Contenido

REGLAMENTO INTERNO DE NORMAS DE OPERACIÓN 3

ZONA FRANCA DEL CAUCA 3

RINO 3

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES 3

Artículo 1. Objeto del Reglamento 3

1. Fortalecer la gobernanza y la gestión administrativa de la ZFC mediante normas internas claras que regulen la relación entre la administración, los usuarios y la comunidad, garantizando transparencia, eficiencia y responsabilidad colectiva. 3

Artículo 2. Alcance y Aplicación 3

Artículo. 3. Instrumento de Planificación ZFC 4

Artículo 4. Principios Rectores 4

a. Principio de Legalidad y Cumplimiento 4

b. Principio de Sostenibilidad Integral 5

c. Principio de Transparencia y Buen Gobierno 5

d. Principio de Competitividad Responsable 5

e. Principio de Economía Circular 5

f. Principio de Equidad, Inclusión y Bienestar Social 5

g. Principio de Prevención, Seguridad y Resiliencia 5

h. Principio de Innovación y Mejora Continua 5

i. Principio de Colaboración y Valor Compartido 5

Artículo 5. Relación con el Reglamento de Propiedad Horizontal – RPH 5

CAPÍTULO II: ADMINISTRACIÓN 7

Sección 1: Descripción 7

2.1 Infraestructura de la Zona Franca del Cauca 9

2.2 Uso del suelo 9

2.3. Servicios de la Zona Franca del Cauca (ZFC) 11

2.4. Servicios Públicos y Complementarios 12

2.5. Malla Vial 15

2.6 Plan de prevención y preparación ante emergencias 15

2.7. Plan de Mantenimiento y conservación de zonas comunes 16

2.8 Cobro de tarifas por servicios, mantenimiento, derechos y deberes entre otro 17

CAPÍTULO III. MODELO DE GOBERNANZA Y DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO 18

3.1. Modelo de gobierno y estructura organizacional 18

3.2. Modelo de gestión por procesos 19

3.2.1 Comités de Trabajo 22

3.2.1.1 Comité de Servicios 22

3.2.1.2 Comité de usuarios 22

3.2.1.3 Comité de talento humano 23

3.2.1.4 Comité ambiental 23

3.2.1.5 Comité de SST 23

3.2.1.6 Comité de Compras 23
3.3. Direccionamiento estratégico de la ZFC 24
- Misión 24
- Visión 24
- Objetivos Misionales 24

3.4. Componentes estratégicos de gestión 25
3.4.1 Estrategia empresarial e inversión 25
3.4.2 Empleo e impacto social 26
3.4.3. Estrategia de Responsabilidad Social Empresarial (RSE) 26
3.4.4 Riesgos, oportunidades y continuidad 27
4.1. Enfoque de monitoreo y seguimiento 29
4.2. Sistema de indicadores y gestión de la información 29
4.3. Programas de sostenibilidad y seguimiento 29
4.3.1. Gestión energética 29
4.3.2. Gestión del recurso hídrico 29
4.3.3. Gestión de biodiversidad 30
4.3.4. Adaptación al cambio climático 30
4.3.5. Gestión de residuos sólidos 30
4.4. Monitoreo social y laboral 31
4.5. Medición de satisfacción del usuario 31
4.6. Informes y toma de decisiones 31
4.7. Mecanismos de revisión, actualización y cumplimiento 32
CAPÍTULO V: DISPOSICIONES FINALES 32
Artículo 1. Vigencia del Reglamento 32
ANEXOS 32

REGLAMENTO INTERNO DE NORMAS DE OPERACIÓN
ZONA FRANCA DEL CAUCA
RINO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto del Reglamento

Establecer las disposiciones, lineamientos, normas y procedimientos que regulan la administración, operación y funcionamiento de la Copropiedad Zona Franca del Cauca – ZFC, con el propósito de garantizar un entorno productivo, seguro, sostenible y competitivo, que promueva la gestión eficiente de los recursos, el cumplimiento normativo, la convivencia empresarial, la protección ambiental y el desarrollo socioeconómico regional, bajo los principios del modelo de **Parque Eco-Industrial,** en cumplimiento de los siguientes objetivos**.**

1. Fortalecer la gobernanza y la gestión administrativa **de la ZFC mediante normas internas claras que regulen la relación entre la administración, los usuarios y la comunidad, garantizando transparencia, eficiencia y responsabilidad colectiva.**
2. **Impulsar el desarrollo social local** promoviendo la generación de empleo decente con enfoque de género y la creación de alianzas público-privadas que fortalezcan el tejido social en las comunidades aledañas.
3. **Reducir la huella ambiental de la ZFC**, priorizando la eficiencia energética, la gestión adecuada del agua, el uso sostenible de materiales y residuos, y la implementación de sinergias empresariales basadas en la economía circular.
4. **Incrementar la rentabilidad y competitividad empresarial**, mediante una gestión integral orientada a la sostenibilidad, la innovación tecnológica y la cooperación entre las empresas usuarias.
5. **Garantizar la satisfacción de los grupos de interés**, a través de una adecuada entrega de valor, comunicación efectiva, atención oportuna de PQR y cumplimiento de los compromisos de servicio.
6. **Optimizar los procesos internos de la ZFC** fortaleciendo su eficacia y eficiencia operativa, asegurando el cumplimiento normativo, la calidad en la prestación de servicios y la continuidad del negocio ante contingencias.
7. **Desarrollar y fortalecer los capitales estratégicos** (humano, organizacional, relacional, tecnológico y ambiental) que sustentan la implementación del modelo PEI y la mejora continua de la copropiedad.

Artículo 2. Alcance y Aplicación

El **Reglamento Interno de Normas de Operación (RINO)** de la **Copropiedad Zona Franca del Cauca – ZFC** constituye el instrumento normativo y operativo que orienta la gestión integral, el funcionamiento, la administración y la convivencia dentro de la copropiedad. Su propósito es consolidar un modelo de desarrollo sostenible, competitivo y responsable, que garantice el cumplimiento de la normatividad vigente y promueva la articulación efectiva entre las empresas usuarias, la administración, la comunidad y las autoridades competentes.

Este documento compila de manera ordenada las políticas, procedimientos y normas internas que regulan la prestación de servicios, el uso de las áreas comunes, las responsabilidades de los usuarios, los mecanismos de control y seguimiento, y las disposiciones necesarias para asegurar la operación armónica y eficiente de la copropiedad.

El RINO se fundamenta en los principios de **legalidad, sostenibilidad, transparencia, equidad, innovación y mejora continua**, los cuales orientan la gestión administrativa, ambiental, social y económica de la copropiedad. Asimismo, busca promover una cultura de cumplimiento y corresponsabilidad entre todos los actores que participan en la operación de la ZFC, fortaleciendo

el compromiso colectivo con la protección ambiental, el desarrollo empresarial sostenible y el bienestar de las comunidades de su zona de influencia.

En conjunto, el Reglamento Interno de Normas de Operación (RINO) se convierte en una guía estratégica y de obligatorio cumplimiento, que permite a la administración y a las empresas usuarias desarrollar sus actividades bajo un marco de responsabilidad, eficiencia y sostenibilidad, contribuyendo al posicionamiento de la Copropiedad Zona Franca del Cauca como un referente nacional en la consolidación de un entorno empresarial innovador, seguro y resiliente.

Artículo. 3. Instrumento de Planificación ZFC

En cumplimiento del requisito 5.1.4 de la NTC 6720, la Zona Franca del Cauca reconoce la importancia de contar con un instrumento de planificación integral que oriente el desarrollo, la operación y la sostenibilidad de la copropiedad. De acuerdo con el marco internacional de Parques Eco-Industriales promovido por ONUDI, el Plan Maestro se concibe como un documento que articula la planificación territorial, la infraestructura, los servicios y la operación de la copropiedad, en coherencia con los instrumentos de ordenamiento urbano y regional.

No obstante, considerando el nivel de madurez de la Zona Franca del Cauca —caracterizada por un alto grado de consolidación, ocupación superior al ochenta por ciento (80%), infraestructura desarrollada y disponibilidad limitada de expansión—, la dinámica de gestión de la copropiedad no se orienta a procesos de crecimiento físico o desarrollo de nuevas áreas, sino a la **optimización de la operación, la sostenibilidad y la permanencia de las empresas instaladas en el tiempo**.

En este contexto, la Zona Franca del Cauca ha adoptado el **Reglamento Interno de Normas de Operación (RINO)** como el instrumento integral que cumple la función de planificación y direccionamiento de la copropiedad, incorporando los elementos estructurales definidos en el enfoque de Plan Maestro, tales como: caracterización del territorio y del uso del suelo, descripción de infraestructura y servicios, modelo de gobernanza, estrategia empresarial, gestión ambiental y social, gestión del riesgo, así como mecanismos de monitoreo, seguimiento y mejora continua.

A diferencia de un Plan Maestro tradicional enfocado en expansión física, el RINO se configura como un instrumento de **gestión operativa y sostenibilidad para la Zona Franca del Cauca, como un Parque industrial en etapa de madurez**, orientado a garantizar la eficiencia, la competitividad, la resiliencia y la generación de valor compartido. En este sentido, su estructura responde a los lineamientos del modelo de Parque Eco-Industrial y asegura la integración de las dimensiones económica, social y ambiental en la toma de decisiones.

En consecuencia, la Zona Franca del Cauca establece que el RINO constituye su instrumento equivalente al Plan Maestro, el cual será objeto de revisión y actualización periódica cada cinco (5) años o cuando las condiciones operativas, normativas o estratégicas lo requieran, garantizando su vigencia, pertinencia y alineación con la NTC 6720 y los estándares internacionales aplicables.

Artículo 4. Principios Rectores

El presente **Reglamento Interno de Normas de Operación (RINO)** se regirá por los siguientes **principios rectores**, que orientan la administración, la gestión y la operación de la **Copropiedad Zona Franca del Cauca – ZFC**, asegurando que todas las actuaciones se desarrollen bajo criterios de sostenibilidad, legalidad, transparencia y responsabilidad compartida. Anexo-1-Sustentación técnica de los principios rectores.

a. **Principio de Legalidad y Cumplimiento**

Todas las actuaciones de la administración, las empresas usuarias, los prestadores de servicios y demás actores vinculados a la operación de la ZFC deberán desarrollarse en estricto

cumplimiento de la legislación nacional vigente, el régimen franco, los reglamentos internos y los compromisos contractuales adquiridos.

b. Principio de Sostenibilidad Integral

La gestión de la ZFC se fundamentará en el equilibrio entre los componentes **económico, social y ambiental**, garantizando que las decisiones empresariales y administrativas contribuyan al desarrollo industrial sostenible y al bienestar de las generaciones presentes y futuras.

c. Principio de Transparencia y Buen Gobierno

La administración de la ZFC promoverá la ética, la rendición de cuentas, la participación activa de los grupos de interés y la toma de decisiones basada en información clara, verificable y oportuna, fortaleciendo la confianza institucional y empresarial.

d. Principio de Competitividad Responsable

La Zona Franca del Cauca impulsará la productividad y el crecimiento económico mediante la innovación, la eficiencia y la cooperación interempresarial, asegurando que la competitividad se logre dentro de un marco de responsabilidad social y ambiental.

e. Principio de Economía Circular

Se promoverá el uso racional y eficiente de los recursos naturales, la reducción de residuos, la reutilización de materiales, la eficiencia energética y el aprovechamiento de sinergias industriales, conforme a los lineamientos estratégicos de la Copropiedad.

f. Principio de Equidad, Inclusión y Bienestar Social

Todas las actividades desarrolladas dentro de la ZFC deberán respetar los derechos humanos, promover la igualdad de oportunidades, la inclusión con enfoque de género, el trabajo decente y la articulación con las comunidades locales en condiciones de equidad y respeto mutuo.

g. Principio de Prevención, Seguridad y Resiliencia

La administración y las empresas usuarias deberán adoptar medidas preventivas que garanticen la seguridad industrial, la salud ocupacional y la gestión del riesgo, asegurando la continuidad operativa y la capacidad de respuesta ante emergencias o contingencias.

h. Principio de Innovación y Mejora Continua

La ZFC fomentará la investigación, el desarrollo tecnológico, la formación del talento humano y la implementación de estándares internacionales de calidad, con el fin de fortalecer la competitividad y la sostenibilidad de la copropiedad.

i. Principio de Colaboración y Valor Compartido

La gestión de la copropiedad se basará en la cooperación entre la administración, las empresas usuarias, la comunidad y las entidades públicas y privadas, promoviendo la corresponsabilidad y la creación de valor compartido en el territorio.

Artículo 5. Relación con el Reglamento de Propiedad Horizontal – RPH

El presente **Reglamento Interno de Normas de Operación (RINO)** constituye una **extensión normativa y complementaria del Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH)** contenido en la **Escritura Pública No. 1298** de Constitución de la **Copropiedad Zona Franca del Cauca – ZFC**, y

desarrolla las disposiciones relativas a la administración, operación, convivencia y sostenibilidad de la copropiedad.

De acuerdo con lo dispuesto en los **artículos 8°, 9° y 10°** del Reglamento de Propiedad Horizontal, todas las personas naturales o jurídicas que sean **propietarios, copropietarios, usuarios, tenedores u ocupantes** de bienes privados dentro de la ZFC, así como quienes laboren o presten servicios en ella, **quedan sujetos al cumplimiento integral** de las normas contenidas en el presente reglamento.

El **RINO**, junto con el **RPH** y los demás reglamentos internos adoptados por la administración, conforman el **marco regulatorio interno** que rige la organización y el funcionamiento de la copropiedad y tienen **fuerza obligatoria** para todos los actores que intervienen en su operación.

El incumplimiento de las disposiciones aquí establecidas podrá dar lugar a la imposición de las sanciones contempladas en el **Reglamento de Propiedad Horizontal y sus normas complementarias**, sin perjuicio de las acciones legales o administrativas a que haya lugar.
Anexo 2. Matriz Legal de la Zona Franca del Cauca

CAPÍTULO II: ADMINISTRACIÓN

Sección 1: Descripción

La Copropiedad Zona Franca del Cauca está constituida bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, distribuidas en cuatro etapas, localizadas entre los municipios de Guachené, Caloto y Puerto Tejada, conformada por 82 unidades privadas, que representan el 80% del área, es decir 1.051.021m^2 y un área de zonas comunes de 262.466,38 m^2, para un área total de 1.313.587,53 m^2. Se estima que actualmente el desarrollo y ocupación de la copropiedad se encuentra en un 88% y un área disponible del 12% restante. Anexo 3 Plano ZFC y Anexo 4 Ocupación de la ZFC.

Según la normatividad colombiana la Zona Franca del Cauca está clasificada como pequeña empresa, cuenta con una planta de personal de 19 colaboradores y cuya actividad principal es la conservación de las zonas comunes y la prestación de servicios de valor agregado a nuestros copropietarios, buscando asegurar la sostenibilidad y competitividad satisfaciendo las necesidades de las partes interesadas. Así mismo, buscamos garantizar el cumplimiento legal en las operaciones de las empresas usuarias del régimen franco.

Adicionalmente, en el año 2025 se autorizaron todas aquellas actividades que tengan como propósito un desarrollo sostenible, que genere un aprovechamiento ambiental y económico para la Copropiedad Zona Franca del Cauca. es decir, realizar otras actividades que generen ingresos a la Copropiedad, entre otros: capacitaciones; asesorías; alquiler de espacios de uso común, como la sala de conferencias, parqueaderos; etc.; respetando la normatividad aplicable en cada caso.



Ilustración 1. Imagen de la Zona Franca Cauca
Fuente: Propia

La Zona Franca del Cauca se constituye como uno de los parques empresariales más importantes de la región, instalado en un punto estratégico del norte del Departamento del Cauca, a menos de 3 horas del puerto de Buenaventura (Principal puerto comercial sobre el Océano Pacífico), a 35 minutos del Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón y a 20 minutos de la Ciudad de Cali. Considerando que su localización se encuentra en tres municipios, se realiza un análisis de las condiciones socioeconómicas y medio ambientales Anexo 5. análisis de condiciones locales por municipio, teniendo en cuenta:

- **Económica**: Los tres municipios están transitando de economías rurales a modelos con mayor presencia industrial, aunque con limitaciones en formación técnica, infraestructura y

conectividad. El fortalecimiento de clústeres, alianzas con instituciones educativas y desarrollo logístico son claves.

- **Ambiental**: Enfrentan problemáticas comunes como contaminación hídrica, deforestación y deterioro de ecosistemas, originados principalmente por prácticas agrícolas e industriales.
- **Social**: La región sufre altos niveles de pobreza, violencia, y limitaciones en educación y salud. Sin embargo, existen esfuerzos locales y comunitarios significativos orientados al desarrollo humano y la sostenibilidad.

A continuación, se presenta un diagnóstico de la situación actual de estos municipios.

MUNICIPIO	ECONÓMICO	AMBIENTAL	SOCIAL
PUERTO TEJADA	- Transición de una economía agrícola diversificada al monocultivo de caña y desarrollo industrial. - Presencia de zonas francas industriales. - Retos: alto empleo informal (82%) y bajo logro educativo (40%).	- Ecosistemas de transición: bosque seco tropical y humedales. - Problemas: contaminación hídrica (río Palo), deforestación por expansión agrícola y urbana. - Iniciativas: proyectos escolares sostenibles y huertas urbanas (COP16, Starbucks).	- Población predominantemente afrodescendiente (45.647 hab., 2023). - Alta violencia y homicidios. - 52% con necesidades básicas insatisfechas. - Problemas de acceso a agua potable y servicios. - Alta informalidad laboral y baja calidad educativa.
CALOTO	- Sector agropecuario representa el 50% del empleo. - Cultivos: caña, arroz, café, frijol, cacao. - 66 empresas en parques industriales, pero limitada mano de obra calificada. - Potencial en agroindustria y TIC.	- Alta biodiversidad (ideal para avistamiento de aves). - Problemas: quema de caña, emisiones industriales, uso excesivo de agroquímicos. - Iniciativas: reforestación en resguardo indígena (López Adentro), ordenamiento de cuencas.	- Población diversa (indígenas Nasa y afrodescendientes, 18.959 hab.). - Reclutamiento infantil y presencia de grupos armados ilegales. - Masacre de El Nilo (1991) aún sin reparación. - Educación inclusiva y desarrollo humano como eje en el plan municipal.
GUACHENÉ	- Economía centrada en la caña (57% de la actividad). - Agricultura de minifundio complementaria. - Desafíos: pobreza (20%), informalidad (80%), bajo logro educativo (44%).	- Ecosistemas: bosque seco tropical, humedales y galería. - Problemas: pérdida de cobertura vegetal y escasas áreas de conservación. - Estrategias: educación ambiental, alianzas público-privadas para gestión sostenible.	- Población joven (18.215 hab. en 2023). - Confinamiento por violencia en zonas rurales (veredas 5 y 6, El Guabal). - Mejora en servicios básicos: alcantarillado, tratamiento de aguas. - Plan de desarrollo enfocado en economía sustentable y tejido social.

Tabla No. 1 - Diagnóstico Regional – Municipios de Puerto Tejada, Caloto y Guachené. – Fuente propia.

2.1 Infraestructura de la Zona Franca del Cauca

Infraestructura Básica: La copropiedad Zona Franca del Cauca (ZFC) cuenta con una infraestructura básica destinada al soporte operativo, administrativo y de control del complejo industrial. Esta se encuentra integrada por oficinas de operaciones ubicadas en cada etapa, una oficina administrativa central y las instalaciones para el funcionamiento de la DIAN. Asimismo, dispone de un patio de camiones para maniobras logísticas y una oficina de seguridad para la vigilancia permanente, conforme se detalla en el Anexo 6. Plano de Servicios.

Infraestructura Ambiental: Está conformada por instalaciones técnicas para la gestión de vertimientos y desechos. Esta área comprende el centro de acopio de residuos aprovechables y el centro de acopio de residuos de posconsumo. Adicionalmente, el sistema integra cuatro (4) plantas de tratamiento de aguas residuales domésticas (PTARD) distribuidas para dar cobertura a cada etapa del complejo, así como, las zonas de conservación que colindan con la ribera del rio del Rio Palo, según lo estipulado en el Anexo 7. Plano de Infraestructura Ambiental.

Infraestructura Social: La infraestructura social de la copropiedad está representada por el área de bienestar ecológica. Este espacio está diseñado como una zona de esparcimiento y contacto con el entorno natural para el personal que labora en la copropiedad, promoviendo el equilibrio dentro de las áreas de trabajo de acuerdo con las especificaciones del Anexo 8. Plano de Infraestructura Social. Adicionalmente, se cuenta con zonas de servicios entre las cuales se encuentran, baños públicos, cafeterías, salas de capacitación, que sirven para beneficio de visitantes y contratistas, así como a la comunidad interna.

2.2 Uso del suelo

La Copropiedad **Zona Franca del Cauca-ZFC** se encuentra localizada en terrenos clasificados por el **Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de lo Municipio de Caloto**, adoptado mediante el **Acuerdo No. 025 del 20 de diciembre de 2005**, dentro de la **Zona Industrial y Agroindustrial**.

De acuerdo con el **Artículo 27 del Capítulo 1, Título III del PBOT**, esta categoría corresponde a áreas destinadas a la **instalación y desarrollo de actividades industriales o manufactureras** de localización suburbana o rural, permitiendo la mezcla de usos compatibles con el uso principal e indicando que el **uso residencial es restringido**.

Dada la ubicación de las **cuatro etapas de la Zona Franca del Cauca (ZFC)** en los municipios de **Caloto, Guachené y Puerto Tejada**, los **usos del suelo** deben corresponder a lo dispuesto en los **Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT)** de cada jurisdicción. La siguiente tabla presenta la **consolidación de los usos del suelo certificados** por las autoridades municipales competentes.

MUNICIPIO	**USOS**				
	Uso	**Principal**	**Compatible**	**Condicionado**	**Prohibido**
Caloto	Industrial y Agroindustrial (Acuerdo 025 de 2005)	Agroindustrias con procesos en seco que no generan impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y el área de	Industrias y Actividades que generan impacto ambiental y sanitario en recursos naturales y área de	Industrias y Actividades que generan impactos ambientales que puedan ser mitigados y controlados.	Vivienda, suburbano, parcelaciones rurales y centros vacacionales.

		influencia directa.	influencia directa.		
Guachené	Industrial (Acuerdo 021 de 2011)	Industrial del Grupo II	Comerciales y de servicios de los grupos II y III	Dotaciones del grupo III acopios de materiales de construcción y manejo de residuos solidos	Residencial con intensidad urbana y suburbana, industriales, loteos y parcelaciones para uso residencial campestre, minería, cultivos permanentes intensivos, y los demás no considerados como usos principales, compatibles o condicionados.
Puerto Tejada	Industrial (Acuerdo 014 de 2006)	No Especifica	No Especifica	No Especifica	No Especifica

Tabla No. 2 – Clasificación y usos del suelo por municipio. – Fuente propia.

Con el fin de garantizar la vigencia de esta información y su coherencia con el ordenamiento territorial municipal, la certificación de uso del suelo deberá ser **actualizada cada cinco (5) años** o cuando el municipio realice **ajustes o revisiones al PBOT**.

De acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, en su **Artículo 13 y 14**, se establecen las **condiciones específicas de construcción,** que deben cumplir las edificaciones dentro de la copropiedad. Estas condiciones se encuentran alineadas con el **Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente del municipio donde se ubique la empresa usuaria**, e incluyen parámetros de delimitación, destinación, usos mixtos o complementarios. retiros, aislamientos, andenes, cerramientos, materiales, estacionamientos y alturas máximas permitidas, además de criterios particulares definidos por la administración del parque para garantizar la **armonía arquitectónica, funcional y ambiental** de la copropiedad.

La **Zona Franca del Cauca (ZFC)** cuenta con **áreas de propiedad privada** destinadas exclusivamente al desarrollo de **procesos industriales, logísticos y de servicios especializados**, cuyo uso se encuentra **restringido y regulado** conforme a lo dispuesto en el **Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, Artículo 14**. Estas restricciones buscan asegurar el cumplimiento de las normas técnicas, ambientales y urbanísticas aplicables, así como mantener la coherencia con la planificación territorial y el propósito de consolidar un entorno ordenado, seguro y sostenible.

Asimismo, a través del **proceso de servicios de propiedad horizontal** y del **procedimiento** PH-ADM-PR-001-Procedimiento de Gestión de Servicios Administrativos PH**,** la administración de la copropiedad realiza un **monitoreo continuo y revisiones periódicas** orientadas a verificar el **cumplimiento del marco normativo vigente** dentro de la copropiedad. Este control permite garantizar que toda intervención o adecuación en la infraestructura cumpla con los requisitos técnicos, ambientales y de seguridad establecidos, preservando la integridad arquitectónica y funcional del conjunto industrial.

En complemento, la Zona Franca del Cauca incorpora dentro de su estructura espacial las **zonas de conservación y bienestar ecológico** establecidas en el **Programa de Biodiversidad**, localizadas principalmente en la **Etapa IV de la copropiedad**. Estas áreas, con una extensión total aproximada de **25.538 m² (2,5 hectáreas)**, se destinan a la **protección de especies nativas**, la **reforestación con árboles locales** —como samán, ceiba, gualanday, guayabo, balso y eucalipto— y la **preservación de hábitats para aves, mariposas y polinizadores**. Estas zonas verdes contribuyen a la conectividad ecológica del territorio y a la provisión de servicios ecosistémicos, y fortaleciendo la gestión ambiental de la ZFC.

La Zona Franca del Cauca no contempla expansión física significativa, dado su nivel de ocupación y disponibilidad de suelo, orientando su desarrollo hacia la optimización del uso del suelo existente.

2.3. Servicios de la Zona Franca del Cauca (ZFC)

La Copropiedad Zona Franca del Cauca, cuenta con infraestructura vial interna pavimentada, redes de energía eléctrica, abastecimiento de agua potable e industrial, sistema de alcantarillado Pluvial, sanitario e industrial, planta de tratamiento de aguas residuales domesticas (PTARD), red de telecomunicaciones y fibra óptica, sistema de iluminación LED eficiente, y una estructura de seguridad integral con vigilancia permanente y control de accesos.

Dentro de su planeación urbana y ambiental, la ZFC integra zonas verdes y de conservación ecológica, así como un sistema de drenaje pluvial, jardines, andenes y señalización vial, asegurando la armonía paisajística y el cumplimiento de los estándares de accesibilidad y seguridad industrial.

Servicios principales

La ZFC orienta todos sus servicios a la mejora continua, la competitividad y la sostenibilidad integral, buscando consolidarse como un entorno empresarial que genera valor compartido, impulsa la productividad y promueve la responsabilidad ambiental y social en el territorio.

a. **Servicios Administrativos y de Gestión**

- Administración integral de la copropiedad bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.
- Atención a empresas usuarias, visitantes y entidades de control.
- Plan de mantenimiento y conservación de las zonas comunes y activos de la copropiedad.
- Brigada de emergencia y plan de gestión del riesgo.
- Articulación con universidades, centros de investigación y programas de desarrollo regional.
- Operación y mantenimiento del sistema de alumbrado público interno, administrado directamente por la copropiedad, garantizando condiciones óptimas de iluminación y seguridad.
- Control y registro del peso de los vehículos de carga que ingresan a la Zona Franca, en coordinación con el Usuario Operador, para el cumplimiento de las normas aduaneras y logísticas.
- Operación de los sistemas de Peticiones, Quejas, Reclamos y Sugerencias (PQRS) y de Control Interno.

b. Servicios Ambientales

- Planta de Tratamiento de Aguas Residuales domesticas (PTARD) operada bajo estándares normativos y de eficiencia ambiental.
- Centro de gestión de residuos aprovechables y de posconsumo, con alianzas para su recolección, clasificación y disposición final.
- Implementación de programas de economía circular y biodiversidad
- Mantenimiento de áreas ecológicas y corredores verdes que promueven la conservación de especies nativas.
- Monitoreo ambiental permanente de vertimientos, consumo energético y emisiones.

- Acompañamiento administrativo a las empresas usuarias para tramites ambientales antes entidades de control.
- Asesoría en la adopción de prácticas de innovación sostenible, producción más limpia y eficiencia de recursos.
- Acompañamiento en certificaciones ambientales y de sostenibilidad corporativa.
- Desarrollo de sinergias industriales y proyectos colaborativos entre empresas, con enfoque en economía circular.

c. Servicios de Desarrollo Social y Comunitario

- Gestión de programas de empleabilidad local, articulados con el área de bolsa de empleo y entidades formativas.
- Apoyo a la formación técnica, tecnológica y profesional del talento humano, a través de alianzas con instituciones educativas y el SENA.
- Desarrollo de programas de inclusión, emprendimiento y encadenamientos productivos locales, promoviendo la participación de proveedores de la región.
- Ejecución de proyectos culturales, deportivos y comunitarios orientados al fortalecimiento del tejido social.

d. Servicios de Bienestar Laboral y Talento Humano

- Diseño y ejecución de programas de bienestar y clima organizacional.
- Capacitaciones en liderazgo, cultura organizacional y seguridad integral.

e. Servicios de Seguridad

- Control de acceso y vigilancia las 24 horas mediante controles de acceso, CCTV y personal calificado.
- Señalización preventiva, extintores, hidrantes y puntos de encuentro.

2.4. Servicios Públicos y Complementarios

La **Copropiedad Zona Franca del Cauca (ZFC)** dispone de una infraestructura integral de servicios públicos que garantiza la operación continua, segura y sostenible de las empresas instaladas en la copropiedad. Los servicios de **energía eléctrica, gas natural, acueducto, telecomunicaciones** son prestados por empresas operadoras debidamente autorizadas y bajo supervisión permanente de la administración de la copropiedad, lo cual asegura el cumplimiento de la normatividad técnica y ambiental vigente.

Por su parte, las redes de alcantarillado de aguas domésticas, industriales y pluviales se encuentran bajo la responsabilidad de la administración de la copropiedad, la cual, a través de su plan anual de mantenimiento**,** garantiza la adecuada operación, conservación y funcionamiento de dichas infraestructuras.

La Zona Franca del Cauca (ZFC) cuenta con tres plantas de tratamiento de aguas residuales domésticas (PTARD)**,** que operan conforme a la normatividad ambiental vigente y disponen de los permisos de vertimiento otorgados por la autoridad ambiental competente, para la descarga controlada hacia el cuerpo receptor Río Palo**.**

Las empresas instaladas dentro de la copropiedad que, en razón de su actividad económica**,** generen vertimientos de tipo industrial**,** deberán contar con su propia Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Industriales (PTARI)**,** y efectuar sus descargas a la red de alcantarillado de la copropiedad en cumplimiento estricto de la normativa ambiental aplicable y de los parámetros establecidos por la Corporación Autónoma Regional del Cauca (CRC)**.**

- **Servicio de Energía Eléctrica**

El servicio de energía eléctrica en la Zona Franca del Cauca (ZFC) es suministrado por la Compañía Energética del Occidente (CEO S.A. E.S.P.)**,** empresa distribuidora del sistema interconectado nacional (SIN) para el norte del Cauca, operadora de las redes de media tensión (34.5 kV y 13.2 kV) que abastecen la zona.

Cada empresa instalada en la copropiedad es responsable de la infraestructura eléctrica intern**a** asociada a sus instalaciones, por lo cual deberá realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de sus redes y equipos, garantizando su adecuado funcionamiento conforme a las condiciones establecidas en el contrato con el comercializador de energía**.** Dichas labores deben efectuarse bajo **e**strictos criterios de seguridad y cumplimiento normativo**,** a fin de evitar interferencias, riesgos o afectaciones al suministro de energía de otras empresas usuarias o a la red local operada por la Compañía Energética del Occidente (CEO S.A. E.S.P.)**.** El sistema incluye:

- Puntos de conexión autorizados por la CEO y equipos de medición individual para cada usuario.
- Circuitos internos destinados a la alimentación de iluminación, fuerza y sistemas de emergencia.
- Plan de mantenimiento preventivo y coordinación técnica con la CEO para garantizar la **continuidad y calidad del servicio**.

- **Servicio de Gas Natural**

El suministro de gas natural está a cargo de la empresa **Gases de Occidente S.A. E.S.P.**, distribuidora del sistema de gas natural en el suroccidente colombiano.
La copropiedad cuenta con una red de distribución de gas natural dentro de zonas comunes, en tubería de polietileno de tres pulgadas (3”), instalada a una profundidad que oscila entre un metro (1 m) y ochenta centímetros (0,80 m) aproximadamente, con estaciones reguladoras y medidores individuales para cada usuario que lo requiera, construida conforme al Reglamento Técnico de Distribución y Uso de Gas Combustible (RETIGAS).

El servicio garantiza el abastecimiento continuo y seguro para procesos térmicos, calderas, hornos, cocinas industriales y otras aplicaciones productivas.
La administración supervisa de forma permanente la operación de la red interna y coordina con Gases de Occidente las inspecciones, mantenimientos y ampliaciones, asegurando el cumplimiento de los protocolos de seguridad y de gestión del riesgo industrial. Anexo 9. Plano de la red de gas.

- **Servicio de Acueducto**

El servicio de agua potable e industrial en la Zona Franca del Cauca (ZFC) es suministrado por ACUAPÁEZ S.A. E.S.P., empresa prestadora del servicio de acueducto que abastece todas las etapas y empresas instaladas en la copropiedad.
ACUAPÁEZ ha optimizado sus procesos de captación, tratamiento y distribución del recurso hídrico, implementando medidas orientadas a minimizar los impactos ambientales, especialmente sobre las aguas subterráneas y el río Palo, fuente principal de abastecimiento para su operación. Anexo 10. Plano de red hidráulica.

La empresa cuenta con un sistema de almacenamiento de agua cruda con capacidad de 1.920 m³, el cual alimenta la red de agua cruda, la red contra incendios de la copropiedad y la planta de tratamiento de agua potable.
Esta planta dispone de un sistema integral de potabilización de aguas subterráneas y un tanque de

almacenamiento de agua tratada con capacidad de 432 m³, garantizando el suministro continuo y de calidad.

ACUAPÁEZ S.A. E.S.P. se encuentra ubicada dentro de la Zona Franca del Cauca, específicamente en el lote No. 48 de la Etapa 4, lo que facilita la atención directa, oportuna y eficiente a los requerimientos de las empresas usuarias.

Actualmente, la empresa cumple con la normatividad sanitaria y ambiental vigente, entregando agua potable que cumple los parámetros establecidos en la Resolución 2115 de 2007 del Ministerio de Salud y Protección Social. La administración de la ZFC realiza de forma periódica controles y verificación de los parámetros de potabilización, con el fin de garantizar la calidad y conformidad del servicio prestado a las empresas usuarias.

En coherencia con los principios de sostenibilidad y eficiencia del modelo de Parque Eco-Industrial (PEI), la administración promueve entre las empresas usuarias el uso racional del agua, la implementación de tecnologías ahorradoras, la reutilización de aguas lluvias y la adopción de buenas prácticas hídricas orientadas a la preservación del recurso y al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

- **Servicio de Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales**

La administración de la Zona Franca del Cauca (ZFC) realiza de manera periódica el seguimiento técnico y ambiental a la operación de las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales Domésticas (PTARD) y a las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales Industriales (PTARI) de las empresas usuarias, con el fin de garantizar el cumplimiento de los parámetros de vertimiento establecidos en la Resolución 0631 de 2015 y demás normas ambientales vigentes, por medio del procedimiento de inspecciones y control de vertimientos (PH-DGA-PR 001). Anexo 11 Planos de redes Etapas I, II, III y IV.

El proceso de control comprende las siguientes acciones:

- Toma y análisis periódico de muestras del efluente tratado, tanto en las PTARD como en los puntos de descarga de las PTARI conectadas a la red interna.
- Verificación documental de los permisos, reportes de caracterización presentadas por las empresas usuarias.
- Seguimiento técnico a las condiciones de operación y eficiencia de remoción de las plantas, en coordinación con los laboratorios certificados.
- Actualización semestral de los registros de vertimiento y consolidación de los informes de cumplimiento ambiental de la copropiedad.

En caso de identificarse incumplimientos, la administración requerirá a la empresa usuaria la implementación inmediata de acciones correctivas, y notificará a la autoridad ambiental competente, conforme al procedimiento interno de gestión ambiental y a las disposiciones del Decreto 1076 de 2015.

Estas actividades forman parte del Plan de Monitoreo y Control Ambiental de la ZFC, que busca mantener los más altos estándares de cumplimiento normativo y responsabilidad ambiental dentro de la copropiedad.

- **Servicio de Telecomunicaciones y Conectividad**

La Zona Franca del Cauca (ZFC) cuenta con una red interna de fibra óptica que permite la interconexión entre las diferentes etapas de la copropiedad. Esta infraestructura es de uso exclusivo de la copropiedad, y su operación, mantenimiento y conservación están a cargo de la **administración**, a través del Plan Anual de Mantenimiento.

Las empresas usuarias disponen de la posibilidad de contratar servicios de conectividad —como internet dedicado, telefonía IP, transmisión de datos y monitoreo digital— con el operador de su preferencia, según sus necesidades técnicas y operativas.

No obstante, el uso de las redes internas de la copropiedad para la instalación de dichos servicios deberá contar con la autorización previa de la administración y ser coordinado técnicamente, dado que involucra el uso de infraestructura común.

La administración realiza seguimiento y monitoreo periódico al estado de la red de fibra óptica, con el fin de identificar requerimientos de mantenimiento, detectar posibles fallas o interferencias y coordinar las acciones necesarias con los operadores responsables.

Estas actividades buscan garantizar la continuidad, estabilidad y calidad del servicio de telecomunicaciones para todas las empresas instaladas en la copropiedad, contribuyendo a la eficiencia y modernización del entorno industrial.

2.5. Malla Vial

El acceso a la Zona Franca del Cauca (ZFC) se realiza a través de una vía privada de connotación pública, que comunica directamente con el municipio de Guachené y con las empresas aledañas a la copropiedad. Sobre esta vía existe una servidumbre de tránsito que garantiza el acceso de personas, vehículos y carga hacia las diferentes etapas que conforman la ZFC, permitiendo el flujo permanente de transporte logístico y personal operativo.

El mantenimiento y conservación de esta vía de acceso se realiza de manera coordinada entre la administración de la Zona Franca del Cauca, el Ingenio La Cabaña y la empresa Carvajal Pulpa y Papel, quienes también utilizan este corredor para el desarrollo de sus actividades industriales. Adicionalmente, como parte del compromiso social y de relacionamiento comunitario, se permite el tránsito de la comunidad local hacia el municipio de Guachené y las veredas vecinas, contribuyendo a la movilidad y conectividad del territorio.

En el interior de la copropiedad, la malla vial interna está conformada por vías construidas en asfalto y concreto, con un ancho promedio de 9,6 metros, dotadas de sardines, andenes peatonales y zonas de maniobra, diseñadas para facilitar la circulación segura de vehículos de carga pesada, liviana y peatones. El mantenimiento preventivo y correctivo de estas vías internas está a cargo de la administración de la copropiedad, de acuerdo con el Plan Anual de Mantenimiento Vial, garantizando la funcionalidad y seguridad de la infraestructura vial de la copropiedad.

En materia de seguridad vial interna, la ZFC cuenta con señalización horizontal y vertical reglamentaria, demarcación de cruces peatonales, zonas de parqueo y límites de velocidad. Estas medidas buscan promover la movilidad segura, el orden vehicular y la prevención de incidentes, en cumplimiento de las normas de tránsito y seguridad industrial aplicables dentro de la copropiedad.

2.6 Plan de prevención y preparación ante emergencias

La Zona Franca del Cauca (ZFC) cuenta con un Plan de prevención y preparación ante emergencias actualizado, elaborado en cumplimiento de la normatividad vigente en materia de gestión del riesgo y atención de emergencias. Este plan establece los procedimientos, responsabilidades y recursos necesarios para prevenir, atender y mitigar situaciones que puedan afectar la seguridad de las personas, las instalaciones o la continuidad de las operaciones dentro de la copropiedad.

La ZFC dispone de señalización reglamentaria de puntos de encuentro y rutas de evacuación, visibles y estratégicamente ubicadas en cada etapa de la copropiedad. Asimismo, cuenta con una Brigada Interna de Emergencias conformada por personal capacitado de

la administración, con quienes se realizan encuentros y ejercicios conjuntos con las brigadas de las empresas usuarias, fortaleciendo la coordinación y respuesta ante posibles eventos de emergencia.

Durante el año, la administración desarrolla programas de capacitación y entrenamiento dirigidos a los brigadistas, enfocados en primeros auxilios, control de incendios, evacuación y atención de emergencias industriales, promoviendo la cultura de prevención y autocuidado en la copropiedad.

Toda la información complementaria, protocolos operativos y procedimientos específicos se encuentran contenidos en el Anexo 12. Plan de Emergencia y sus Complementos, el cual forma parte integral del presente Reglamento.

2.7. Plan de Mantenimiento y conservación de zonas comunes

La Zona Franca del Cauca, en cumplimiento de su objeto social y de las responsabilidades inherentes a la administración de la copropiedad, garantiza el mantenimiento y la conservación de las zonas comunes entendidas como la infraestructura de la copropiedad, mediante la implementación de un Plan Anual de Mantenimiento que integra actividades preventivas, correctivas y predictivas. Este plan es elaborado y programado por la coordinación de mantenimiento, validado por la Dirección General y ejecutado a través de personal interno y contratistas especializados, de acuerdo con la criticidad de los activos y las condiciones operativas de la copropiedad.

La gestión del mantenimiento comprende la intervención de la infraestructura vial, redes hidráulicas, sistemas eléctricos, zonas verdes, equipos electromecánicos y demás activos comunes, asegurando su disponibilidad, funcionalidad, seguridad y adecuada presentación.

Su ejecución se soporta en inspecciones periódicas, programación de actividades, control de recursos y registro de intervenciones a través de la plataforma CIRA, lo que permite realizar seguimiento, trazabilidad y mejora continua del proceso. Este esquema garantiza una gestión eficiente de los activos, alineada con los principios de sostenibilidad, calidad y continuidad operativa definidos en el modelo de Parque Eco-Industrial y en el Sistema de Gestión de la copropiedad. Ver PH-MTO-PR-001-Procedimiento de mantenimiento de Infraestructura.

- **Responsabilidades de la administración**

La administración de la Zona Franca del Cauca deberá:

a. Planificar y estructurar el Plan Anual de Mantenimiento de la infraestructura de las zonas comunes.
b. Garantizar la ejecución oportuna de las actividades de mantenimiento preventivo, correctivo y predictivo.
c. Asignar y gestionar los recursos humanos, técnicos y financieros necesarios.
d. Realizar inspecciones periódicas para identificar necesidades de intervención y prevenir fallas.
e. Coordinar y supervisar la ejecución de actividades de mantenimiento por personal interno y contratistas.
f. Gestionar el registro y trazabilidad de las actividades mediante herramientas como la plataforma CIRA.
g. Atender y gestionar los reportes realizados por las empresas usuarias.
h. Velar por el cumplimiento de la normatividad vigente en materia técnica, ambiental y de seguridad.
i. Promover la mejora continua del proceso de mantenimiento.

- **Responsabilidades de las empresas usuarias**

Las empresas usuarias deberán:

a. Reportar oportunamente a la administración cualquier daño o condición insegura en las zonas comunes.
b. Permitir el acceso del personal autorizado para la ejecución de actividades de mantenimiento.
c. Hacer uso adecuado de las zonas comunes, evitando su deterioro.
d. Cumplir con la señalización y medidas de seguridad durante las intervenciones.
e. Abstenerse de intervenir infraestructura común sin autorización previa.
f. Responder por los daños causados a la infraestructura común atribuibles a su operación.
g. Coordinar con la administración actividades que puedan impactar las zonas comunes.
h. Cumplir con las disposiciones ambientales y de manejo de residuos que eviten afectaciones a la infraestructura.

2.8 Cobro de tarifas por servicios, mantenimiento, derechos y deberes entre otro

Las empresas instaladas en la Zona Franca del Cauca tienen la obligación de concurrir al pago de las cuotas o expensas necesarias para el sostenimiento del régimen de copropiedad y la ejecución del presupuesto anual aprobado. Este compromiso financiero es esencial para garantizar la operatividad, el mantenimiento de las áreas comunes y la prestación de servicios colectivos, encontrándose plenamente regulado y fundamentado en lo dispuesto por el Capítulo 4 del Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH), específicamente en su Artículo 22.

CAPÍTULO III. MODELO DE GOBERNANZA Y DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO

3.1. Modelo de gobierno y estructura organizacional

La Zona Franca del Cauca estructura su modelo de gobierno bajo el régimen de propiedad horizontal, mediante un esquema que articula la **toma de decisiones estratégicas, la dirección administrativa y la ejecución operativa**, garantizando el funcionamiento eficiente, transparente y sostenible de la copropiedad.

La **Asamblea General de Copropietarios** constituye el máximo órgano de decisión, responsable de definir las políticas generales, orientar la estrategia de la copropiedad y aprobar las decisiones clave relacionadas con su desarrollo, sostenibilidad y funcionamiento.

El **Consejo de Administración** actúa como instancia de dirección estratégica y seguimiento, encargado de supervisar la implementación de las decisiones de la Asamblea, garantizar el cumplimiento de los objetivos estratégicos y orientar la gestión integral de la copropiedad. En el marco de sus funciones, el Consejo no solo ejerce control sobre la administración, sino que también lidera directamente componentes estratégicos de alto impacto para la copropiedad y su entorno.

El **Presidente del Consejo de Administración** cumple un rol de articulación entre el Consejo y la administración, facilitando la coordinación de las decisiones estratégicas y su adecuada ejecución.

La **Dirección General**, en calidad de representante legal, lidera la administración integral de la copropiedad y es responsable de ejecutar las decisiones adoptadas por la Asamblea y el Consejo, garantizando la operación de la copropiedad, la prestación de servicios y el cumplimiento de la estrategia institucional. Adicionalmente, la Dirección General se apoya en una estructura de gestión, que permiten la ejecución integral de los procesos internos y la continuidad de la operación de la copropiedad.

El área de **Desarrollo Sostenible y Relaciones Corporativas (DSRC)**, depende funcionalmente del Consejo de Administración y tiene como propósito liderar la implementación de la estrategia de **Responsabilidad Social Empresarial (RSE)** de la copropiedad. Esta área orienta y ejecuta iniciativas de alto impacto social, ambiental y económico, así como el relacionamiento con comunidades, entidades públicas, privadas y aliados estratégicos, consolidando a la Zona Franca del Cauca como un actor clave en el desarrollo territorial y en la implementación del modelo de Parque Eco-Industrial.

Para el desarrollo de la operación del régimen franco, la copropiedad cuenta con una **Dirección de Operaciones**, función especializada de carácter tercerizado, responsable de garantizar el cumplimiento de la normatividad vigente, la correcta ejecución de los procedimientos operativos y el control de las operaciones enmarcadas en el Régimen Franco. Esta dirección cumple un rol crítico en la mitigación de riesgos y en la prevención de sanciones para la copropiedad y las empresas usuarias.

De manera complementaria, la copropiedad cuenta con la figura de **Revisoría Fiscal**, encargada de ejercer control y vigilancia sobre la gestión financiera, el cumplimiento normativo y la adecuada administración de los recursos, garantizando la transparencia y confiabilidad de la información.

Este modelo de gobierno se fundamenta en la **separación clara entre la dirección estratégica, la gestión administrativa y la ejecución operativa**, así como en la corresponsabilidad de los copropietarios y usuarios, permitiendo una gestión alineada con los principios de legalidad, sostenibilidad, eficiencia y desarrollo regional.

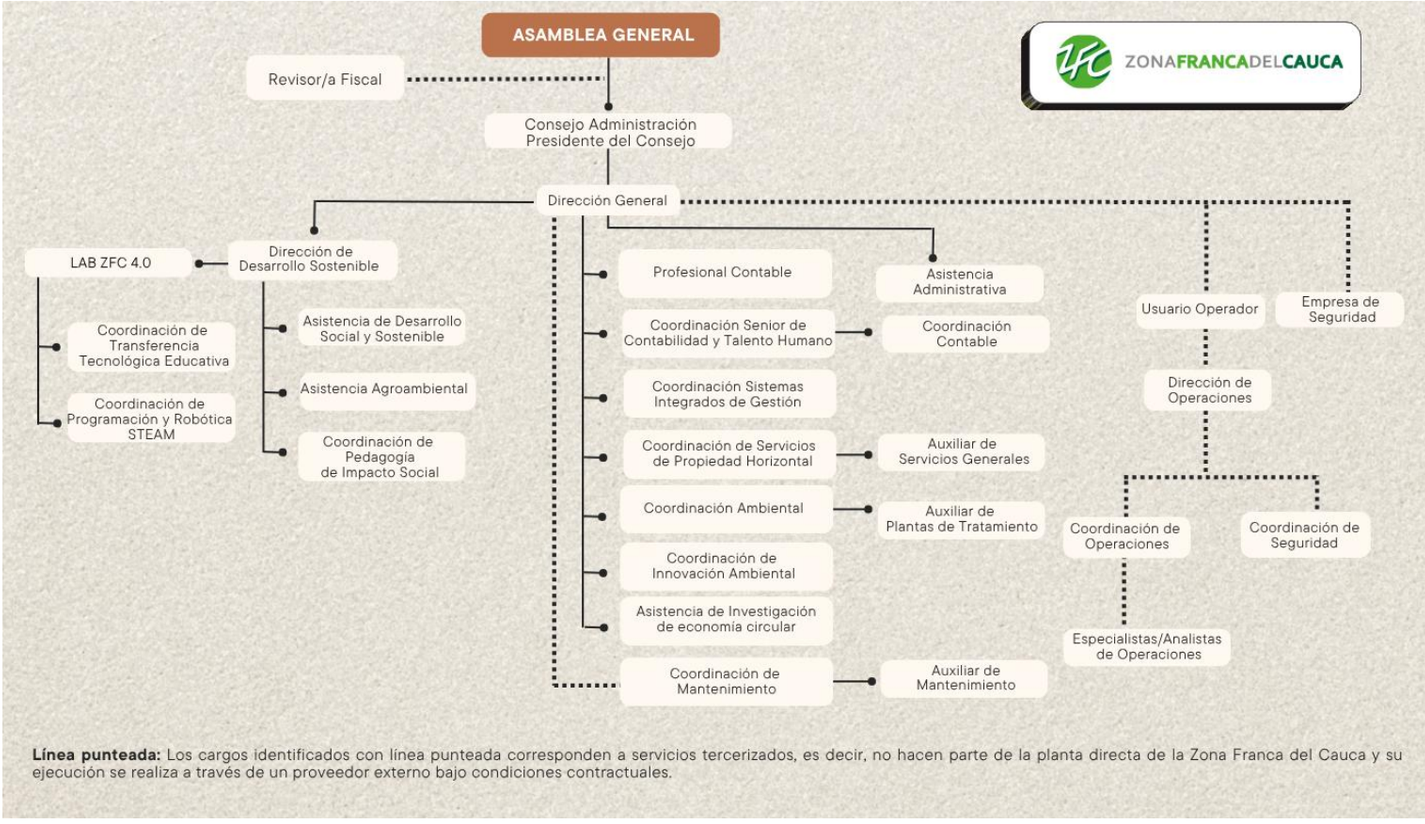


Imagen No. 2 - Organigrama Zona Franca el Cauca 2026 – Elaboración Propia

3.2. Modelo de gestión por procesos



Imagen No. 3 – Mapa de Proceso Zona Franca el Cauca 2026 – Elaboración Propia

Los procesos internos determinan las tareas estratégicas que desarrolla la ZFC para agregar valor a sus grupos de interés y alcanzar los objetivos planteados. Estos procesos hacen uso de los capitales estratégicos, es decir, de los activos tangibles e intangibles de la ZFC, para articularlos en el desarrollo de sus actividades y así crear valor que pueda ser percibido por las partes interesadas. Los procesos internos surgen con la identificación de las actividades que realiza la ZFC, alineados a la estrategia organizacional.

Dentro de esta perspectiva, es importante que se den espacios para garantizar el correcto abordaje de los procesos por medio de la planeación, gestión, medición, aprendizaje y comunicación. Una implementación apropiada de esquemas de medición es primordial para estar al tanto de los avances conseguidos.

Con el fin de facilitar la gestión y el entendimiento, los procesos de la Zona Franca del Cauca se organizan en tres categorías. Esta clasificación permite distinguir su alcance y propósito dentro de la organización. A continuación, se presentan las definiciones y descripciones de los procesos estratégicos, misionales y de apoyo que representan la estructura de gestión de la Copropiedad Zona Franca el Cauca:

CATEGORIA PROCESO	DESCRIPCION GENERAL	DESCRIPCION POR PROCESO
ESTRATÉGICOS	Definen las directrices de la organización y orientan la gestión integral, proporcionando la guía necesaria en términos de metas, objetivos y estrategias. En esta categoría se incluyen los procesos de Gobernanza, Parques Eco- Industriales y el Sistema de Gestión de Calidad, que aseguran la alineación de la planeación estratégica.	**Gobernanza:** Es el proceso base para promover espacios de participación de las partes interesadas y para definir la forma y el estilo de toma de decisiones que afectan interna y externamente a la organización. La definición de normas que integren la cultura empresarial (código de ética, normatividad aduanera), los mecanismos de participación internos y externos y el establecimiento de consejos de administración, comités de trabajo y la asamblea, son centrales para la consolidación del proceso interno de gobernanza de la ZFC.
		Parques Eco-Industriales: Modelo estratégico de gestión que integra dimensiones sociales, económicas y ambientales para apoyar la sostenibilidad y el desarrollo industrial responsable. Su finalidad es promover la colaboración entre las empresas instaladas mediante un enfoque interdisciplinario orientado a la generación de beneficios comunes y a la mejora continua. El proceso PEI contribuye a la reducción de la huella ambiental, fomenta el uso eficiente de los recursos naturales y económicos, fortalece la relación con las comunidades locales, incrementa la resiliencia organizacional frente a riesgos identificados y consolida un entorno de desarrollo económico competitivo y sostenible para la Zona Franca del Cauca.
		Desarrollo Sostenible y Relaciones Corporativas: Este proceso tiene como propósito Fomentar el desarrollo sostenible de la copropiedad y sus partes interesadas, mediante la implementación de programas de responsabilidad

		social, innovación social, educación ambiental, empleabilidad y fortalecimiento de capacidades locales, promoviendo relaciones corporativas que generen valor compartido y mejoren la percepción institucional de la ZFC como agente de transformación positiva.
		Sistema de gestión de Calidad: Proceso que asegura la planificación, implementación, seguimiento y mejora continua del SGC conforme a la norma ISO 9001:2015, promoviendo la satisfacción de las partes interesadas y el cumplimiento de los objetivos de calidad.

MISIONALES	Corresponden a aquellos directamente vinculados con el cumplimiento de la misión y con un impacto directo en la satisfacción de las partes interesadas. Estos procesos permiten alcanzar los objetivos organizacionales y consolidar los resultados esperados. Se destacan los procesos Operaciones Régimen Franco y Servicios de Propiedad Horizontal**.**	**Operaciones Régimen Franco:** Proceso encargado de garantizar el cumplimiento de la normatividad aduanera y de comercio exterior dentro del régimen franco, facilitando la operación logística y el control de las actividades de los usuarios de la Zona Franca.
		Servicios de Propiedad Horizontal: Proceso responsable de la administración, operación y mantenimiento de las áreas comunes de la Zona Franca, asegurando condiciones adecuadas de infraestructura, seguridad y servicios para los usuarios.
DE APOYO	Son los que brindan el soporte necesario para la operación de los procesos estratégicos y misionales, asegurando recursos, información y control. Aunque su impacto en la satisfacción de las partes interesadas no siempre es directo, son esenciales para el funcionamiento integral del sistema. En esta categoría se encuentran: Gestión de Talento Humano, Gestión Financiera y Gestión de Compras.	**Gestión del Talento Humano:** Proceso que administra el ciclo de vida laboral de los colaboradores, desde la vinculación hasta el desarrollo, bienestar y desvinculación, asegurando el fortalecimiento de competencias y la promoción de la cultura organizacional.

Tabla No. 3 – Descripción Mapa de Procesos Zona Franca del Cauca 2026 – Elaboración Propia

El modelo de gobernanza, la gestión por procesos y el direccionamiento estratégico de la Zona Franca del Cauca constituyen la base para la toma de decisiones y la operación eficiente de la copropiedad, permitiendo articular los objetivos institucionales con la ejecución de las actividades en sus dimensiones económica, social y ambiental.

En este contexto, la definición de indicadores, la recolección sistemática de información y el uso de herramientas tecnológicas como la plataforma CIRA se convierten en elementos fundamentales para evaluar el desempeño de la copropiedad y de las empresas usuarias, así como para identificar oportunidades de mejora y gestionar los riesgos asociados a la operación.

3.2.1 Comités de Trabajo

En desarrollo del Modelo de Gobernanza y Direccionamiento Estratégico, la Zona Franca del Cauca, reconoce los comités de trabajo como mecanismos fundamentales de articulación institucional, coordinación técnica y participación empresarial, orientados al fortalecimiento de la gestión por procesos y la mejora continua. Con el objetivo de facilitar el abordaje de temas de interés común entre las empresas copropietarias, la ZFC ha conformado diferentes comités o grupos de trabajo en áreas específicas, constituyéndose en espacios de interacción permanente entre la administración y las diferentes áreas de las empresas instaladas.

A través de estos escenarios se promueve la identificación de necesidades, oportunidades y problemáticas comunes, así como la construcción conjunta de alternativas de solución y planes de acción, tomando como base las experiencias y buenas prácticas compartidas por las empresas participantes. Actualmente, la copropiedad cuenta con cinco (5) comités de trabajo, los cuales se consolidan como herramientas de gobernanza colaborativa que facilitan la toma de decisiones, fortalecen la competitividad empresarial y contribuyen al cumplimiento de los objetivos estratégicos de la ZFC, en concordancia con los principios de sostenibilidad, mejora continua y desarrollo industrial sostenible que orientan la operación de la copropiedad.

3.2.1.1 Comité de Servicios

Encargado de hacer seguimiento y control a la provisión del servicio de energía por parte de los proveedores, y dar trámite a requerimientos que en la materia y otros servicios tengan las compañías copropietarias.

Periodicidad: Trimestral
Área Participante: Responsables del área de mantenimiento de las empresas instaladas en la Copropiedad.
Lidera: Coordinación Servicios de Propiedad Horizontal.

3.2.1.2 Comité de usuarios

Conformado por los usuarios calificados en la Zona Franca del Cauca, se encarga de revisar los temas de interés de las compañías que operan bajo el régimen de zonas francas.

Periodicidad: Mensual
Área Participante: Responsables del área de Zona Franca de las empresas instaladas en la Copropiedad.
Lidera: Usuario Operador.

3.2.1.3 Comité de talento humano

Encargado de analizar temas relacionados con la gestión de los recursos humanos en la copropiedad, con el objetivo de identificar e implementar acciones que contribuyan a su mejor desempeño.

Periodicidad: Trimestral
Área Participante: Responsables del área de talento humano de las empresas instaladas en la Copropiedad.
Lidera: Proceso de Desarrollo Sostenible y Relaciones Corporativas

3.2.1.4 Comité ambiental

Espacio creado con el objeto de intercambiar experiencias de buenas prácticas en materia ambiental en el sector productivo, revisión y actualización en la normatividad ambiental, e interlocución con las autoridades ambientales locales, regionales y nacionales.

Periodicidad: Trimestral
Área Participante: Responsables del área de ambiental de las empresas instaladas en la Copropiedad.
Lidera: Coordinación Ambiental.

3.2.1.5 Comité de SST

Espacio orientado al intercambio de experiencias, buenas prácticas y estrategias en materia de seguridad y salud en el trabajo. Este comité no sustituye la responsabilidad individual de cada empresa frente a su SG-SST, sino que busca fortalecer la gestión preventiva a través del trabajo colaborativo y el abordaje de problemáticas comunes.

Periodicidad: Trimestral
Área Participante: Responsables del área de seguridad y salud en el trabajo de las empresas instaladas en la Copropiedad.
Lidera: Proceso de Desarrollo Sostenible y Relaciones Corporativas.

3.2.1.6 Comité de Compras

Espacio creado con el objeto de fortalecer los procesos de abastecimiento y gestión de proveedores, promover el intercambio de experiencias y buenas prácticas en compras, fortalecer capacidades en tecnologías 4.0 aplicadas a la gestión de compras y realizar seguimiento a la medición de proveeduría local conforme a los lineamientos de la NTC 6720.

Periodicidad: Trimestral
Área Participante: Responsables de compras, abastecimiento o contratación de las empresas instaladas en la Copropiedad.
Lidera: Proceso de Desarrollo Sostenible y Relaciones Corporativas.

La estructura, responsabilidades y frecuencia de reunión de estos órganos se encuentran definidas en el **Procedimiento G-PR-002: Procedimiento para la creación y desarrollo de comités en la ZFC”**, el cual establece los lineamientos para su conformación, funcionamiento, seguimiento y mejora.

3.3. Direccionamiento estratégico de la ZFC

- **Misión**

La **Zona Franca del Cauca (ZFC)** tiene como misión promover el desarrollo industrial sostenible de la región, mediante la gestión eficiente del régimen franco y la implementación del modelo de **Parque Eco-Industrial (PEI)**. Su propósito es articular a las empresas, la comunidad y el entorno ambiental, impulsando la competitividad, la innovación, la generación de empleo digno y la mejora continua de los servicios, bajo un enfoque de sostenibilidad económica, social y ambiental.

- **Visión**

A 2026, la **Zona Franca del Cauca** será reconocida como la **zona franca líder del país**, operando bajo el modelo de **Parques Eco-Industriales**, consolidando un entorno empresarial innovador, resiliente y responsable con el ambiente. Será un espacio pionero de desarrollo regional, donde convergen la excelencia en gestión, la sostenibilidad, las sinergias industriales y la mejora de la calidad de vida de las comunidades del norte del Cauca.

- **Objetivos Misionales**

Los **objetivos estratégicos misionales** (OEM), derivados de la planeación estratégica de la ZFC, se orientan a materializar los impactos en las tres dimensiones del desarrollo sostenible:

Objetivo de Impacto Social: Generar empleo por parte de las empresas usuarias a las personas de las comunidades aledañas —con perspectiva de género—, fortaleciendo el tejido social mediante alianzas público-privadas que impulsen un impacto positivo en su calidad de vida.

Objetivo de Impacto Ambiental: Reducir la huella ambiental de la Zona Franca del Cauca y de las empresas usuarias, mediante la gestión eficiente de recursos, el uso responsable del agua y la energía, la disminución de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y la implementación de sinergias industriales y prácticas circulares.

Objetivo de Impacto Económico: Aumentar la rentabilidad financiera y la competitividad de las empresas usuarias a través de una gestión integral, basada en la cooperación empresarial, la innovación tecnológica y la eficiencia en el uso de los recursos, generando crecimiento económico inclusivo y sostenible.

Elemento Estratégico	Descripción	Dimensión de la Sostenibilidad	Resultados Esperados / Impacto en la ZFC
Misión	Promover el desarrollo industrial sostenible del norte del Cauca mediante la gestión eficiente del régimen franco y la implementación del modelo de **Parque Eco-Industrial (PEI)**, articulando a empresas, comunidad y medio ambiente bajo principios de competitividad, innovación y responsabilidad social.	Económica, Social y Ambiental	Operación eficiente, generación de valor compartido y fortalecimiento del modelo PEI en la copropiedad.
Visión 2026	Ser reconocida como la **zona franca líder del país** en sostenibilidad y competitividad, consolidando un	Económica, Social y Ambiental	Reconocimiento nacional e internacional, atracción de inversión sostenible y

Elemento Estratégico	Descripción	Dimensión de la Sostenibilidad	Resultados Esperados / Impacto en la ZFC
	ecosistema empresarial innovador, resiliente y responsable con el ambiente, generador de oportunidades y bienestar regional.		consolidación de sinergias industriales.
Objetivo Misional Social	Generar empleo digno y con equidad de género, fortaleciendo la participación de las comunidades locales y promoviendo alianzas para el desarrollo regional.	Social	Mejora del bienestar comunitario, inclusión social y fortalecimiento del tejido productivo local.
Objetivo Misional Ambiental	Reducir la huella ambiental y promover la gestión eficiente de los recursos naturales mediante la adopción de prácticas de ecoeficiencia y economía circular.	Ambiental	Reducción de emisiones, aprovechamiento de residuos y mejor desempeño ambiental de las empresas usuarias.
Objetivo Misional Económico	Aumentar la rentabilidad y competitividad empresarial a través de la innovación tecnológica, la cooperación interempresarial y la eficiencia operativa.	**Económica**	Crecimiento económico sostenible, atracción de inversión y consolidación del ecosistema industrial competitivo.

Tabla No. 4 –Alineación estratégica de la ZFC con el desarrollo industrial sostenible – Elaboración Propia

3.4. Componentes estratégicos de gestión

3.4.1 Estrategia empresarial e inversión

La Zona Franca del Cauca orienta su estrategia empresarial bajo el modelo de **Parque Eco-Industrial (PEI)**, integrando de manera articulada los componentes **económico, ambiental y social**, con el propósito de consolidar un entorno competitivo, sostenible y resiliente para las empresas usuarias. Esta estrategia se fundamenta en un enfoque de planeación estructurado mediante herramientas como el mapa estratégico y el Balanced Scorecard, que permiten alinear los objetivos misionales con los procesos internos, los grupos de interés y los capitales estratégicos de la copropiedad.

La ZFC cuenta con una base empresarial diversa, conformada principalmente por empresas industriales y de servicios logísticos, lo que favorece la generación de **sinergias productivas y esquemas de economía circular**, fortaleciendo la eficiencia en el uso de recursos y la competitividad colectiva. En este contexto, la estrategia de atracción y retención de empresas se enfoca en la generación de valor a través de servicios compartidos, infraestructura adecuada, seguridad, sostenibilidad ambiental y articulación con el entorno institucional y comunitario.

En materia de inversión, la Zona Franca del Cauca prioriza el fortalecimiento de infraestructura y servicios asociados a la operación de la copropiedad, incluyendo mejoras en redes de servicios públicos, sistemas de gestión ambiental, plataformas tecnológicas de información y comunicación, así como proyectos orientados a la eficiencia energética, gestión del recurso hídrico y manejo de residuos. De manera complementaria, se promueve la incorporación de nuevas fuentes de ingresos y servicios de valor agregado que contribuyan a la sostenibilidad financiera y a la permanencia de las empresas usuarias en la copropiedad.

3.4.2 Empleo e impacto social

La Zona Franca del Cauca reconoce la generación de empleo como un eje fundamental de su impacto social y desarrollo regional, promoviendo la vinculación laboral de población local bajo criterios de inclusión, equidad y enfoque de género. En este sentido, se establece como directriz la recolección, consolidación y análisis periódico de información laboral de las empresas usuarias, con el fin de medir el impacto de la copropiedad en términos de empleo generado.

La información recopilada incluye variables como: número total de empleos, proporción de empleo local frente al total, distribución por género, participación por municipios del área de influencia, así como la diferenciación entre empleo permanente y temporal. Estos datos permiten identificar tendencias, brechas y oportunidades de mejora en la generación de empleo digno y en el fortalecimiento del tejido social en la región.

En términos generales, se evidencia que un alto porcentaje del empleo generado proviene de municipios aledaños, con una participación creciente de mano de obra local y una tendencia hacia la formalización del empleo. No obstante, persisten retos asociados al fortalecimiento de competencias técnicas y a la reducción de brechas de género, los cuales son abordados mediante estrategias de formación, alianzas con instituciones educativas y programas de desarrollo de capacidades.

La recolección de esta información se realiza a través de herramientas como la plataforma CIRA**,** siendo una obligación de las empresas usuarias reportar periódicamente estos indicadores, lo cual permite a la administración consolidar el análisis y generar reportes de sostenibilidad alineados con los estándares del modelo PEI.

3.4.3. Estrategia de Responsabilidad Social Empresarial (RSE)

Como parte de los componentes estratégicos de gestión y en coherencia con el modelo de Parque Eco-Industrial (PEI), la Zona Franca del Cauca ha definido la Responsabilidad Social Empresarial (RSE) como un mecanismo estratégico de relacionamiento con el entorno y gestión de grupos de interés, orientando sus acciones bajo principios de sostenibilidad, y creación de valor compartido.

La Estrategia de RSE de la ZFC constituye el marco de **gestión transversal** para prevenir y mitigar impactos sociales, ambientales y comunitarios derivados de su operación, identificados conjuntamente con sus grupos de interés. Este modelo de **corresponsabilidad** entre la Administración y las empresas instaladas permite liderar programas específicos destinados al cierre de brechas sociales, educativas, ambientales y de inclusión laboral, financiados mediante los aportes definidos de los copropietarios. Esta gestión es complementaria e independiente de las políticas corporativas internas de cada empresa, permitiendo que la ZFC actúe como un articulador de impacto colectivo en su territorio y área de influencia, bajo principios de transparencia, sostenibilidad y el fortalecimiento del entorno social.

La estrategia de Responsabilidad Social Empresarial de la ZFC se desarrolla a través de los siguientes desempeños estratégicos, que orientan la inversión de recursos:

a) Desarrollo Social y Comunitario:

La ZFC gestionará programas de educación, formación e inclusión laboral, orientados al cierre de brechas sociales y económicas en su área de influencia. Este desempeño busca generar capacidades que faciliten el acceso al empleo formal, así como al impulso de emprendimientos comunitarios, actuando como articulador entre las necesidades del territorio, la oferta institucional y los requerimientos de talento humano de las empresas instaladas.

b) Desarrollo Ambiental:

La ZFC promoverá e implementará estrategias y proyectos relacionados con sostenibilidad ambiental, como la eficiencia energética, transición a energías renovables, modelos de economía circular y aprovechamiento de residuos. De igual manera promoverá la educación ambiental dirigida a las empresas y a la comunidad educativa del entorno, como un ejercicio de corresponsabilidad.

c) Desarrollo de Comunicación:

Orientado a promover el principio de la transparencia mediante la gestión de canales de comunicación asertivos y participativos con los grupos de interés, permitiendo promover la rendición de cuentas sobre los impactos generados por la estrategia de RSE de la ZFC; fomentando la confianza y el relacionamiento entre la ZFC con los grupos de interés.

d) Desarrollo del Talento Humano:

Enfocado en la promoción de condiciones laborales dignas, el fortalecimiento del clima organizacional y el bienestar integral de los colaboradores. La ZFC impulsará iniciativas que favorezcan el desarrollo humano, la motivación y el sentido de pertenencia institucional.

En este contexto, los desempeños definidos dentro de la estrategia de Responsabilidad Social Empresarial actúan como ejes orientadores para la formulación y ejecución de los planes de trabajo con los diferentes grupos de interés, permitiendo priorizar acciones de impacto social, ambiental y organizacional acordes con las necesidades del entorno y los objetivos estratégicos de la Zona Franca del Cauca. Así mismo, estos desempeños se constituyen en mecanismos articuladores de iniciativas conjuntas con las empresas instaladas en la ZFC, promoviendo la participación, la corresponsabilidad y la construcción de estrategias colaborativas que contribuyan al fortalecimiento del ecosistema industrial sostenible y al desarrollo integral del territorio.

3.4.4 Riesgos, oportunidades y continuidad

La Zona Franca del Cauca gestiona de manera integral los riesgos y oportunidades de la copropiedad mediante la implementación del **Plan de Continuidad del Negocio (PCN)**, el cual identifica, prioriza y establece estrategias de mitigación frente a eventos que puedan afectar la operación, la sostenibilidad financiera y el entorno social y ambiental de la copropiedad.

Del análisis realizado, se identifican como principales riesgos aquellos asociados a factores externos, destacándose que **más del 50% de los riesgos críticos están relacionados con condiciones del entorno**, tales como bloqueos de vías, protestas sociales y situaciones de seguridad pública, los cuales pueden generar interrupciones operativas, sobrecostos logísticos y afectaciones a la competitividad de la copropiedad.

En el ámbito económico, se evidencian riesgos relacionados con la pérdida de empresas usuarias y cambios en el régimen franco, los cuales impactan la sostenibilidad financiera de la copropiedad. En el componente ambiental, se destacan riesgos asociados a la gestión del recurso hídrico y al cumplimiento de la normatividad ambiental, especialmente en lo relacionado con vertimientos y protección de fuentes hídricas. A nivel social, se identifican riesgos vinculados a la disponibilidad de talento humano calificado y a la dinámica de relacionamiento con las comunidades del entorno.

No obstante, estos riesgos se complementan con oportunidades estratégicas, tales como el fortalecimiento de relaciones institucionales, el desarrollo de infraestructura resiliente, la implementación de prácticas sostenibles y la consolidación de la copropiedad como referente regional en gestión ambiental y social.

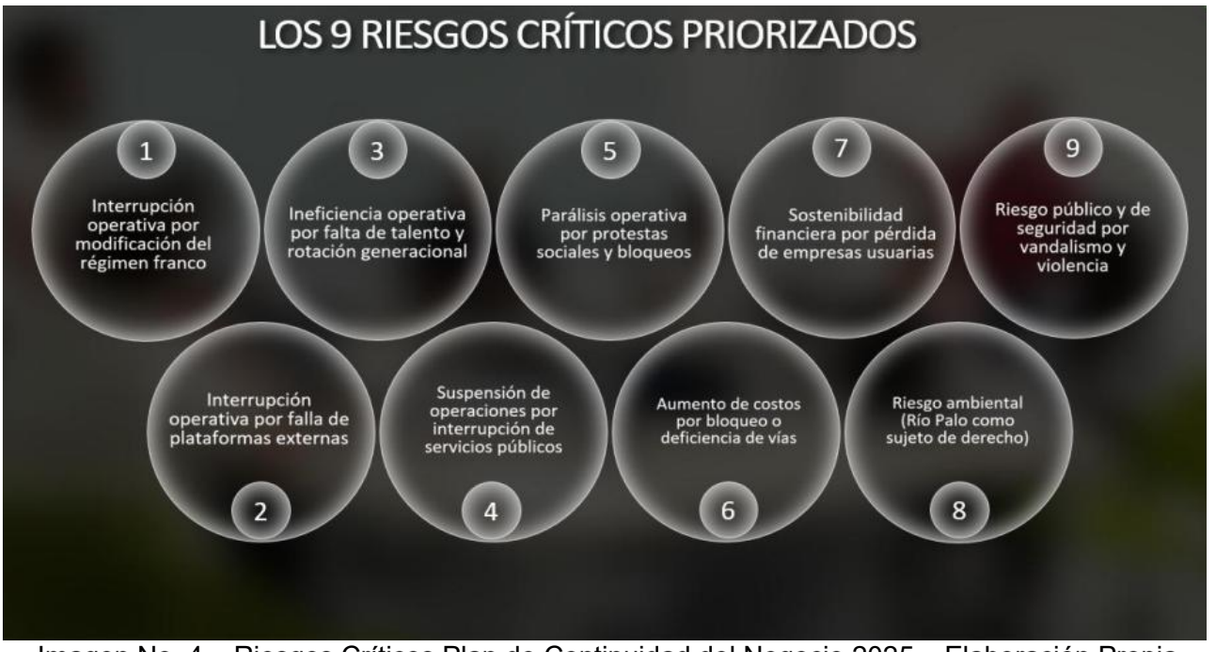


Imagen No. 4 – Riesgos Críticos Plan de Continuidad del Negocio 2025 – Elaboración Propia

El monitoreo de estos riesgos y oportunidades se realiza de manera continua mediante indicadores de gestión y riesgo, así como a través de herramientas tecnológicas como la plataforma **CIRA**, que permite registrar eventos, analizar tendencias y activar mecanismos de respuesta oportuna, garantizando la toma de decisiones informadas y la mejora continua del modelo de gestión.

El modelo de gobernanza, la gestión por procesos y el direccionamiento estratégico de la Zona Franca del Cauca constituyen la base para la toma de decisiones y la operación eficiente de la copropiedad, permitiendo articular los objetivos institucionales con la ejecución de las actividades en sus dimensiones económica, social y ambiental.

En este contexto, la definición de indicadores, la recolección sistemática de información y el uso de herramientas tecnológicas como la plataforma CIRA se convierten en elementos fundamentales para evaluar el desempeño de la copropiedad y de las empresas usuarias, así como para identificar oportunidades de mejora y gestionar los riesgos asociados a la operación.

CAPÍTULO IV. MONITOREO Y SEGUIMIENTO

4.1. Enfoque de monitoreo y seguimiento

La Zona Franca del Cauca implementa un modelo integral de monitoreo y seguimiento que permite evaluar el cumplimiento de su estrategia, medir el desempeño de la copropiedad y de las empresas usuarias, y garantizar la mejora continua del sistema de gestión.

Este modelo se fundamenta en la definición de indicadores, la recolección sistemática de información y el uso de herramientas tecnológicas como la plataforma **CIRA**, la cual permite consolidar, analizar y gestionar información clave en las dimensiones económica, social y ambiental.

4.2. Sistema de indicadores y gestión de la información

El sistema de monitoreo de la Zona Franca del Cauca se basa en la medición de indicadores asociados a la gestión de la copropiedad y al desempeño de las empresas usuarias, los cuales son reportados periódicamente a través de la plataforma CIRA.

La información recolectada incluye variables relacionadas con el uso de recursos (agua, energía), gestión ambiental (residuos, emisiones), desempeño económico y variables sociales como empleo, equidad y bienestar laboral.

El reporte de esta información constituye una **obligación para las empresas usuarias**, y su consolidación permite a la administración realizar análisis comparativos, identificar tendencias, evaluar el cumplimiento de metas y definir acciones de mejora.

4.3. Programas de sostenibilidad y seguimiento

La Zona Franca del Cauca estructura su monitoreo a través de programas estratégicos alineados con el modelo de Parque Eco-Industrial y los Objetivos de Desarrollo Sostenible, los cuales son revisados y actualizados de manera anual.

4.3.1. Gestión energética

Este programa comprende la evaluación de consumos y usos de energía eléctrica y térmica en áreas comunes y empresas instaladas, la identificación de los mayores consumidores para su priorización, la implementación de acciones y proyectos orientados a optimizar el uso de la energía y reducir las emisiones asociadas, así como el seguimiento a indicadores de desempeño energético.

Su seguimiento se realiza mediante indicadores relacionados con el consumo energético, la implementación de medidas de eficiencia y el uso de energías renovables. Ver Anexo 13 – Matriz de Indicadores y Anexo 14 -Matriz de Datos.

4.3.2. Gestión del recurso hídrico

Esta estrategia abarca la evaluación de consumos, usos y generación de aguas en empresas instaladas y áreas comunes, la identificación de oportunidades y limitantes para el reúso, la formulación e implementación de proyectos que optimicen el recurso hídrico, y el seguimiento a indicadores de desempeño.

Su objetivo es incrementar la tasa de aprovechamiento, reducir costos asociados al consumo y fortalecer la cultura hídrica en el ecosistema industrial, en articulación con las metas del Programa Global de Parques Eco-Industriales y los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Así mismo, se busca

optimizar el uso del agua, reducir la presión sobre las fuentes hídricas y fortalecer la cultura de sostenibilidad en la copropiedad. Ver Anexo 13 Matriz de Indicadores y Anexo 14 Matriz de Datos.

4.3.3. Gestión de biodiversidad

El Programa de Biodiversidad se desarrolla en las áreas internas y en la zona de influencia directa e indirecta de la Zona Franca del Cauca, abarcando ecosistemas estratégicos, empresas usuarias y actores institucionales.

Su implementación contempla acciones de conservación, restauración ecológica, educación ambiental, monitoreo de especies y articulación intersectorial, con el propósito de integrar la biodiversidad como eje transversal del desarrollo sostenible en la región. Ver Anexo 13 Matriz de Indicadores y Anexo 14 Matriz de Datos.

4.3.4. Adaptación al cambio climático

Este programa define estrategias orientadas a reducir la vulnerabilidad de la Zona Franca del Cauca y su objetivo es garantizar la sostenibilidad y resiliencia frente a eventos climáticos, mediante la identificación de riesgos, la implementación de medidas de adaptación y el fortalecimiento de la resiliencia organizacional, integrando prácticas sostenibles alineadas con el Marco Internacional de Parques Eco-Industriales y los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

De la misma manera, se realiza seguimiento de las emisiones a las empresas usuarias con el registro de en la plataforma CIRA, este seguimiento permite evaluar la contribución de las empresas a la huella de carbono y verificar la adopción de medidas de adaptación y mitigación frente al cambio climático como son nombrados en los principios de Gases de Efecto Invernadero de la ZFC, de acuerdo con el programa de monitoreo y mitigación de GEI. Ver Anexo 13 Matriz de Indicadores y Anexo 14 Matriz de Datos.

4.3.5. Gestión de residuos sólidos

El Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) de la Zona Franca del Cauca es la herramienta de planificación que establece las acciones para el manejo adecuado de los residuos generados en la copropiedad, garantizando el cumplimiento de la normativa ambiental y promoviendo la sostenibilidad. Este plan busca minimizar la generación de residuos, fomentar su aprovechamiento y asegurar una disposición final segura, contribuyendo a la protección del medio ambiente y la salud pública.

Su objetivo es implementar un sistema integral para la gestión de residuos sólidos en la Zona Franca del Cauca, que permita reducir su impacto ambiental mediante estrategias de prevención, aprovechamiento, tratamiento y disposición final responsable.

Las empresas usuarias que, en el desarrollo de sus actividades, generen residuos catalogados como peligrosos, deberán garantizar su manejo integral conforme a la normatividad ambiental vigente, incluyendo su adecuada clasificación, almacenamiento, transporte, tratamiento y disposición final a través de gestores autorizados. En este sentido, cada empresa será responsable del cumplimiento de sus obligaciones legales y de la implementación de los controles necesarios para prevenir riesgos ambientales y sanitarios. El incumplimiento de estas disposiciones podrá derivar en sanciones por parte de las autoridades competentes, las cuales podrían extenderse a la copropiedad en calidad de corresponsable, por lo que se exige el estricto cumplimiento de los requisitos establecidos, en coherencia con los principios de legalidad, sostenibilidad y responsabilidad compartida definidos en el presente reglamento. Ver Anexo 13 Matriz de Indicadores y Anexo 14 Matriz de Datos.

4.4. Monitoreo social y laboral

En el marco del modelo de Parque Eco-Industrial, la Zona Franca del Cauca realiza seguimiento a variables sociales clave, tales como la generación de empleo, equidad de género, condiciones laborales, proveeduría local y bienestar de los trabajadores.

La información es reportada por las empresas usuarias a través de la plataforma CIRA, permitiendo evaluar el impacto social de la copropiedad y orientar estrategias de fortalecimiento del capital humano y del entorno social.

Adicionalmente, se implementan mecanismos de medición de percepción, como el uso de herramientas digitales (códigos QR) en zonas comunes, que permiten capturar información en tiempo real sobre la experiencia del usuario y las condiciones de la infraestructura. Ver Anexo 13 Matriz de Indicadores y Anexo 14 Matriz de Datos.

4.5. Medición de satisfacción del usuario

La Zona Franca del Cauca realiza de manera anual la medición de satisfacción de sus usuarios —incluyendo copropietarios, tenedores y arrendatarios— como un mecanismo fundamental para evaluar la calidad de los servicios prestados, fortalecer la relación institucional y aumentar el valor percibido de la copropiedad.

Este proceso se desarrolla mediante la aplicación de encuestas estructuradas, cuyos resultados son analizados de forma sistemática con el fin de identificar oportunidades de mejora y definir acciones orientadas a optimizar los procesos, la atención y la prestación de los servicios. Su ejecución, análisis y seguimiento se realizan conforme a los lineamientos establecidos en el procedimiento interno definido por el Sistema de Gestión de Calidad.

El instrumento de medición integra aspectos relacionados con la provisión de servicios, la operación de los servicios comunes y la infraestructura, organizando la evaluación en categorías como: infraestructura; mantenimiento, seguridad, comunicación y atención de emergencias; y usuario operador. Adicionalmente, se incorporan espacios de retroalimentación abierta que permiten recoger percepciones y sugerencias de los usuarios.

A partir de los resultados obtenidos, se elabora el Informe de Satisfacción de Clientes, el cual consolida la metodología aplicada, el nivel de participación, los resultados cuantitativos y cualitativos, así como los principales hallazgos, tendencias y oportunidades de mejora, incluyendo análisis comparativos cuando aplique.

Este informe es presentado a la Dirección General para su revisión y constituye un insumo clave para la toma de decisiones y la definición de acciones de mejora, en el marco del enfoque de calidad y mejora continua de la copropiedad. Ver Anexo 13 Matriz de Indicadores.

4.6. Informes y toma de decisiones

A partir de la información recopilada y analizada, la Zona Franca del Cauca elabora su **Informe Anual de Sostenibilidad**, en el cual se presentan los resultados obtenidos en las dimensiones económica, social, ambiental y gobernanza.

Este informe permite evaluar el cumplimiento de los objetivos estratégicos, identificar oportunidades de mejora y comunicar los avances de la organización a sus grupos de interés.

4.7. Mecanismos de revisión, actualización y cumplimiento

La información generada a través del monitoreo constituye un insumo clave para la revisión anual de la gestión de la copropiedad, la actualización de sus instrumentos estratégicos y el fortalecimiento del cumplimiento normativo.

El incumplimiento en el reporte de información o en la implementación de las disposiciones establecidas en el presente reglamento podrá dar lugar a la aplicación de las medidas correspondientes, conforme a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal y la normatividad vigente.

El modelo de monitoreo y seguimiento de la Zona Franca del Cauca permite consolidar una gestión basada en información confiable, oportuna y verificable, facilitando la toma de decisiones estratégicas y el fortalecimiento del desempeño organizacional.

A través de la integración de indicadores y herramientas tecnológicas como la plataforma CIRA, la copropiedad fortalece su capacidad de análisis, control y respuesta frente a los desafíos del entorno, asegurando la alineación con el modelo de Parque Eco-Industrial y la generación de valor sostenible para las empresas usuarias, la comunidad y el territorio.

CAPÍTULO V: DISPOSICIONES FINALES

Artículo 1. Vigencia del Reglamento

El presente Reglamento Interno de Normas de Operación (RINO) de la Copropiedad Zona Franca **del Cauca – ZFC** corresponde a su versión inicial y fue **aprobado en el año 2026 por la Asamblea General de Copropietarios**, en su calidad de máximo órgano de dirección de la copropiedad, estableciendo las disposiciones que regulan la administración, operación y funcionamiento de la Zona Franca del Cauca.

A partir de su adopción, las **actualizaciones y modificaciones del presente reglamento** deberán ser aprobadas por el **Consejo de Administración**, en el marco de las funciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, especialmente aquellas relacionadas con la definición de directrices para la administración, operación y funcionamiento de la copropiedad.

Una vez aprobadas, dichas modificaciones deberán ser **comunicadas oportunamente a los copropietarios, usuarios y demás actores vinculados**, garantizando su conocimiento y cumplimiento obligatorio.

El presente documento hace parte integral del **Sistema de Gestión de la Copropiedad** y su control, actualización y disponibilidad se gestionará conforme a los procedimientos internos de control documental.

ANEXOS

ANEXO 1. SUSTENTACIÓN TÉCNICA DE LOS PRINCIPIOS RECTORES DEL RINO
ANEXO 2. MATRIZ LEGAL DE LA ZONA FRANCA DEL CAUCA
ANEXO 3. PLANO ZFC
ANEXO 4. OCUPACIÓN DE LA ZFC
ANEXO 5. ANÁLISIS DE CONDICIONES LOCALES POR MUNICIPIO
ANEXO 6. PLANO DE SERVICIOS
ANEXO 7. PLANO DE INFRAESTRUCTURA AMBIENTAL
ANEXO 8. PLANO DE INFRAESTRUCTURA SOCIAL
ANEXO 9. PLANO DE RED DE GAS NATURAL

ANEXO 10. PLANO DE RED HIDRÁULICA.
ANEXO 11. PLANOS DE REDES ETAPAS I, II, III Y IV
ANEXO 12. PLAN DE EMERGENCIA Y SUS COMPLEMENTOS
ANEXO 13. MATRIZ DE INDICADORES
ANEXO 14. MATRIZ DE DATOS

Elaboró	Revisó	Aprobó
Dirección General	Coordinación SIG	Dirección General

Versión	Tipo de Cambio	Descripción del Cambio	Fecha	Aprobado por
Versión 2	Ajuste/mejora	Ajuste del organigrama V3	07/14/2026	Coordinación SIG