



COMPENDIO DEL REGLAMENTO DE OPERACIÓN Y CONVIVENCIA

Y NORMAS INTERNAS DE LA COPROPIEDAD ZONA FRANCA DE BOGOTÁ

El Reglamento de operación y convivencia de la Zona Franca de Bogotá, domiciliada en Bogotá Distrito Capital, forma parte del Reglamento de propiedad horizontal protocolizado mediante escritura pública No. 3485 de junio 10 de 1.994 en la notaría quinta del círculo de Bogotá. A sus disposiciones quedan sometidos los copropietarios de la Agrupación, el Usuario Operador, los Usuarios, el Administrador y los demás usuarios y visitantes de la Zona Franca sin importar el título bajo el cual ostentan su derecho.

1. OBJETIVO.

El Reglamento tiene por objeto regular los actos de los usuarios de la Zona Franca de Bogotá, a fin de permitir un normal desarrollo de sus actividades. Las normas relativas al ingreso y salida de Zona Franca, procedimientos y requisitos de construcción, ampliación y mantenimiento de las unidades privadas, código de ética, sanidad general, servicio de energía, el manejo de basuras, la protección al medio ambiente y la seguridad.

2. ALCANCE.

Las disposiciones de estas normas, deberán ser cumplidas estrictamente por todas aquellas personas que a cualquier título utilicen la Zona Franca y sus instalaciones, so pena de ser sancionadas de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Administración de la Copropiedad Zona Franca de Bogotá.

3. DEFINICIONES.

Las expresiones que a continuación se describen, tendrán el mismo significado en plural y en singular; en la aplicación de este reglamento.

Administrador- Es la sociedad Zona Franca de Bogotá S.A., encargada de la administración de la agrupación, de la conservación y manejo de los bienes comunes y de las relaciones con sus copropietarios, de acuerdo al decreto 2233 de 1.996 y al reglamento de copropiedad.

Bienes de Uso Común.- Son los necesarios para la existencia, seguridad, conservación uso y goce de los bienes privados que conforman la agrupación, además aquellos que tienen la calidad de comunes por disponerlos así el reglamento de propiedad horizontal.

Copropiedad Zona Franca de Bogotá.- Es la persona jurídica sin ánimo de lucro que surge como propietaria de los bienes comunes y se crea mediante el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Usuario.- Cuando en este reglamento se mencione únicamente el término Usuario, se referirá en general a cualquiera de los Usuarios calificados por el Usuario Operador.

Usuario Operador.- Es la persona jurídica nacional o extranjera legalmente establecida en Colombia, con número de identificación tributaria propio, que se constituye con el objeto de realizar actividades exclusivamente dentro de la zona franca.

Usuario Industrial de Bienes.- Es la persona jurídica nacional o extranjera, legalmente

establecida en Colombia, con número de identificación tributaria propio, que realiza sus actividades en forma exclusiva dentro de la respectiva zona franca, consistentes en fabricar, producir, transformar o ensamblar bienes para su venta en los mercados externos prioritariamente.

Usuario Industrial Servicios.- Es la persona jurídica nacional o extranjera, legalmente establecida en Colombia, con número de identificación tributaria propio, que realiza sus actividades en forma exclusiva dentro de la respectiva zona franca, consistentes en la prestación de servicios con destino prioritariamente a los mercados externos, incluyendo las actividades científicas y tecnológicas.

Usuario Comercial.- Es la persona jurídica nacional o extranjera, legalmente establecida en Colombia que se instala en la Zona Franca, con el objeto de realizar actividades de almacenamiento, conservación, manipulación, distribución, empaque, reempaque, clasificación o limpieza de bienes, los cuales se podrán destinar a mercados externos o al mercado nacional.

Zona Franca.- Es el área geográfica delimitada del territorio nacional, que tiene como objeto primordial el de promover y desarrollar el proceso de industrialización de bienes y de prestación de servicios destinados a mercados externos y de manera subsidiaria al mercado nacional. Sobre este territorio se aplica un régimen legal especial en materia aduanera, cambiaria, de inversión de capitales y de comercio exterior; así como de beneficios fiscales sobre la venta a mercados externos de bienes y servicios.

4. RÉGIMEN DE ZONA FRANCA.

Los sujetos de este reglamento y en general, la persona que de cualquier forma realice alguna actividad dentro del área de la Zona Franca, reconocen y aceptan que su actividad se desarrolla en un área sobre la cual existe un régimen jurídico especial, lo cual hace que su autonomía como empresarios esté limitada a lo que las normas vigentes sobre Zonas Francas permitan

Los sujetos de este reglamento reconocen y aceptan que para el desarrollo de sus actividades en la Zona Franca deben mantener un estricto cumplimiento de las normas aduaneras, en especial en lo relacionado con la entrada y salida de mercancías a la Zona Franca, con el control de inventarios y con la vigilancia sobre sus instalaciones. Adicionalmente, reconocen y aceptan que tienen que prestar toda su colaboración a las autoridades aduaneras.

Los sujetos sometidos de este reglamento reconocen y aceptan que el desarrollo de sus actividades en Zona Franca se realizará respetando este reglamento y los demás reglamentos que para la buena marcha de la Zona Franca como un todo, dicte en el futuro el Usuario Operador y/o el Consejo de Administración, según el caso.

5. NORMAS PARA LA EJECUCION DE OBRAS :

Para la ejecución de cualquier obra de construcción, remodelación, ampliación, mejoras o de instalaciones adicionales, no importa de que tipo sea, el Usuario correspondiente deberá presentar al Administrador un anteproyecto de diseño arquitectónico.

Los planos de las obras deberán ser aprobados previamente por el Consejo de Administración y deberán cumplir con todos los requisitos establecidos por las autoridades correspondientes en materia de construcción, como también con todas las normas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad.

Para toda construcción que sobresalga del nivel 0, deberá hacerse un cerramiento provisional a una altura mínima de 2,20 mts a partir del paramento del lote, recubierto en su parte externa con tela verde de polipropileno o similar, aprobada por la Administración.

Los camiones, volquetas, equipos de construcción y demás vehículos pesados, deberán estacionar únicamente en las áreas internas al cerramiento de cada lote y deberán ingresar y salir debidamente cubiertos. Es deber y responsabilidad de cada constructor, mantener aseadas las vías aledañas al lote en construcción.

Los desperdicios, residuos y basuras que resulten de cada obra, deberán ser evacuados de la Zona Franca por el contratista responsable de la obra.

Los andenes del lote donde se va a construir, deberán ser debidamente protegidos, con el propósito de que se conserven en su estado original y de preservar las redes de energía existentes.

Deberá ser debidamente protegida durante la obra, la franja de zona verde con un ancho de 2 metros a partir del borde interior del andén, debajo de la cual se encuentran las redes de acueducto, riego, gas y comunicaciones. En estas redes no puede efectuarse ninguna maniobra sin autorización de la administración.

Es prohibido transitar en las vías, con máquinas de orugas o cualquier otro sistema que deteriore el pavimento, de ser necesario se deben utilizar transportes apropiados.

Las herramientas, equipos y materiales a utilizar en la obra, son responsabilidad exclusiva del encargado de la obra, quien deberá mantener su propia seguridad; la cual debe como mínimo ser prestada por un vigilante las 24 horas del día.

En cada obra se deberá prever un servicio sanitario adecuado, que se conectará a la red domiciliaria, previa aprobación de la administración. Las aguas residuales se conectarán a las acometidas existentes y las aguas lluvias, deberán ser evacuadas hacia las vías o sumideros.

El horario establecido para el ingreso y salida en las obras es de 6:00 a.m. a 6:00 p.m. Cualquier excepción debe ser autorizada previamente por la administración. El administrador o su delegado tendrá la facultad de ingresar a las obras, cuantas veces sea necesario.

Los cascos de obra deberán instalarse dentro del cerramiento de construcción de la obra, estar pintados de blanco y cumplir con las normas establecidas por la secretaría de salud de Bogotá, para el manejo adecuado de alimentos, higiene y aseo.

En caso que el propietario, contratista y/o delegado, incurra nuevamente en la falta por la cual se le hizo un llamado de atención, el Administrador de la Copropiedad, podrá suspender la obra, hasta por 48 horas consecutivas.

En la Zona Franca de Bogotá está prohibido el ingreso de vendedores ambulantes y el ingreso de animales.

6. NORMAS GENERALES PARA CONSTRUCCION :

Altura - Para los módulos industriales la altura máxima será de doce (12 mts). Para usos complementarios se aplicarán las normas legales sobre la materia.

Índice de ocupación - Para los módulos industriales será equivalente al 60% del área del lote. Las áreas libres serán destinadas a zonas verdes, estacionamientos y accesos.

Semisótano - En caso de plantearse deberá iniciar su desarrollo a una distancia mínima de tres metros (3.00 mts) al interior del paramento de construcción con el fin de no presentar desarrollo contra la fachada de la edificación y a una altura máxima de: uno punto cincuenta metros (1.50 mts) sobre el nivel del andén.

Sótanos - Podrán iniciar su desarrollo a partir del paramento de construcción.

Aislamientos - La tipología para los módulos industriales y bodegas preferencialmente será pareada.

Lateral: Los módulos industriales y bodegas no esquineros deberán aislarse únicamente por uno de sus costados laterales. El aislamiento lateral deberá tener por lo menos cuatro metros (4.00 mts), contados desde el lindero del lote hasta el paramento de construcción.

Los lotes usados como patio de almacenamiento, es decir, que no tengan ningún tipo de construcción sobre el lote, no tendrán que dejar aislamientos exceptuando el aislamiento de cinco metros (5.00 mts), frente a las vías. Cuando se construya una edificación se dejará el aislamiento lateral previsto en el párrafo anterior, es decir cuatro metros (4.00 mts), contados desde el lindero del lote hasta el paramento de construcción. El aislamiento lateral del lote que está localizado entre dos lotes esquineros se podrá suprimir ya que los lotes esquineros no tienen aislamientos. Dicha área de aislamiento en caso de suprimirse se deberá dejar al frente del proyecto con el fin de proteger el urbanismo de la zona franca.

Posterior: El aislamiento posterior de los módulos industriales y bodegas deberá tener por lo menos cuatro metros (4.00 mts), contados desde el lindero del lote hasta el paramento de construcción. Excepcionalmente podrá suprimirse siempre y cuando los cuatro metros (4.00 mts) se conserven en el frente del lote, adicionales a las áreas para antejardines mencionadas más adelante. Los lotes que colinden con la malla perimetral de seguridad de la agrupación, siempre deberán tener un aislamiento de por lo menos cincuenta centímetros (50 cm.) contra dicha malla. De esta norma se excluyen las unidades de terreno que tengan un tratamiento especial aprobado por las autoridades competentes.

Los propietarios de los lotes que colindan contra la malla deberán dar a la culata posterior acabados de excelente calidad, guardando la armonía arquitectónica debida. Así mismo el mantenimiento del aislamiento posterior estará a cargo del propietario del lote. En caso de desarrollo sobre dos (2) o más lotes contiguos, los aislamientos entre ellos podrán eliminarse, dejándose únicamente contra los lotes vecinos. En el evento de desarrollar los usos compatibles (industrial Clase III) se exigen los aislamientos establecidos por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. En todos los casos los aislamientos deberán ser empradizados y arborizados. No se permitirá su ocupación ni construcción.

Antejardines - Cuando se localicen parqueaderos colindantes con las vías, deberá dejarse a continuación un antejardín arborizado de por lo menos tres metros (3 mts) entre los parqueaderos y el paramento de construcción.

El paramento de construcción de los lotes en los que no se localicen parqueaderos colindantes con las vías, deberá iniciarse después de un antejardín arborizado de por lo menos cinco metros (5mts).

Los lotes esquineros no tienen aislamientos sobre los lotes vecinos.

Zonas de maniobra - En todo lote se deberá considerar una zona de maniobra que contemple las áreas de cargue y descargue. Estas áreas deberán ubicarse cerca de los puntos de acceso

y de las áreas de producción, en el interior del lote. No se permitirá la ubicación de estas zonas sobre las áreas de control ambiental, ni sobre las áreas de estacionamientos, ni sobre las vías. Las dimensiones de estas zonas de maniobra serán definidas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital según el tipo de industria. La zona de maniobra para vehículos livianos deberá tener cinco metros (5mts) de ancho.

Estacionamientos privados - Son aquellos en los que se presenta un uso exclusivo por parte del dueño del lote. Para el uso principal por cada ciento veinte metros cuadrados (120 m²) de área construida, cada propietario deberá prever el interior de su lote un parqueadero, sus dimensiones serán las indicadas en el decreto 395 de 1993 y las resoluciones 714 de mayo 23 de 1994, 784 de junio 1 de 1994, 1281 del 2 de septiembre de 1994 y 0422 del 21 de marzo de 1995. Estos parqueaderos deberán tener contra cada edificación un aislamiento de tres metros (3 mts) para zona verde o jardín, cualquier otra propuesta será estudiada por el Consejo de Administración y deberá contar con su aprobación.

Dimensiones mínimas: Dos puntos cincuenta metros (2.50 mts) por cinco metros (5.00 mts) para vehículos livianos.

Para tractomulas y camiones, son las indicadas en el artículo 46 del Decreto 395/93.

Estacionamientos públicos –En las zonas de parqueo comunales de uso público la agrupación cuenta con un parqueadero público por lote que corresponde a un (1) cupo por cada cinco estacionamientos privados que cada lote prevea. Los demás parqueos públicos deberán ser localizados al interior de cada lote.

Cerramientos- Cuando no se trate de patios de almacenamiento, se prohíbe la construcción de muros de cerramientos, bordes o verjas destinados a delimitar áreas privadas; estas solamente pueden aislarse de los lotes vecinos mediante cercas de setos vivos o árboles.

Culatas- Las culatas que resultaren contra los frentes de los lotes o lotes vecinos deberán ser debidamente tratadas y terminadas, según lo dispuesto en el artículo 54 del Decreto 395 de 1993.

Fachadas - Una vez construidas las edificaciones en los lotes o unidades privadas, todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores, así como las ventanas exteriores de las unidades privadas tienen la calidad de bienes privados, pero la facultad del propietario adquirente en cuanto a sus modificaciones está limitada. Así, queda prohibido variar en cualquier forma las fachadas, el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número o modificar en alguna forma su diseño; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada de cada unidad privada.

Voladizos – Solamente se podrán construir voladizos en las fachadas que den sobre las vías, siempre y cuando exista un antejardín empradizado y arborizado de tres (3) metros o más. Los voladizos podrán tener hasta un (1) metro.

Acceso a los lotes - Se podrán adecuar los andenes de los lotes interiores para la entrada permanente de vehículos, siempre y cuando dicha adecuación no afecte mas de cuarenta (40%) de su longitud total sobre la vía respectiva. El sesenta por ciento (60%) restante deberá conservarse empradizado y en concordancia con el paisajismo de la Copropiedad.

Prevención de incendios - Cada bodega deberá tener por lo menos un hidrante y los demás equipos necesarios para el control y la prevención de incendios, de acuerdo con lo establecido por el Cuerpo de Bomberos de Santa Fe de Bogotá. Así mismo una vez instalado un Usuario deberá conformar su brigada contra incendios y su correspondiente plan de evacuación.

Características del suelo - Los suelos de la Zona Franca de Bogotá, están conformados principalmente por materiales arcillosos y limosos, de plasticidad alta a muy alta, Estos materiales de alta plasticidad pueden sufrir asentamientos importantes por abatimientos locales y prolongados de nivel friático. No obstante, las anteriores consideraciones sobre las características del suelo, es posible que puedan existir en el lote condiciones diferentes a las mencionadas, por lo cual es necesario que cada propietario realice su propio estudio de suelos.

Avisos

Para la instalación de avisos y/o vallas se requiere autorización escrita de la Administración, previa presentación del arte, especificando las características de los materiales y de la instalación.

Cuando se trate de vallas, solamente podrán ser instaladas dentro del área privada, a una altura máxima de 2.50 mts, utilizando cerchas metálicas, pintadas en color gris claro y se deben mantener en perfecto estado de conservación y limpieza.

Ninguna valla podrá instalarse frente al cerramiento perimetral de seguridad de la Zona Franca de Bogotá, solamente podrán instalarse en el área privada a las vías internas.

En caso de que se incumpla alguno de los anteriores puntos, la Administración de la Copropiedad tendrá la facultad de retirar el aviso o valla

Mantenimiento y pintura. Los Usuarios estarán obligados a mantener en perfecto estado general y de ornato todas sus instalaciones, a fin de poder dar una impresión agradable de cuidado, aseo y buena imagen del Usuario y de la Zona Franca en general.

7. SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

La Zona Franca de Bogotá suministra a cada lote una capacidad de 80 kilovatios desde líneas de media tensión con sistema trifásico trifilar a 13.800 voltios desde cajas de barrajes sobre un circuito subterráneo en cercanías de cada lote o a 34.500 voltios. El Usuario debe adquirir el transformador, el equipo de medida especificado por la administración, cablear desde la caja de barrajes más cercana y presentar a la Administración de la Copropiedad un proyecto de instalación que incluya:

Diagrama unifilar de la instalación.

Cuadros de carga de los diferentes tableros, indicando su distribución por fase

Detalle de la acometida y puesta a tierra.

Especificación y ubicación de los equipos de medida.

Memorias de cálculo.

Relaciones de CT's y PT's.

Ubicación del strip principal y gabinete de fibra óptica.

Especificaciones y diagrama del sistema eléctrico de emergencia (sí lo hay).

Los planos y cálculos deberán estar avalados por un Ingeniero Electricista con matrícula profesional. La administración revisa los diseños e instalaciones y entrega su concepto al usuario, quien cancela los derechos de conexión, distribución y transformación, si le corresponden, como requisito previo para la conexión con la red de la Zona Franca.

7.1 Requerimientos para la instalación:

Instalar un sistema de pararrayos que garantice el cubrimiento de su lote mas 15 mts de radio.

Este pararrayos debe ser no radiactivo y con equipo activo de protección.

La S/E deberá tener como mínimo seleccionador en media tensión ON/OFF de dos posiciones en caso de ser radial o seleccionador de cuatro posiciones en caso de ser tipo malla. La subestación deberá tener un juego de fusibles tipo bayoneta y otro de fusibles de respaldo (ELSP). Se deberá entregar un certificado del fabricante de la Subestación de la existencia de los fusibles ELSP.

La instalación y los elementos utilizados deberán cumplir con normas vigentes NTC; NEC y las expedidas por la EEB ó Codensa para su aceptación.

Se debe coordinar con la administración de la Zona Franca para realizar en conjunto las mediciones de las tierras.

Todas las instalaciones eléctricas definitivas deben ser subterráneas.

En caso de encontrar que la demanda máxima de una cuenta se encuentre por debajo del 10 % de la carga nominal de los CT's, el usuario deberá cambiar los transformadores por unos que estén dentro de la curva útil de acuerdo a la carga real demandada.

A los funcionarios autorizados por la Administración, el usuario debe permitirles, controlar y revisar las instalaciones, operar los equipos de seccionamiento, tomar lecturas de medidores y ejecutar cualquier trabajo necesario para la adecuada prestación del servicio. Las maniobras de conexión y desconexión del suministro de energía, serán autorizadas y supervisadas por la Administración de la Copropiedad.

Al usuario que lo solicite se le suministrará el servicio a 34.5 kV. En este caso el usuario, deberá cancelar los derechos de conexión y la cuota de distribución establecida por la administración.

Medición para cargas hasta de 55 kW:

Variable de medida : Energía activa.

Tipo de medición : Directa.

Clase del medidor : No inferior a 2 según IEC 18S-186

Tipo de tarifa : Sencilla.

Tipo de medidor : Electromecánico de inducción de disco.

Medición para cargas superiores a 55kW :

Variable de medida : Energía activa y reactiva, demanda máxima en energía activa y reactiva, factor de potencia promedio.

Tipo de medición : Indirecta, utilizando transformadores de corriente en baja o media tensión, clase 05 S. En caso que la medición se efectúe en el lado de baja tensión se incrementará el costo de la energía consumida en un 0,5% de la capacidad del transformador para compensar las pérdidas en el transformador de distribución.

Clase de medidor : No inferior a 0.5 según IEC 18S-186.

Tipo de tarifa : Triple.

Tipo de medidor : Multifuncional Nansen Spectrum dotado con módem. Para cargas superiores a 300 KW se debe utilizar un medidor multifuncional para módem externo o con módem interno provisto de funciones TOU para multitarifa.

Se debe dejar comunicación entre el equipo de medida y su strip principal de comunicaciones y entre este y la caja de conectorización de fibra óptica, mediante un tubo no inferior a 3/4" de diámetro interno y en el gabinete donde se aloja el medidor deberá existir una toma monofásica a 120 V.

Los equipos de medición deben estar homologados por Codensa. Los medidores electromecánicos deben estar calibrados por un laboratorio autorizado por la Superintendencia de Industria y Comercio.

El medidor de energía eléctrica solicitado para su proyecto será conectado únicamente por funcionarios de la administración, a los costos establecidos por esta; el usuario deberá proveer el medidor, junto con todos los equipos para la medición (CT's, PT's, borneras) debidamente montados sobre el gabinete y provisto todo el cableado diferenciado por colores. El medidor se ubica de tal forma que pueda leerse desde el exterior.

Derechos de Conexión. La Administración de la Copropiedad Zona Franca de Bogotá cobrará los usuarios y/o suscriptores de los lotes, los derechos de conexión que se han pagado a la E.E.B. según convenio establecido entre la Administración de la Copropiedad Zona Franca de Bogotá y la sociedad Zona Franca de Bogotá S..A.

La subestación de transformación de 34.5 kV a 13.8 kV está diseñada para atender una carga máxima de 80 kW por lote. Todo usuario de lote que contrate una carga superior a 80 kW y deba conectarse a 13.8 kV cancelará una cuota de distribución y transformación para ampliar la subestación, así:

Para Usuarios conectados a 13.8 kV, los derechos de conexión serán cancelados en su totalidad de acuerdo a la capacidad de la S/E instalada.

A partir de 80 KVA instalados se cobrará adicionalmente a los derechos de conexión, derechos de transformación y distribución.

Todo usuario del servicio de energía obligado a informar a la Administración de la Copropiedad sobre cualquier incremento en la carga instalada para evitar fallas técnicas de sobrecarga del sistema. Así mismo, está obligado a cancelar los derechos de conexión y cuotas de distribución y de transformación a que hubiere lugar.

Cualquier falla en la información oportuna de este incremento de carga dará lugar a una sanción económica equivalente al 100% de los derechos de conexión y que las cuotas de distribución y de transformación calculadas en el momento que por revisiones efectuadas por la Administración, se encuentre un incremento no declarado en la carga contratada.

La Zona Franca de Bogotá cuenta con un sistema de suplencia eléctrica de emergencia, que permite el funcionamiento continuo de la iluminación exterior, los servicios comunales, el sistema de seguridad y el sistema de telecomunicaciones.

7.2 Facturación del servicio de energía eléctrica

La Zona Franca ofrece a todos los usuarios del parque industrial el servicio de energía a menores costos por comprar su energía como Usuario No Regulado, este servicio es facturado por la Administración de la Copropiedad.

El suministro del servicio de energía se entiende prestado al respectivo inmueble. En tal sentido, el propietario del mismo y el suscriptor y/o usuario serán solidariamente responsables del pago de los servicios y gastos administrativos. La Administración podrá negarse a suministrar el servicio a aquellos inmuebles que no estén a paz y salvo con aquella, aunque el nuevo usuario y/o suscriptor sea una persona distinta del suscriptor y/o usuario moroso anterior.

Las tomas de lectura se realizan el último día del mes de causados los consumos y el primer día hábil del mes siguiente para efectos de comparación y control. El cuadro de control de consumos deberá ser completado dentro de los seis primeros días del mes y entregado a Contabilidad para su facturación. El responsable de la toma de lecturas es el Jefe de Energía y mantenimiento.

Las tarifas del servicio de energía serán fijadas por el Administrador trasladando a los usuarios los beneficios y esquemas tarifarios usados por su suministrador de energía y teniendo en cuenta, adicionalmente, los futuros costos de ampliación y actualización. Las tarifas serán modificadas cada vez que el suministrador de energía eléctrica haga una modificación a las mismas.

Los usuarios y/o suscriptores del servicio de energía eléctrica deberán cancelar a la Copropiedad Zona Franca de Bogotá sus facturas en un plazo no mayor de ocho días calendario después de recibidas. El incumplimiento de pago de una sola factura dará lugar a la desconexión del servicio y posteriormente además de los respectivos intereses por mora deberá cancelarse la reconexión del servicio.

7.3 Adulteración del sistema de medición.

En caso de que la Copropiedad Zona Franca de Bogotá, detecte la adulteración de alguno de los equipos de medición de un usuario, suspenderá y cobrará una sanción equivalente a veinte veces el costo de 500 kWhr por cada 5 KVA o fracción consumidas en situación de fraude o hasta (20) veces el consumo de la carga instalada en un mes por cada mes de fraude.

La Copropiedad Zona Franca de Bogotá ejercerá una interventoría del equipo nuevo en cuanto a calidad, calibración, instalación y mantenimiento por cuenta del usuario.

7.4 Factor potencia.

Todas las instalaciones eléctricas localizadas dentro de los predios de la Copropiedad Zona Franca de Bogotá, deberán tener un factor de potencia superior a 0.9 en atraso. En caso de que una instalación tenga un factor de potencia menor del valor indicado, será obligatorio que el usuario instale por su cuenta los aparatos y dispositivos correctores adecuados.

Siempre que se presente un factor de potencia inferior al mínimo permitido, la Copropiedad Zona Franca de Bogotá facturará al usuario respectivo la energía reactiva consumida que supere el 50% de la energía activa que consuma, a la misma tarifa equivalente de dicha energía activa. A ningún usuario se le exonerará del pago de la energía reactiva mientras subsista el bajo factor de potencia en su consumo.

7.5 Cambio de suministrador.

El usuario del servicio de energía eléctrica de la Copropiedad Zona Franca de Bogotá que, por cualquier razón, prefiera contratar y recibir el suministro de energía eléctrica por parte de otro suministrador distinto a la Copropiedad Zona Franca de Bogotá, deberá informar a la Copropiedad el nombre del suministrador y someter a su aprobación cualquier obra que se requiera para hacer el suministro. De todas maneras, cualquier usuario del servicio que contrate su suministro de energía con una entidad diferente, deberá reconocer a la Copropiedad Zona Franca de Bogotá un peaje por concepto de la utilización de la subestación 34.5 kV/13.8 kV de alimentación de propiedad de la Copropiedad o de sus redes de distribución. Este peaje se calculará de acuerdo con las normas específicas que sean aplicables.

7.6 Provisionales de obra.

Para el uso de provisionales de energía se deberá presentar solicitud escrita al Administrador con el proyecto de provisional de obra que contenga, solicitud de carga y diagrama unifilar donde se indique : transformador (incluyendo protocolos y factura), protecciones, equipo de medición y elementos auxiliares incluyendo protocolos de los equipos, facturas y relaciones de transformación de los CT's y PT's.

La energización para provisional de obra será suministrada para un periodo no superior a 6 meses, este periodo de acuerdo a sus necesidades podrá ser extendido, entendiéndose que una vez finalizada la obra deberá energizarse de manera definitiva cumpliendo con los puntos expuestos, de otro forma dará lugar a la suspensión del servicio.

8. TELECOMUNICACIONES:

En la Zona Franca de Bogotá se encuentran operando los tres más grandes proveedores de telefonía local, la E.T.B. EPMBog y Colombia Telecomunicaciones (Telecom), quienes ofrecen los servicios de comunicaciones que requiera el Usuario.

Para los servicios de telefonía básica con la ETB frente a cada lote se encuentra una cámara de inspección de la canalización de telecomunicaciones. En esta cámara está un cable telefónico de 10 pares, destinado a dar el servicio a este lote; en caso de requerirse líneas adicionales a las 10 instaladas, el usuario deberá cancelar a la Copropiedad los derechos de utilización de par de reserva.

Al construir la bodega y sus oficinas, se debe definir el lugar del strip telefónico e interconectar éste, mediante dos tubos de P.V.C. de 3", con la cámara de telecomunicaciones. Por uno de estos tubos se tenderá el cableado telefónico y por el otro los servicios atendidos por fibra óptica.

8.1 Conexión a PICIZ.

Todos los Usuarios ubicados en la Zona Franca requieren para realizar sus operaciones, tener instalado en alguno de sus equipos el aplicativo PICIZ (Programa integral de control informático para las Zonas Francas), para realizar esta instalación es necesario estar conectado a un servicio de banda ancha de Internet.

9. ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO:

Cada lote cuenta con red de acueducto. Para obtener el servicio tanto provisional de obra como definitivo, el propietario deberá tramitar ante la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá la solicitud de conexión, este servicio será facturado directamente por esta Empresa.

La Zona Franca de Bogotá, de acuerdo con las normas establecidas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado, cuenta con sistemas separados, así:

Aguas residuales: Para la disposición de esta agua en el paramento de cada lote, existe una acometida domiciliaria de 8 pulgadas.

Aguas lluvias: Las aguas lluvias se recogen en las calzadas por medio de sumideros. Las aguas lluvias que se recojan en las áreas privadas deben ser conducidas a las calzadas donde se encauzan hacia los sumideros.

10. NORMAS PARA TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES:

La Zona Franca de Bogotá cuenta con una planta de tratamiento de tipo “Lodos activados – aireación extendida”, para el tratamiento de las aguas residuales que produzca.

- El agua tratada en la planta se sirve a la red de riego de la Zona Franca y la restante al río Bogotá. Esta agua no es potable y por lo tanto no debe utilizarse para el consumo humano.
- La calidad de las aguas residuales vertidas por cada industria, además de lo dispuesto en las normas legales, deberá cumplir con los siguientes límites máximos de contaminación:

Valores en mg/litro (excepto los sólidos sedimentables y Ph)

Sólidos Totales		720
Disueltos Totales	P.P.M.	500
Fijos	P.P.M.	300
Volátiles	P.P.M.	200
Suspendidos Totales		200
Fijos	P.P.M.	55
Volátiles	P.P.M.	165
Sólidos sedimentables	ML/L	10
D.B.O5	P.P.M.	240
Carbono orgánico total	P.P.M.	160
D.Q.O	P.P.M.	450
Nitrógeno total	P.P.M.	40
Orgánico	P.P.M.	15
Amoniacal Libre	P.P.M.	25
Nitritos	P.P.M.	0
Nitratos	P.P.M.	0
Fósforo	P.P.M.	8
Orgánico	P.P.M.	3
Inorgánico	P.P.M.	5
Cloruros	P.P.M.	50
Alcalinidad	P.P.M.	100
Grasas	P.P.M.	100
Ph	UND	6 – 9
Temperatura	°C	40

Con el fin de que la Administración de la Copropiedad pueda efectuar el control físico - químico cuando se requiera a las aguas residuales de cada bodega o industria, se debe dejar un pozo de inspección en la red, a la salida dichas aguas del lote, el cual preferiblemente debe tener las mismas especificaciones técnicas de un pozo de inspección con cono de reducción, homologado por la E.A.A.B.

En caso de que las aguas residuales provenientes de la industria superen los límites máximos de contaminación establecidos, el usuario industrial está en la obligación de tratar estas aguas dentro de su industria, con el fin de dar cumplimiento a esta norma.

11. GAS NATURAL

Los usuarios de la Zona Franca de Bogotá cuentan con: servicio domiciliario de gas natural suministrado a alta presión industrial y estaciones reguladoras de gas. Las tuberías en acero de

la red troncal, instaladas por la empresa Gas Natural S.A., tienen un diámetro de 6 pulgadas; para la red de distribución se utilizó tubería de polietileno de 4 pulgadas. Corresponde a cada propietario, tramitar ante Gas Natural S.A., la instalación del servicio y construir la red privada desde el medidor de acuerdo a las exigencias de Gas Natural S.A.

12.' NORMAS PARA MANEJO DE RESIDUOS:

los Usuarios Industriales de Bienes y Servicios están obligados a utilizar el sistema de recolección de basura existente en la Zona Franca, por lo que queda prohibido a toda persona natural o jurídica arrojar, acumular o disponer de otra manera, los desechos sólidos, en lugares no autorizados por la Administración. El transporte, acumulación y utilización de los desechos, se hará mediante sistemas autorizados para el efecto por la Administración.

La basura generada por la operación de cada Usuario, deberá ser depositada en recipientes cerrados de fácil manejo, provistos por ellos y colocados en los lugares específicamente indicados por la Administración. Así mismo el Usuario Industrial de Bienes y Servicios deberá clasificarla en recipientes separados y de diferente color así:

- . Bolsas negras para desechos orgánicos.
- . Recipiente gris para desechos de vidrio.
- . Recipiente azul para desechos no reciclables.
- . Recipiente verde para desechos de papel, cartón, plásticos.

La Zona Franca de Bogotá cuenta con una bodega de manejo de residuos sólidos y realiza la recolección interna en rutas y horarios establecidos por la Administración, el cobro lo realiza internamente mediante un aforo.

13.' OTROS SERVICIOS QUE PRESTA LA COPROPIEDAD

13.1 DE MOVILIZACIÓN DE CARGA

La Agrupación cuenta con un patio de contenedores, el cual consta de: una grúa pórtico fija, con capacidad para manipular contenedores de 20 y 40 pies y un estacionamiento para apilar contenedores. Adicionalmente, dispone de tres montacargas, uno de 2.5 toneladas, uno de 5 y otro de 7 toneladas, para alquilarlos a los Usuarios..

El costo de los anteriores servicios será facturado individualmente al usuario que lo requiera de acuerdo a las disposiciones que para el efecto defina la Copropiedad.

13.2 ASISTENCIA MEDICA Y ODONTOLOGICA:

La Zona Franca de Bogotá cuenta con un centro de asistencia médica primaria, atendido por la Caja de compensación familiar COLSUBSIDIO. La finalidad de dicho centro asistencial, es prestar el servicio de primeros auxilios y medicina preventiva. El costo será sufragado por cada usuario.

13.3 TRANSPORTE INTERNO:

Teniendo en cuenta la extensión de la Zona Franca y para facilitar la movilidad de las personas (empleados, visitantes), se ofrece el servicio de transporte con cinco buses que recorren las vías internas del parque industrial, siguiendo las rutas y horarios preestablecidos por la administración.

13.4 AUDITORIOS

La Zona Franca dispone de dos salones debidamente dotados para reuniones. Con la debida anticipación el usuario debe presentar su solicitud ante la administración, la cual procederá a reservar el salón y facturar el servicio.

13.5. OFICINA DE CORRESPONDENCIA

La Copropiedad dispone de una oficina de correo en donde se recibe y deposita la correspondencia en los respectivos apartados, para ser recogida por el funcionario autorizado por cada empresa.

13.6. PARQUE METROPOLITANO Y PAISAJISMO

Reflejando la importancia dada al aspecto ecológico y como aporte al mejoramiento de la calidad de vida y preservación de la naturaleza, el proyecto de paisajismo se realizó teniendo en cuenta parámetros internacionales; se sembraron cerca de 25.000 especies entre árboles y plantas tanto en la Zona Franca de Bogotá como en el Parque Metropolitano.

La recreación es otro aspecto relevante en la Zona Franca de Bogotá. Es así como el Usuario Desarrollador construyó el Parque Metropolitano de Fontibón como un aporte social tanto para los usuarios de la Zona Franca como para toda la comunidad vecina. El parque cuenta con canchas de fútbol, tenis, baloncesto, microfútbol, voleivol playa, pistas para ciclocross y patinaje; senderos peatonales; zonas verdes y lagos para múltiples actividades.

14.' SERVICIO DE SEGURIDAD

La Zona Franca de Bogotá, cuenta con un circuito cerrado de televisión, detectores de movimientos, central de alarmas, software especializado de seguridad y carnetización electrónica, molinetes y talanqueras operadas por carnés de aproximación y cédulas.

Está rodeada en todo su perímetro por un corredor de 5 metros de ancho, constituido por un doble cerramiento en malla de seguridad, con una altura de 2.50 metros, vigilado por un sistema de circuito cerrado de televisión, de detección de movimientos y cerca eléctrica.

En las entradas, además de cámaras, está dispuesto para las personas un sistema de identificación por tarjetas magnéticas y para los automóviles un sistema de talanqueras accionadas automáticamente.

Todos los equipos de detección están conectados a una estación central de monitoreo, con equipos sistematizados, dotados con un software gráfico que permite la rápida identificación de cualquier equipo de emergencia y video grabadoras digitales que graban 64 de las cámaras instaladas, 24 horas al día durante un mes y para contingencias se cuenta con un multiplexor para 16 cámaras.

Zona Franca cuenta con un grupo de vigilancia privada contratado directamente por la administración, para vigilar el perímetro, controlar el ingreso y la salida y las áreas comunes de la Zona Franca. En cada Unidad privada el Usuario debe establecer su seguridad propia.

La Zona Franca de Bogotá, dispone de un carro de bomberos debidamente dotado y de hidrantes estratégicamente ubicados, adicionales a los sistemas contra-incendio que deben tener todas las empresas.

Como complemento, todas las plantas y bodegas podrán vía telefónica, conectar su sistema de alarma con la estación central de comunicaciones, para ser monitoreadas las 24 horas el día sin costo para los usuarios.

14.1 Ingreso y salida de personal

- Por la portería de la Avenida Centenario

Por esta portería ingresa y sale el personal que trabaja en las obras en construcción o en remodelación, visitantes y funcionarios carnetizados con carnet de proximidad.

El ingeniero residente o encargado de la obra que haya sido presentado previamente por parte del propietario del lote y por escrito, debe a la iniciación de la obra, presentar en la Administración un listado del personal de obra y el Jefe de seguridad le asignará carnets provisionales de obra, que tienen un costo de alquiler mensual.

El propietario del lote y personal directivo de la obra podrá ser carnetizado con carné de proximidad previa solicitud escrita y cancelación del mismo.

Cualquier retiro o ingreso de personal de obra debe informarse por escrito a la Administración de la Copropiedad para su registro y desactivación.

Al igual que con el personal, los vehículos que deban ingresar a la obra deberán reportarse por escrito a la Administración de la Copropiedad.

El horario para esta portería es de las 06:00 horas y las 22:00 horas de lunes a viernes ; en la noche , los fines de semana y festivos cualquier ingreso se hará por la entrada principal.

- Por la Portería Carrera 106

Por esta portería puede ingresar el personal que esté debidamente carnetizado, con carnet de proximidad, así como vehículos con materiales de obra.

La carnetización la realiza directamente la Copropiedad con equipos propios y esta se debe solicitar al Administrador por escrito, relacionando nombre, cédula y cargo y se cancela por anticipado. Las sociedades de intermediación aduanera S.I.A. deberán igualmente hacer solicitud escrita, anexando certificado de constitución y carné de la DIAN o copia de la resolución.

Los Usuarios deben mantener y enviar a la administración un registro actualizado de las personas que portan los carnets temporales solicitados.

Si los equipos están en mantenimiento y la talanquera o molinete no están funcionando, en forma manual el guardián verificará el porte del carné y accionará manualmente el equipo.

- Este carné es personal e intransferible, y debe portarse en un lugar visible durante todo el tiempo de permanencia en la Zona Franca.
- En caso de pérdida, deberá reportarse el hecho de inmediato a la Administración para anularlo del sistema. Simultáneamente se debe presentar denuncia en una comisaría de policía y pagar en contabilidad la suma referida en la tabla de tarifas para su reposición.
- Si el carné presenta fallas para su ingreso deberá acercarse a seguridad para su corrección.
- La reposición del carné dañado por mal uso, se realizará previo su pago .
- La carnetización se realiza de lunes a viernes previa coordinación con la Administración.

- El control de ingreso y salida de personal quedará registrado en el Sistema de control de acceso por espacio de tres meses.
- Los retiros de personal de las empresas deberán informarse inmediatamente se produzcan para sacarlos del sistema y de acuerdo con el estado del carnet se destruye o se recicla.

- **Ingreso de Visitantes.**

Los visitantes ingresan por la portería de la Avenida Centenario y deben tener autorización de la empresa a la cual deseen ingresar a través del módulo de visitantes del sistema PICIZ. Para su ingreso debe presentar la cédula de ciudadanía ante la lectora dispuesta en el molinete de ingreso, aleatoriamente el vigilante verificará este documento vs. El portador.

Si el visitante llega en vehículo debe ubicarlo en el parqueadero de visitantes y acercarse a la recepción con el fin de aplicar el trámite anterior. Podrá ingresar en su vehículo si la empresa a la cual se dirige lo autoriza y si hay disponibilidad de parqueaderos en la bodega a visitar. Está expresamente prohibido parquear en vías, andenes o zonas verdes de la Zona Franca.

El carné de visitante solo se podrá utilizar por 24 horas, pasado este tiempo se anulará del sistema y se informará al usuario visitado para su recuperación.

14.2 INGRESO DE MERCANCÍAS POR LA PORTERÍA CARRERA 106

Todo vehículo para su ingreso o salida vacío o con mercancías de la Zona Franca debe tener autorización del funcionario de Operaciones responsable, asignado por el Usuario Operador.

CENTRAL DE COMUNICACIONES

En el edificio Administrativo se encuentra la Central de comunicaciones y control de alarmas que atiende las 24 horas del día de lunes a domingo, para comunicarse con esta central o con cualquier dependencia de la administración, debe marcar los siguientes números telefónicos..

PBX 4046644

FECHA DE ACTUALIZACION : Marzo - 18 – 2012

**Aprobado por : Juan Pablo Rivera Cabal
Administrador**

TABLA DE CONTENIDO

1.	OBJETIVO	1
2.	ALCANCE	1
3.	DEFINICIONES	1
4.	REGIMEN DE ZONA FRANCA	2
5.	NORMAS PARA LA EJECUCION DE OBRAS	2
6.	NORMAS GENERALES PARA CONSTRUCCION	3
7.	SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	6
8.	TELECOMUNICACIONES	10
9.	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	10
10.	NORMAS PARA TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	11
11.	GAS NATURAL	12
12.	NORMAS PARA MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS	12
13.	OTROS SERVICIOS DE LA COPROPIEDAD	12
14.	SERVICIO DE SEGURIDAD	13