hábitos herbáceos, epífitas, bejuco o enredaderas que se instalan sobre una superficie vertical, como muros, culatas, cerramientos, y similares, con el fin de obtener beneficios ambientales y paisajísticos» Fuente: Guía Práctica Infraestructura Vegetada, Techos Verdes y Jardines Verticales, SDA, 2023.</p> <p><b>Apicultura:</b> El conjunto de técnicas para la cría y manejo de abejas <i>Apis mellifera</i> orientadas al aprovechamiento sostenible de sus bienes y servicios. Fuente: LEY 2193 DE 2022 «Por medio de la cual se crean mecanismos para el fomento y desarrollo de la apicultura en Colombia y se dictan otras disposiciones»</p> <p><b>Tecnologías limpias:</b></p> <p>«39. <b>Tecnologías limpias:</b> Aquellas que implican mejoramiento, en términos ambientales, de los procesos productivos. Tecnologías o procesos que usan menos materia prima y/o energía, generando menos residuos que las tecnologías o procesos ya existentes. En un sentido más amplio, incluye todas las herramientas y/o estrategias que pueden ayudar a la minimización de los desechos o a la prevención de la contaminación (p. 290). Fuente: Diccionario ministerio de ambiente y Villagaray y Bautista (2011.)» Fuente: DTS</p> <p>Resolución SDA 03918 de 2019. Estas serán evaluadas con base en el régimen de usos e instrumentos de manejo de las áreas generadoras.</p> <p>La información antes relacionada es empleada para determinar la presencia de buenas prácticas ambientales en el predio ofertado</p>

CRITERIO DE EVALUACIÓN	FUENTE OFICIAL
CRITERIO 10: Si el área del predio cuenta con construcciones móviles o fijas (camino adoquinados, pavimentados, canchas deportivas, espacios de recreación), éstas se califican en proporción al área del predio.	<ul style="list-style-type: none"><li>Identificación de la existencia de construcciones e infraestructura móviles o fijas (camino adoquinados, pavimentados, canchas deportivas, espacios de recreación) (Información primaria de campo SDA).</li><li>Levantamiento topográfico de Red de puntos o vértices geodésicos y topográficos (Red Activa y Pasiva) materializados y densificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC para el traslado de coordenadas Planas Cartesianas Origen Bogotá a la zona de trabajo o estudio. (Información primaria de campo SDA)</li></ul> <p>La información antes relacionada es empleada para determinar el porcentaje de área con construcciones e infraestructura en el predio ofertado</p>

**Nota 1:** Para todas las solicitudes, se evaluará la totalidad de los criterios definidos anteriormente, en caso de que alguna de las variables objeto de evaluación no apliquen para el predio, ésta se calificará con valor cero (0) como lo indica la Resolución SDA 03918 de 2019.

**Nota 2:** La información contenida en todos los criterios anteriormente mencionados serán corroborados a través de visitas al predios que serán realizadas por la secretaria Distrital de Ambiente, como lo indica la Resolución SDA 03918 de 2019.

La puntuación de atributos ambientales antes citados, se realizará teniendo en cuenta diez criterios técnicos, dando mayor puntuación a los atributos que inciden directamente en la conservación específicos y según sus características propias del ecosistema, y para la asignación de los índices de construcción se tomarán como insumo base de análisis los criterios de clasificación establecidos por la Secretaria Distrital de Ambiental en la Resolución SDA 03918 de 2019 o la norma que la modifique, sustituya o derogue.

Cordialmente,



**ADRIANA SOTO CARREÑO**  
**SECRETARÍA DISTRITAL DE AMBIENTE**

**Elaboró:**

YESENIA VASQUEZ AGUILERA

CPS: FUNCIONARIO

FECHA EJECUCIÓN:

13/11/2024

**Revisó:**

