

## REGLAMENTO DE OPERACIÓN DEL PARQUE LOGÍSTICO “ALMACENES DEL NORTE” (ADN)

El presente Reglamento de Operación tiene por objeto establecer lineamientos generales que faciliten la adecuada operación de “ADN Parque Logístico Callao”, con el propósito de optimizar los servicios que ADN brinda a sus clientes.

### **CAPITULO I ASPECTOS GENERALES**

Artículo 1°.- Definiciones  
Artículo 2°.- Ámbito de Aplicación y  
Obligatoriedad

### **CAPITULO II USO DEL ALMACÉN**

Artículo 3°.- Uso y Destino  
Artículo 4°.- Autorizaciones

### **CAPITULO III DEL INGRESO AL PARQUE LOGÍSTICO**

Artículo 5°.- Ingresos de Personas  
Artículo 6°.- Ingresos de Vehículos  
Artículo 7°.- Disposiciones para el ingreso  
Artículo 8°.- Horario de Funcionamiento

### **CAPITULO IV DE LOS VEHÍCULOS**

Artículo 9°.- Obligaciones con relación a los  
vehículos  
Artículo 10°.- Obligaciones con relación a  
los conductores  
Artículo 11°.- Reglas de tránsito y  
señalización

### **CAPITULO V DE LA ADMINISTRACIÓN DEL PARQUE LOGÍSTICO**

Artículo 12°.- Administración de las áreas  
comunes  
Artículo 13°.- Uso exclusivo de las áreas  
comunes

### **CAPITULO VI ÁREAS COMUNES DEL PARQUE LOGÍSTICO**

Artículo 14°.- Disposiciones sobre las  
áreas comunes  
Artículo 15°.- Estacionamientos de uso  
común  
Artículo 16°.- Letreros y Publicidad

### **CAPITULO VII MANEJO DE RESIDUOS**

Artículo 17°.- Obligaciones vinculadas con  
el tratamiento de los residuos

### **CAPITULO VIII DEL ALMACÉN**

Artículo 18°.- Reglas a observar con  
relación a las instalaciones del ALMACÉN  
Artículo 19°.- Obras en los ALMACENES  
Artículo 20°.- Productos a almacenar  
Artículo 21°.- Servicios Básicos

### **CAPITULO IX RESPONSABILIDADES**

Artículo 22°.- Responsabilidades  
Artículo 23°.- Observancia de la ley y  
demás normas

### **CAPITULO X CUOTA DE MANTENIMIENTO**

Artículo 24°.- Asignación  
Artículo 25°.- Conceptos que incluye la  
Cuota de Mantenimiento

### **CAPITULO XI SEGURIDAD**

Artículo 26°.- Seguridad de áreas  
comunes  
Artículo 27°.- Seguridad al interior del  
ALMACÉN  
Artículo 28°.- Seguridad Contra Incendios

### **CAPITULO XII SANCIONES**

Artículo 29°.- Aplicación de sanciones  
Artículo 30°.- Sanción adicional

### **CAPITULO XIII DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS**

Artículo 31°.- Modificación del Reglamento  
Artículo 32°.- Prevalencia del Reglamento  
Artículo 33°.- Interpretación

## **CAPITULO I ASPECTOS GENERALES**

### **Artículo 1°.- Definiciones**

Para efectos del presente documento, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

- a) **ADMINISTRACIÓN:** Es ADN o la persona, natural o jurídica, a la cual ADN le haya encargado la administración del PARQUE LOGÍSTICO.
- b) **ADN:** Es la empresa Proyecto Ventanilla S.A.C, con RUC No. 20510690053, que opera bajo el nombre comercial “ADN Almacenes del Norte” y es la propietaria del PARQUE LOGÍSTICO.
- c) **ALMACÉN** (en plural, ALMACENES): Es el almacén que forma parte del PARQUE LOGÍSTICO que es objeto del CONTRATO. El **ALMACÉN** incluye los estacionamientos de uso exclusivo que son objeto de cada CONTRATO.
- d) **ARRENDATARIO** (en plural, ARRENDATARIOS): Es la persona, natural o jurídica, que en virtud a un contrato de arrendamiento o de cualquier otro acto celebrado con ADN, ostenta la posesión legítima y con justo título de uno o más ALMACENES del PARQUE LOGÍSTICO.
- e) **CONTRATO** (en plural, CONTRATOS): Es el acto jurídico en virtud del cual ADN otorga al ARRENDATARIO la posesión de un ALMACÉN ubicado en el PARQUE LOGÍSTICO.
- f) **PARQUE LOGÍSTICO:** Es el proyecto denominado “ADN Parque Logístico Callao”, que se desarrolla en 6 Etapas, con una superficie total proyectada de 250.000 m2 de ALMACENES; ubicado en el distrito de Ventanilla, provincia constitucional del Callao, con ingreso por la Carretera Playa Los Delfines (vía Pachacútec) s/n.

### **Artículo 2°.- Ámbito de Aplicación y Obligatoriedad**

- 2.1. El presente documento contiene normas de carácter obligatorio para toda persona natural o jurídica (y, en general, cualquier tercero) que adquiera derechos, ocupe y/o utilice cualquiera de los ALMACENES, así como cualquier otra área del PARQUE LOGÍSTICO, sea a título de arrendamiento, uso, o bajo cualquier otro título, sin excepción ni limitación alguna.
- 2.2. Las obligaciones que asumen los ARRENDATARIOS se hacen extensivas a sus trabajadores, contratistas, servidores, empleados, representantes, dependientes, clientes, visitas y en general a cualquier persona que ingrese al PARQUE LOGÍSTICO con autorización y/o por instrucciones de los ARRENDATARIOS. En este sentido, el ARRENDATARIO será directamente responsable de que sus empleados, trabajadores, obreros, contratistas, agentes, representantes, proveedores, clientes o relacionados cumplan fehacientemente con las disposiciones de este Reglamento y las que en el futuro establezca ADN, o la persona autorizada por ésta para hacerlo. Los ARRENDATARIOS asumen de manera solidaria la responsabilidad por los daños y/o perjuicios ocasionados por sus conductores y/o las personas a las cuales haya autorizado su acceso al PARQUE LOGÍSTICO.

## CAPITULO II USO DEL ALMACÉN

### Artículo 3°.- Uso y Destino

- 3.1. Los ALMACENES serán destinados al desarrollo de las actividades previstas en los respectivos CONTRATOS.
- 3.2. En los ALMACENES no se podrá realizar la venta *retail* o minorista de mercadería, ni la atención de servicio técnico, a menos que sea autorizado por escrito por ADN. Sin embargo, el ARRENDATARIO sí podrá realizar la venta al por mayor de sus productos, siempre que ello no suponga un incremento significativo de las personas que ingresen a su ALMACEN, o que se encuentren ocupando las áreas comunes del PARQUE LOGÍSTICO o sus exteriores, por lo que el ARRENDATARIO deberá mantener el control necesario para evitar lo antes señalado y cumplir y hacer cumplir las disposiciones del presente Reglamento. Ante el incumplimiento de lo aquí establecido, ADN o la ADMINISTRACIÓN se encontrarán facultadas para denegar la autorización de ingreso, solicitar al ARRENDATARIO el retiro de las personas, o prohibir al ARRENDATARIO la realización de ventas al por mayor de forma temporal o indefinida, sin que el no ejercicio de esta facultad por parte de ADN o la ADMINISTRACIÓN suponga la asunción de alguna responsabilidad de estas últimas.
- 3.3. Los ARRENDATARIOS por cuenta propia o de terceros, se obligan a no colocar, ni explotar ninguna máquina automática ni dispositivos similares, accionados por monedas o fichas, para la venta de productos, mercancías o servicios, sin el consentimiento previo y por escrito del ADN.
- 3.4. El ARRENDATARIO no sobrecargará el piso, ni la estructura del ALMACÉN. La capacidad de carga de los pisos de los ALMACENES es limitada, por lo que no está permitido que el ARRENDATARIO tenga equipos para su operación como montacargas, vehículos motorizados o eléctricos, apiladores, entre otros, de un peso mayor a 07 Ton/m<sup>2</sup> [Revisar el peso incluido].
- 3.5. Las áreas de carga y descarga de cada ALMACÉN se usarán exclusivamente para dicho fin, por lo que los ARRENDATARIOS deberán mantener dichas áreas libres de cualquier objeto o mercadería.
- 3.6. Dentro de los ALMACENES, los ARRENDATARIOS no podrán cocinar. En este sentido, los ARRENDATARIOS solo tendrán permitido hacer uso de microondas para el uso exclusivo de calentar los alimentos. Les queda igualmente prohibido mantener dentro de los ALMACENES, lámparas a gas, a parafina o similares, y, en general, mantener en el ALMACÉN cualquier tipo de combustible.
- 3.7. Sin perjuicio de todo lo antes señalado, el ARRENDATARIO queda prohibido de usar o permitir el uso del ALMACÉN para cualquier propósito o en cualquier forma que configure un incumplimiento o inobservancia de las normas legales aplicables, o que impida, reduzca o de cualquier manera afecte, la cobertura del seguro del ARRENDATARIO o de los seguros de ADN o de la ADMINISTRACIÓN, o que incremente el riesgo de estos seguros.
- 3.7. El incumplimiento de lo dispuesto en los numerales del presente artículo 3° por parte del ARRENDATARIO, facultará a ADN a resolver el CONTRATO.

#### **Artículo 4°.- Autorizaciones**

- 4.1. Será obligación de los ARRENDATARIOS obtener los permisos, licencias y autorizaciones municipales y cualquier otro permiso, licencia y autorización exigidos legal o reglamentariamente que sean necesarias para desarrollar en los respectivos ALMACENES las actividades comerciales establecidas en los CONTRATOS, incluyendo, pero no limitándose a: licencia de funcionamiento, Certificado de Inspección Técnica de Seguridad en Edificaciones, permisos sanitarios; así como contar con su respectivo Plan de Emergencia y otros que resulten exigibles conforme a las normas legales aplicables.

El hecho de que los permisos, licencias y autorizaciones legales que obtengan los ARRENDATARIOS se refieran a otras actividades o giros comerciales distintos a los establecidos en los CONTRATOS, no significará en caso alguno autorización de ADN para llevar a cabo dicho giro, o modificación de los términos incluidos en los CONTRATOS.

- 4.2. Es responsabilidad y de cargo del ARRENDATARIO, dotar al ALMACÉN de todos aquellos servicios y condiciones especiales que se requieran para el desarrollo de las actividades que se realizarán en este, en cumplimiento de las normas vigentes en materia sanitaria, ambiental y cualquier otra que sea aplicable.
- 4.3. El ARRENDATARIO es el único empleador de los trabajadores que emplee para la ejecución de todo trabajo u otro que ejecute dentro de los ALMACENES, debiendo cumplir con todas las leyes impositivas, previsionales, normas contractuales y todas las disposiciones que regulan las relaciones entre empleador y trabajador, incluyendo el cumplimiento de la normativa vigente relacionada con la Seguridad y Salud en el Trabajo.

### **CAPITULO III DEL INGRESO AL PARQUE LOGÍSTICO**

#### **Artículo 5°.- Ingreso de Personas**

- 5.1. Podrán ingresar al PARQUE LOGÍSTICO todas aquellas personas que un ARRENDATARIO haya previamente autorizado ante la ADMINISTRACIÓN, debiendo hacerlo por el acceso que sea determinado por la ADMINISTRACIÓN.
- 5.2. Es de exclusiva responsabilidad del ARRENDATARIO el mantener y enviar a la ADMINISTRACIÓN la información actualizada relativa a autorizaciones de ingreso a su ALMACÉN (personal nuevo y personal que ya no trabaja en la empresa del ARRENDATARIO), y la información de contactos en casos de emergencia.
- 5.3. ADN o la ADMINISTRACIÓN podrán disponer que las personas que ingresen al PARQUE LOGÍSTICO cumplan con ciertos requerimientos para mayor seguridad de las actividades que se realizan en el PARQUE LOGÍSTICO, como por ejemplo el uso de cascos, chalecos especiales, entre otros. Estos requerimientos deberán ser comunicados a los ARRENDATARIOS para su inmediato cumplimiento.
- 5.4. No está permitido el ingreso al PARQUE LOGÍSTICO con armas de fuego.
- 5.5. Queda prohibido el ingreso a las personas que hayan ingerido alcohol o sustancias que tengan efectos alucinógenos y que produzcan alteración de los sentidos.

5.6. Para el caso de acceso de personal a los ALMACENES, existen las siguientes categorías de personas autorizadas:

- a) Gerente: Persona con poder para autorizar accesos de personas y/o vehículos.
- b) Supervisor: Persona con poder para autorizar accesos de personas y/o vehículos en forma ocasional, ante la ausencia de la persona calificada como Gerente.
- c) Permanentes: Personas y/o vehículos con autorización en forma permanente para ingresar y permanecer en el ALMACÉN.
- d) Ocasionales: Personas y/o vehículos que tienen que ser autorizadas por un Gerente o Supervisor cada vez que ingresen al PARQUE LOGÍSTICO.
- e) Emergencia: Personas a quienes se debe ubicar telefónicamente en caso de emergencias o imprevistos.

Los ARRENDATARIOS deberán entregar a ADN y a la ADMINISTRACIÓN la lista de las personas que califiquen dentro de las categorías antes señaladas.

5.7. A continuación, se detallan las reglas que la ADMINISTRACIÓN seguirá para el ingreso de personas calificadas como Ocasionales al PARQUE LOGÍSTICO:

- a) Todas las visitas deben presentarse en la zona de ingreso del PARQUE LOGÍSTICO, y su ingreso deberá ser autorizado por el ARRENDATARIO.
- b) A cada visitante se le solicitará un documento de identificación y se le entregará un pase, el mismo que deberá portar en todo momento y devolver al momento de salir del PARQUE LOGÍSTICO.
- c) Se deja expresa constancia de que, en caso de correspondencia especial que requiera cargo, el ingreso de las personas que porten estos documentos deberá ser autorizada por el ARRENDATARIO. Otro tipo de correspondencia podrá ser recibida por el personal de seguridad del PARQUE LOGÍSTICO, quienes informarán al ARRENDATARIO de la llegada de cualquier correspondencia, quien podrá enviar a una persona para su recojo o esperar su distribución posterior.
- d) La salida también deberá ser autorizada por el ARRENDATARIO.

5.8. Sin perjuicio de lo anterior, la ADMINISTRACIÓN se encuentra autorizada, en cualquier y todo caso para:

- a) Exigir la salida o no permitir el acceso de cualquier persona que haya estado directa o indirectamente involucrada en incidentes de seguridad previos o en incumplimientos de las disposiciones del presente Reglamento o las directivas de seguridad del PARQUE LOGÍSTICO.
- b) Exigir una orden de salida firmada por uno de los representantes autorizados del ARRENDATARIO cuando la ADMINISTRACIÓN lo estime necesario, como por ejemplo por materiales o cualquier mercadería, productos o bienes que retire una persona o un vehículo. Esto no significa responsabilidad alguna para ADN por los objetos o mercaderías, productos o bienes que retiren los vehículos o las personas del interior de los ALMACENES.

## **Artículo 6°.- Ingreso de Vehículos**

6.1. Podrán ingresar vehículos que estén previamente autorizados por algún ARRENDATARIO. Para este efecto, el ARRENDATARIO deberá enviar a la ADMINISTRACIÓN los siguientes datos que permitan identificar al vehículo: placa, color, marca, modelo.

6.2. No se permitirá que el conductor de un vehículo o camión se retire del PARQUE LOGÍSTICO estando el vehículo, camión o parte de él, en zona de carga o descarga.

- 6.3. Cualquier lapso de carga o descarga superior a dos (2) horas, dará origen a un cobro a criterio de la ADMINISTRACIÓN. Esto se permitirá siempre que previamente se haya solicitado la autorización correspondiente al ADN.
- 6.4. ADN y la ADMINISTRACIÓN se encuentra facultados a impedir el ingreso de los vehículos de las empresas de transporte que no cumplan con las disposiciones legales aplicables o normas internas del PARQUE LOGÍSTICO, sin que por ello ADN o la ADMINISTRACIÓN asuman alguna responsabilidad.

#### **Artículo 7°. – Disposiciones para el ingreso**

- 7.1. Para salvaguardar la seguridad física y la tranquilidad de los visitantes y ARRENDATARIOS, todas las personas dentro del PARQUE LOGÍSTICO estarán impedidas de correr, patinar, gritar, usar vocabulario obsceno, arrojar basura al suelo, fumar cigarrillos, ingerir bebidas alcohólicas o drogas e ingresar con sustancias prohibidas. Asimismo, deberán cuidar las zonas y los bienes comunes, respetar y tolerar al público en general y a los ARRENDATARIOS. En general, las personas dentro del PARQUE LOGÍSTICO no podrán efectuar actividades de carácter ilícito o aquellas que atenten contra el orden público, la moral y las buenas costumbres o que puedan poner en riesgo la integridad de los usuarios o que perturbaren la tranquilidad y buen nombre del PARQUE LOGÍSTICO. Para el efecto, el personal de monitoreo de control interno o de seguridad escoltará y retirará a la persona que infrinja estas disposiciones a las afueras del PARQUE LOGÍSTICO, y de ser necesario recurrirá a la fuerza pública.
- 7.2. El ingreso de bienes y mercadería deberá realizarse por los accesos y en los horarios que determine y organice ADN. El ARRENDATARIO tendrá especial cuidado para que la carga, descarga, ingreso y salida de bienes y mercadería se realice de tal forma que no perturben al público en general y demás ARRENDATARIOS del PARQUE LOGÍSTICO, a los empleados de los mismos, al propio ADN y a su personal.

#### **Artículo 8°. - Horario de Funcionamiento**

- 8.1. Los ALMACENES podrán recibir y despachar mercaderías de Lunes a Sábado en forma normal de 07:00 a 19:00 horas.
- 8.2. El personal que trabaja en el ALMACÉN sólo podrá permanecer y trabajar en el horario desde las 07:00 hasta las 19:00 horas.
- 8.3. De 19:00 a 07:00 horas no podrán permanecer vehículos estacionados en el PARQUE LOGÍSTICO, a menos que previamente hayan solicitado autorización a la ADMINISTRACIÓN. En caso de tener la autorización correspondiente, se permitirá el ingreso del vehículo, pero el conductor deberá retirarse inmediatamente del PARQUE LOGÍSTICO. De 06:00 a 07:00 horas se deben retirar los vehículos estacionados por la noche, los que previamente deben contar con la autorización del ARRENDATARIO.
- 8.4. En casos calificados, ADN o la ADMINISTRACIÓN aceptarán el trabajo fuera de las horas anteriormente indicadas. En dichos casos, previa aceptación escrita de ADN o la ADMINISTRACIÓN, el ARRENDATARIO deberá cumplir con lo siguiente:
  - a) Indicar los nombres completos y número de documento de identidad de las personas que trabajarán fuera de horario.
  - b) Mantenerse en el interior del ALMACÉN con el fin de permitir el libre desplazamiento de los perros guardianes y para que las alarmas de cada portón estén funcionando.

- c) Tener un mínimo contacto con los vigilantes nocturnos para no afectar el rendimiento de éstos.

## **CAPITULO IV DE LOS VEHÍCULOS**

### **Artículo 9°.- Obligaciones con relación a los vehículos**

- 9.1. Es responsabilidad del ARRENDATARIO que los vehículos autorizados para ingresar al PARQUE LOGÍSTICO cuenten con el Seguro Obligatorio de Accidentes de Tránsito (SOAT), y renovarlo a fin de que este se encuentre vigente durante toda la actividad a realizar.
- 9.2. El ARRENDATARIO deberá comunicar con una anticipación de 48 horas cuando transporte mercancías en los vehículos especiales que se encuentran regulados en el artículo 42 del Reglamento Nacional de Vehículos aprobado por Decreto Supremo 058-2003-MTC. El ARRENDATARIO deberá contar con la autorización previa emitida por la autoridad competente.
- 9.3. Es responsabilidad del ARRENDATARIO verificar que el vehículo cuente con dispositivos de sujeción para cada uno de los puntos de anclaje del contenedor, de acuerdo con las especificaciones técnicas y distribución señaladas en el Reglamento Nacional de Vehículos.
- 9.4. Es responsabilidad del ARRENDATARIO verificar que el vehículo cuente con el Certificado de Inspección Técnica Vehicular vigente, de acuerdo con lo establecido por la legislación correspondiente. Asimismo, todos los vehículos deberán encontrarse en perfecto estado de funcionamiento y de mantenimiento, y totalmente aptos para resistir la operación, el peso de la carga y su transporte; y de cumplir con el Programa de Mantenimiento Preventivo de equipos y maquinarias que sea entregado por ADN.
- 9.5. Todos aquellos vehículos que transiten por el PARQUE LOGÍSTICO deberán respetar las indicaciones de tránsito (velocidad máxima, pare, ceda el paso, etc.) establecidas por la ADMINISTRACIÓN. El no cumplimiento de estas indicaciones dará derecho a la ADMINISTRACIÓN para prohibir el ingreso o solicitar el retiro inmediato de aquellos vehículos y/o personas que no las cumplan.
- 9.6. Los vehículos no deberán tener fugas de aceite para evitar ensuciar los pisos del PARQUE LOGÍSTICO. Si se derrama aceite o combustible dentro de los patios de maniobras, el ARRENDATARIO está obligado a realizar la remediación inmediata para mitigar el derrame.
- 9.7. Todo vehículo que se estacione al interior del PARQUE LOGÍSTICO deberá mantener apagada su alarma.
- 9.8. Si existiere en forma ocasional congestión en las zonas de descarga, la ADMINISTRACIÓN podrá tomar las siguientes medidas:
  - a) Podrán ingresar todos los vehículos que vayan al interior de un ALMACÉN.
  - b) Para vehículos que deben estacionarse en las zonas de descarga, tendrán un sistema de autorización de acuerdo al orden de llegada, quedando retrasados los camiones que vayan a ALMACENES en que existe un camión en el interior usando espacios de carga y descarga. Podría existir también un sistema de aparcamiento de camiones, camionetas y vehículos comerciales, con un reglamento de operación y una administración independiente, con el objeto de evitar obstrucciones de

- vehículos en pasillos y calles, y exceso de peatones transitando.
- c) La ADMINISTRACIÓN podrá exigir la salida de cualquier vehículo que esté más de dos (2) horas en zona de espera.

### **Artículo 10°.- Obligaciones con relación a los conductores**

Es responsabilidad del ARRENDATARIO asegurarse de que los conductores de los vehículos cumplan con lo siguiente:

- 10.1. Encontrarse habilitado y ser titular de una Licencia de Conducir vigente e idónea para el servicio a prestar, de conformidad con el Reglamento Nacional de Licencias de Conducir vehículos automotores y no motorizados de transporte terrestre, aprobado mediante Decreto Supremo No. 007-2016-MTC o norma que la sustituya.
- 10.2. Portar toda la documentación válida, veraz, vigente y original del vehículo y aquella relacionada con el servicio o actividad de transporte que realiza.
- 10.3. Cargar y/o descargar la mercancía en las áreas de carga y descarga de cada ALMACÉN y/o en el lugar y forma señalados por ADN o la ADMINISTRACIÓN. A efectos de la carga y descarga, los vehículos deberán estacionarse en retroceso. Está prohibido utilizar las áreas comunes para la carga y descarga.
- 10.4. Sujetar, atar y proteger la mercancía con los elementos necesarios e idóneos, así como efectuar su correcta estiba antes del ingreso a las instalaciones, a fin de evitar que la carga se desplace o caiga del vehículo. En tal supuesto, ello se llevará a cabo, únicamente, bajo la previa indicación del supervisor del ARRENDATARIO quien dirigirá la maniobra e indicará dónde y cuándo permitir al chofer que descienda del vehículo.
- 10.5. Las reglas de tránsito, de señalización y demás instrucciones dispuestas por ADN.
- 10.6. No exceder de las jornadas máximas de conducción.
- 10.7. Cumplir con el Plan de Minimización y de Manejo de Residuos Sólidos, el Plan de Contingencia ante emergencias, el Programa de Mantenimiento de Equipos y/o Maquinarias, el Programa de Educación Ambiental y cualquier otro plan o programa que sea entregado por ADN o la ADMINISTRACIÓN.

### **Artículo 11°.- Reglas de tránsito y señalización**

Las siguientes constituyen las reglas generales de tránsito dentro del PARQUE LOGÍSTICO:

- 11.1. Respetar las señales de tránsito, claramente marcadas y el sentido de dirección al conducir.
- 11.2. Encender las luces frontales e intermitentes. En caso el vehículo cuente con una circulina, ésta también deberá encenderse para mejorar su visualización.
- 11.3. La distancia mínima requerida de separación respecto de un vehículo y durante el desplazamiento es de seis (6) metros.
- 11.4. El límite de velocidad es de 30 km/h. En curva, el límite de velocidad se reduce a 15 km/h.
- 11.5. Mantener en todo momento el carril derecho de la vía vehicular.



- 11.6. Mantenerse siempre dentro de la ruta de tráfico delimitada y asignada.
- 11.7. Detenerse en intersecciones y señales de advertencias.
- 11.8. Estacionar dentro de las áreas designadas.
- 11.9. Al estacionar, deberá asegurarse de poner el freno de mano y apagar el motor del vehículo.
- 11.10. Considerar las condiciones del clima a fin de reducir la velocidad en situaciones de densa neblina, llovizna, etc.
- 11.11. Se encuentra prohibido el uso de sirenas o bocinas u otro tipo de ruido innecesario. Las sirenas o bocinas solo podrán ser utilizadas en casos de emergencia.
- 11.12. Al momento del ingreso de un vehículo al PARQUE LOGÍSTICO, solo podrán encontrarse dentro del vehículo el conductor y las personas que se encargarán de la carga y/o descarga, todos debidamente autorizados ante la ADMINISTRACIÓN por el ARRENDATARIO. En este sentido, no se podrán llevar pasajeros adicionales dentro del vehículo.
- 11.13. Portar su documento de identidad y la licencia de conducir vigentes.
- 11.14. Se encuentra prohibido bajarse del camión en las vías de tránsito, en cualquier circunstancia. Si la asistencia es requerida, solicitar ayuda al personal de seguridad de la ADMINISTRACIÓN.
- 11.15. Se encuentra prohibido el uso de teléfonos celulares, radios u otro tipo de dispositivos de entretenimiento mientras conduce.
- 11.16. Se encuentra prohibido estacionar su vehículo para dormir dentro del mismo.
- 11.17. Se encuentra prohibido realizar maniobras temerarias dentro del PARQUE LOGÍSTICO, tales como cortar camino, adelantar vehículos, retroceder, conducir debajo de carga suspendida, circular en sentido contrario al tránsito, girar en U en vías de doble sentido.

## **CAPITULO V DE LA ADMINISTRACIÓN DEL PARQUE LOGÍSTICO**

### **Artículo 12°.- Administración de las áreas comunes**

- 12.1. Los sitios y áreas del PARQUE LOGÍSTICO que están destinados al uso común de los ARRENDATARIOS, así como de los visitantes, trabajadores, proveedores y usuarios, estarán sometidos al manejo, control, operación y organización de ADN en forma privativa, a través de la ADMINISTRACIÓN.

La multi-cancha, la sala de capacitación, las salas de reuniones en los espacios coworking, y otras áreas comunes de similares características que no pueden ser usadas simultáneamente por los ARRENDATARIOS, deberán ser reservadas en los horarios y según los procesos que ADN disponga. ADN emitirá las disposiciones que regulen el procedimiento a seguir para efectuar la reserva de estas áreas, así como de ser el caso las reglas a seguir para hacer uso del comedor.

- 12.2. Las actividades de carga y descarga de mercadería o bienes, de cualquier naturaleza, tendrá que realizarse acatando la organización y las reglas impuestas por ADN, las mismas que podrán ser modificadas en cualquier momento, de lo cual se avisará inmediatamente a los ARRENDATARIOS.
- 12.3. ADN tendrá el derecho de disponer de las áreas comunes, como crea conveniente, para lo cual podrá ejecutar cualquier obra, mejora, modificación, reforma, adecuación, edificación, instalación o construcción.
- 12.4. ADN en el área de estacionamientos que haya construido, podrá establecer otras y mejores formas de uso o destino, a corto o a largo plazo, o podrá restringir el uso de ciertas áreas a los ARRENDATARIOS.
- 12.5. ADN, en cualquier momento durante la vigencia del CONTRATO, tendrá el derecho de ingresar a los ALMACENES, sea por motivos de orden técnico, reparaciones o modificaciones en las instalaciones en general, o sea para constatar el cumplimiento por parte de los ARRENDATARIOS de cualquiera de las estipulaciones contenidas en este instrumento, en el CONTRATO o en sus Anexos, siempre que ADN lo hubiese solicitado con por lo menos 24 horas hábiles de anticipación, se lleve a cabo en horario de oficina del ARRENDATARIO y con una frecuencia razonable, de tal modo de no se afecten las actividades normales del ARRENDATARIO. Dentro de estas facultades ADN o la ADMINISTRACIÓN podrá ingresar a los ALMACENES a fin de verificar las condiciones de higiene, limpieza y seguridad correspondientes, pudiendo tomar exámenes, efectuar desinfecciones, fumigaciones, reparaciones, si fuera necesario, sin perjuicio de otras atribuciones o facultades de ADN. Si producto de esta fiscalización se constata que el ARRENDATARIO ha incumplido con las normas de higiene y calidad establecidas por la normativa vigente, las autoridades encargadas por ADN, o esta última, estará facultada para ejercer los derechos que la ley y el CONTRATO le confieren. El no ejercicio por parte de ADN de sus derechos de fiscalización previstos en este párrafo no podrá en ningún caso entenderse como una aceptación tácita de aquellas conductas de los ARRENDATARIOS, ni acarreará responsabilidad alguna de ADN, sea respecto de la autoridad sanitaria, ni respecto de alguna otra persona.
- 12.6. Las facultades de ADN establecidas en los numerales anteriores serán ejecutadas por ésta sin limitación alguna, a su arbitrio, por sí o por terceros contratados o designados por la misma.

### **Artículo 13°.- Uso exclusivo de las áreas comunes**

- 13.1. Si un ARRENDATARIO desea usar, cualquier área común o de servicios, fuera del ALMACÉN, tendrá que solicitar por escrito a ADN la autorización correspondiente, detallando con claridad y exactitud, la finalidad de su pedido y el plazo. Por su parte, ADN podrá aceptar o negar el pedido. En caso de que accediere, las partes por escrito fijarán los términos y condiciones de dicho uso.
- 13.2. ADN podrá recuperar el área mencionada en el numeral anterior, en cualquier momento, sin que este hecho genere ningún tipo de pago o indemnización, aún si el ARRENDATARIO se hubiere beneficiado del uso del área por periodos consecutivos, para el efecto comunicará al ARRENDATARIO, el día y hora en que deberá restituir el área asignada.
- 13.3. En caso de que el ARRENDATARIO no restituya el área asignada en la fecha señalada, ADN procederá a la recuperación de dicha área, a costo y riesgo del ARRENDATARIO para lo cual embodegará los bienes de éste con la constatación de un Notario, sin perjuicio de las sanciones que fuesen aplicables al ARRENDATARIO.

## **CAPITULO VI ÁREAS COMUNES DEL PARQUE LOGÍSTICO**

### **Artículo 14°. – Disposiciones sobre las áreas comunes**

- 14.1. Las áreas comunes deberán permanecer limpias y no deberán ser usadas como depósito o para el almacenamiento de activos. Se deberá tomar las medidas de precaución para no rayar las paredes. Asimismo, se encuentra prohibido arrojar papeles, basura en los pasillos, jardines, fachadas, pisos, techos, escaleras, estacionamientos, áreas verdes o jardines o en general en cualquier zona común del PARQUE LOGÍSTICO.
- 14.2. El ARRENDATARIO no podrá realizar limpieza, mantenimiento, reparación de los vehículos y/o maquinarias en las zonas de uso común, salvo que cuenten con autorización previa y por escrito de la ADMINISTRACIÓN y en los espacios que esta indique.
- 14.3. Se encuentra prohibido obstruir o dificultar el paso de cualquier manera, a los corredores, puertas y demás vías de circulación que se encuentren en las áreas comunes del PARQUE LOGÍSTICO. En este sentido, se encuentra prohibido dejar en abandono cualquier tipo de bienes muebles, enseres o elementos de propiedad particular en dichas zonas.
- 14.4. Se encuentra prohibido usar o modificar de cualquier manera las paredes externas, ventanas y/o similares de los ALMACENES.
- 14.5. Se encuentra prohibido utilizar los servicios públicos de las áreas comunes del PARQUE LOGÍSTICO (agua, luz, etc.) para uso privado.
- 14.6. Se encuentra prohibido instalar antenas de radio, televisión o cables de conducción eléctrica o cualquier otro similar en el exterior del ALMACÉN.
- 14.7. Se encuentra prohibido dañar los elementos de las zonas comunes como: bombillos, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, lámparas, espejos, paredes, muebles, rejas de protección, etc.
- 14.8. Se encuentra prohibido el consumo de bebidas alcohólicas en las áreas comunes del PARQUE LOGÍSTICO.
- 14.9. Solo estará permitido fumar cigarrillos en las áreas debidamente señalizadas por ADN o la ADMINISTRACIÓN que se encuentran dentro del PARQUE LOGÍSTICO.
- 14.10. El tránsito peatonal deberá realizarse utilizando las líneas peatonales.
- 14.11. Ninguna persona, con excepción del personal autorizado por la ADMINISTRACIÓN, podrá ingresar a las áreas o cuartos de máquinas, o sitios donde se encuentren los transformadores, plantas de energía eléctrica, medidores, bombas de agua, o equipos del PARQUE LOGÍSTICO.
- 14.12. Los baños comunes podrán ser usados por todas las personas que tengan autorización de ingresar al PARQUE LOGÍSTICO. En dichas instalaciones no se podrá desechar objetos o sustancias que pudieren obstruir las tuberías, o ductos, o destruir o tapar las cañerías. En caso de incumplimiento de esta norma, el ARRENDATARIO

deberá indemnizar a ADN por los daños y perjuicios ocasionados, sin perjuicio de las demás sanciones aplicables.

- 14.13. El personal del ARRENDATARIO que trabaje o tenga relación con el ALMACÉN, deberá estar normalmente en el interior del ALMACÉN correspondiente y, mientras esté en los espacios comunes del PARQUE LOGÍSTICO, no podrá estar con el torso desnudo, ni sentarse en el suelo, ni reposar, ni jugar, ni almorzar, ni correr, ni realizar actos, hechos u otros que atenten contra la moral, las buenas costumbres y, en general, realizar actividades distintas de la carga o descarga de mercaderías, productos o bienes.
- 14.14. El mantenimiento de los pozos a tierra ubicados en las áreas comunes del PARQUE LOGÍSTICO será de cargo de ADN. El ARRENDATARIO declara conocer y estar conforme con las características técnicas de los pozos a tierra y se compromete a utilizarlos de acuerdo con dichas características técnicas. ADN podrá variar las características técnicas de los pozos a tierra conforme a las necesidades del PARQUE LOGÍSTICO **previa notificación al ARRENDATARIO.**

### **Artículo 15°. – Estacionamientos**

- 15.1. Las áreas de estacionamientos comunes se encuentran claramente delimitadas en el PARQUE LOGÍSTICO, y son principalmente destinadas a los clientes y usuarios del mismo.
- 15.2. Se establece expresamente que los daños o pérdidas ocurridos dentro del vehículo no serán de responsabilidad de la ADMINISTRACIÓN o de ADN, por lo que las puertas y ventanas de los vehículos deberán permanecer cerradas y los propietarios de los vehículos deberán evitar dejar bienes de valor en su interior. De este modo, ADN no podrá ser responsabilizado por los vehículos que ingresan al PARQUE LOGÍSTICO, ni por los siniestros que pudieren ocurrir a los vehículos estacionados en el PARQUE LOGÍSTICO, ni por daños a terceros, ni por los bienes dejados en el interior del vehículo, ni por daños causados por caso fortuito o fuerza mayor.
- 15.3. Ningún ARRENDATARIO, empleado, trabajador, dependiente, cliente o visitante podrá dejar estacionado o abandonado un vehículo fuera de los horarios del PARQUE LOGÍSTICO.
- 15.4. El ARRENDATARIO podrá estacionar vehículos que se encuentren operativos en las áreas comunes designadas para estacionamiento de vehículos livianos, siempre y cuando no haya interferencia con el acceso de otros ARRENDATARIOS a los estacionamientos, a sus ALMACENES y estacionamientos o muelles de carga de camiones del PARQUE LOGISTICO.
- 15.5. Ningún ARRENDATARIO, empleado, trabajador, dependiente, cliente y visitante podrá estacionar uno o más vehículos en el PARQUE LOGÍSTICO e irse a lugares aledaños o a otro sitio, por tanto, no podrán usar los estacionamientos como si fueran públicos. En este caso, ADN tiene la facultad de colocar el sticker que crea necesario.
- 15.6. Los vehículos que usen durante el día las zonas de estacionamiento comunes del PARQUE LOGÍSTICO podrán estacionarse sólo por un tiempo máximo de **dos (2) horas** y, en caso de que la ADMINISTRACIÓN lo solicite, deberán retirarse del PARQUE LOGÍSTICO y volver a colocarse en la espera.
- 15.7. ADN podrá, en cualquier momento y bajo cualquier modalidad, cobrar el uso de las áreas de estacionamiento compartidas.

- 15.8. Se prohíbe el tránsito de bicicletas y de motocicletas dentro del PARQUE LOGÍSTICO. En este sentido, únicamente se permitirá su ingreso para efectos de su estacionamiento en las áreas que correspondan.

#### **Artículo 16°.- Letreros y Publicidad**

Los ALMACENES podrán colocar indicaciones y publicidad sólo sobre el portón de acceso a su ALMACÉN y bajo el alero, previa aprobación de su diseño por parte de la ADMINISTRACIÓN, aprobación municipal de ser el caso y pago de los derechos respectivos en los casos que corresponda.

Los ARRENDATARIOS no están facultados a utilizar la marca y nombre comercial del ADN.

### **CAPITULO VII MANEJO DE RESIDUOS**

#### **Artículo 17°.- Obligaciones vinculadas con el tratamiento de los residuos**

- 17.1. Los ARRENDATARIOS no podrán evacuar basura, desechos líquidos o sólidos, ni ninguna otra sustancia que sea o que pueda llegar a ser contaminante, peligrosa o molesta para la salud y el bienestar de las personas, ya sea que lo haga a través de sistemas de extracción de basura o a través de las redes o sistemas de alcantarillado. En todo caso, los ARRENDATARIOS serán siempre responsables del tratamiento y eliminación conforme a las normas legales y reglamentarias vigentes, de todos los desechos que produzcan, así como de implementar, cumplir y hacer cumplir todas las exigencias y normas que la autoridad competente haya dictado o dicte en el futuro con relación a estas materias, incluidas todas las normas de carácter sanitario y ambiental.
- 17.2. Los desechos, basura y desperdicios deberán ser depositados por empleados o dependientes del ARRENDATARIO en el sitio, recipientes y horarios que ADN disponga, usando las áreas y servicios determinados y establecidos por ADN, para el efecto.
- 17.3. ADN contará con un centro de acopio de materiales reciclables dentro del PARQUE LOGÍSTICO, obligándose el ARRENDATARIO a realizar la disposición de los residuos que genere siguiendo las indicaciones que serán proporcionadas por ADN.
- El ARRENDATARIO participará en los proyectos que emprenda ADN relativas a reciclaje y responsabilidad social y medio ambiente, y cumplirá con el programa de manejo de basura que la ADMINISTRACIÓN apruebe, quedando obligado a cumplir las reglas que se establezcan para tal efecto.
- 17.3. No se podrá eliminar sustancias tóxicas, ácidos u otros elementos que puedan dañar al personal que manipule la basura.
- 17.4. El ARRENDATARIO deberá cumplir las normas y resoluciones de Municipio o autoridades competentes relativas al manejo de los desechos, basura o desperdicios;
- 17.5. Queda prohibido al ARRENDATARIO quemar basura, desechos o desperdicios de cualquier clase dentro del PARQUE LOGÍSTICO.

## **CAPITULO VIII DEL ALMACÉN**

### **Artículo 18°. – Reglas a observar con relación a las instalaciones del ALMACÉN**

- 18.1. El ARRENDATARIO deberá cumplir en todo momento con todas las normas gubernamentales, municipales y nacionales aplicables. No deberá de generar ningún olor, humo, gas, polvo, sonido o vibración desagradable o cuestionable dentro del ALMACÉN, ni podrá tomar ninguna acción que constituya una molestia o perturbación irracional, o que interfiera con las actividades de ADN o de cualquier otro ARRENDATARIO u ocupante, bajo cualquier título, del PARQUE LOGISTICO; o que ponga en riesgo a las personas que se encuentran en el PARQUE LOGÍSTICO o los bienes de estas.
- 18.2. Las instalaciones de agua, desagüe y electricidad serán utilizadas exclusivamente con el propósito para el cual fueron construidas hasta el nivel de carga máxima determinado por ADN, y el uso fuera de este propósito y límite responsabilizará económicamente al ARRENDATARIO. Si el ARRENDATARIO, sus dependientes u otras personas relacionadas con ellos, desechan sustancias o desperdicios de cualquier naturaleza en los desagües, y de ello resultare daño, ADN exigirá la reparación del daño y el costo de la reparación será cubierto por el ARRENDATARIO.
- 18.3. El ARRENDATARIO no podrá producir, ni permitir que se produzcan, olores nocivos, molestos u ofensivos, fermentaciones o gases, humaredas, polvo, vapores, ruidos fuertes o molestos, sonidos o vibraciones originadas o emitidas en los ALMACENES. Se establece expresamente que se encuentra prohibido fumar dentro de los ALMACENES
- 18.4. Los ARRENDATARIOS deberán mantener ininterrumpidamente sus ALMACENES en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo; inclusive en lo que se refiere a las entradas, vidrios, marcos, fachadas, divisiones, puertas, accesorios, equipos, instalaciones, iluminación y ventilación e inclusive haciendo ejecutar las pinturas periódicas de modo de mantenerlos en perfecto estado. Para el cumplimiento de este objetivo, ADN podrá requerir a cada ARRENDATARIO la adopción de las medidas que estime convenientes al efecto.
- 18.5. Los ARRENDATARIOS deberán contar con una política de ahorro de energía, debiendo mantener apagados los equipos que no se encuentren funcionando y establecer procedimientos que aseguren el apagado de los equipos y máquinas cuando no se trabaje con ellas. Asimismo, se escogerán las soluciones que maximicen el ahorro energético en relación con la inversión y que sean sencillas de implementar (luces LED). Adicionalmente, los ARRENDATARIOS deberán establecer las medidas que permitan el uso racional del agua.
- 18.6. Los ARRENDATARIOS deberán cumplir con el Plan de Minimización y de Manejo de Residuos Sólidos, el Plan de Contingencia ante emergencias, el Programa de Mantenimiento de Equipos y/o Maquinarias, el Programa de Educación Ambiental y cualquier otro plan que sea entregado por ADN o la ADMINISTRACIÓN.
- 18.7. Los ARRENDATARIOS no podrán tomar ninguna acción que constituya una molestia o perturbación irracional, o que interfiera con las actividades de ADN, de la ADMINISTRACIÓN, o de cualquier otro ARRENDATARIO u ocupante, bajo cualquier título, del PARQUE LOGISTICO; o que ponga en riesgo a las personas que se encuentran en el PARQUE LOGÍSTICO o los bienes de estas.

18.6. ADN o la ADMINISTRACIÓN podrá disponer la realización de capacitaciones para el personal del ARRENDATARIO que preste sus servicios dentro del PARQUE LOGISTICO sobre distintos aspectos de relevancia e importancia para el funcionamiento del PARQUE LOGÍSTICO (uso adecuado del agua, de la energía eléctrica, correcta segregación y minimización de residuos sólidos, educación ambiental, entre otros). Estas capacitaciones tendrán carácter obligatorio, por lo que el ARRENDATARIO se obliga a tomar las medidas que sean necesarias para asegurar la participación de su personal.

#### **Artículo 19°.- Obras en los ALMACENES**

19.1. Para realizar trabajos de albañilería, construcciones o reparaciones particulares en los ALMACENES, y en general implementar cualquier mejora en los ALMACENES, el ARRENDATARIO deberá obtener la previa aprobación escrita de ADN o de la ADMINISTRACIÓN. Para ello el ARRENDATARIO enviará una comunicación indicando el tipo de obra a realizar y el tiempo de ejecución de la obra; pudiendo la ADMINISTRACIÓN o ADN requerir al ARRENDATARIO cualquier documentación adicional, especialmente de ser el caso los planos y especificaciones técnicas que correspondan.

19.2. Todas las obras que supongan modificaciones estructurales o que modifiquen la distribución de los ALMACENES u otros trabajos de importancia dentro de los ALMACENES, solo podrán ser ejecutados directamente por ADN (salvo que ADN indique por escrito lo contrario), a cuenta y costo del ARRENDATARIO.

19.3. En todos los casos que correspondan, el ARRENDATARIO deberá contar con la autorización previa de las autoridades competentes.

19.3. En el caso de obras que no sean ejecutadas por ADN, para la ejecución de la obra previamente aprobada por la ADMINISTRACIÓN, el ARRENDATARIO enviará a la ADMINISTRACIÓN los datos del personal contratado para la ejecución de las obras.

19.4. En el caso de obras que no sean ejecutadas por ADN, durante su ejecución en los ALMACENES, el ARRENDATARIO será responsable de utilizar la debida protección para evitar daños a los ALMACENES, a bienes de ADN y/o de terceros y cuidar la limpieza de las áreas comunes del PARQUE LOGÍSTICO.

19.5. La ADMINISTRACIÓN indicará los días y el horario en los que se pueden realizar las obras previamente autorizadas.

19.6. ADN o la ADMINISTRACIÓN podrá en cualquier momento fiscalizar la ejecución de las obras que se fueren a realizar en los ALMACENES.

19.7. El ARRENDATARIO no podrá pintar o colocar rótulos, carteles, signos, avisos, anuncios o cualquier elemento en la parte exterior del ALMACÉN sin la autorización de ADN.

19.8. El incumplimiento de lo dispuesto en los numerales del presente artículo 19° por parte del ARRENDATARIO, facultará a ADN a resolver el CONTRATO.

#### **Artículo 20°.- Productos a almacenar**

20.1. Está prohibido que el ARRENDATARIO dentro del ALMACÉN almacene, transporte, genere, produzca o libere, directa o indirectamente, materiales peligrosos y/o contaminantes, incluidos en el Decreto Supremo 014-2017-MINAM, Reglamento del

Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gestión Integral de Residuos Sólidos o la norma que lo sustituya, (sustancias tóxicas, corrosivas, venenosas, reactivas, infecciosas, inflamables, desechos, residuos industriales u otros) que generen un riesgo alto a la salud e incendio; así como también materiales explosivos, productos pirotécnicos y materiales relacionados de uso civil según lo estipula el Decreto Supremo 010-2017-IN (Reglamento de la Ley 30299 – Ley de Armas de fuego, municiones, explosivos, productos pirotécnicos y materiales relacionados de Uso civil), o norma que lo sustituya.

El incumplimiento de lo dispuesto en ese numeral por parte del ARRENDATARIO facultará a ADN a resolver el CONTRATO de pleno derecho conforme al artículo 1430 del Código Civil.

- 20.2. Estarán exceptuados de la prohibición del 20.1, los materiales peligrosos contenidos en los productos utilizados por el ARRENDATARIO para fines de mantenimiento y limpieza de las instalaciones del PARQUE LOGÍSTICO, que deberán ser almacenados dentro de contenedores plásticos que prevengan cualquier tipo de potencial volcamiento o derrame y; a su vez, en el almacén que contará con piso pulido impermeabilizado, paredes de hormigón, canales de derivación, pozo ciego y techo de estructura metálica, y los materiales peligrosos contenidos en los insumos y productos químicos almacenados y/o distribuidos durante el curso normal del negocio del ARRENDATARIO, los cuales deberán estar sellados y en envases originales, sin abrir y ser almacenados cumpliendo con las normas legales aplicables.
- 20.3. En caso se verifique que se hubiese almacenado en algún ALMACÉN algunos de los productos prohibidos conforme al numeral 20.1, el ARRENDATARIO deberá proceder a su retiro de inmediato debiendo cumplir con todas las medidas de cuidado y de prevención que sean necesarias y resulten aplicables y exigibles para ello. Sin perjuicio de lo anterior, la ADMINISTRACIÓN o ADN quedan facultados para adoptar, con cargo al ARRENDATARIO, las medidas necesarias para realizar el retiro respectivo. Los gastos serán de cargo del ARRENDATARIO que hubiese incumplido con lo dispuesto en el numeral 20.1 anterior. Lo anterior es sin perjuicio de la indemnización que dicho ARRENDATARIO pudiere adeudar a los otros ARRENDATARIOS o a ADN por el daño originado, de ser el caso, así como de la facultad de ADN de resolver el CONTRATO.

#### **Artículo 21°. – Servicios Básicos**

- 21.1. El ARRENDATARIO tendrá derecho a contar con agua y energía eléctrica según las capacidades con que cuente el PARQUE LOGISTICO, asumiendo los costos que cada uno de estos servicios representa. Estos servicios serán denominados “Servicios Básicos”. Las redes de agua y de desagüe con las que cuenta el PARQUE LOGÍSTICO son las siguientes: (i) red de agua potable (extraída de un pozo tubular y tratada por una Planta de Tratamiento de Osmosis Inversa), (ii) red de agua tratada o de reúso para sanitarios y riego de áreas verdes (para ello se utilizará una Planta de Tratamiento de Aguas residuales) y (iii) red de desagüe o alcantarillado.
- 21.2. ADN o la ADMINISTRACIÓN no se responsabilizan por la suspensión de los Servicios Básicos, en caso los problemas sean generados directamente por las entidades prestadoras de dichos servicios. La ADMINISTRACIÓN hará de forma inmediata las coordinaciones con las empresas prestadoras a fin de conseguir la reposición del servicio a la brevedad. El ARRENDATARIO deberá tener un Plan de Contingencia en caso considere necesario contar con suministro eléctrico, inclusive durante el corte del servicio por el suministrador de energía, para la continuidad de su operación. ADN o la ADMINISTRACIÓN no serán responsables en forma alguna ante el ARRENDATARIO o los clientes de éste, por los daños o perjuicios que pudieran sufrir como



consecuencia de la interrupción, mala calidad o cualquier otro problema con los Servicios Básicos disponibles en el PARQUE LOGÍSTICO.

- 21.3. La energía eléctrica suministrada al ALMACÉN es trifásica, pudiendo internamente el ARRENDATARIO, si lo considera necesario, hacer uso de esta energía para obtener corriente monofásica.
- 21.4. La carga eléctrica inicial entregada al ALMACÉN será de 12.5 KW [Revisar y confirmar] por cada 1,000 metros cuadrados arrendados. En todo caso, habrá disponibilidad de hasta 500 KW [Revisar y confirmar], por lo que en caso el ARRENDATARIO tenga necesidad de un mayor consumo de corriente eléctrica a la entregada inicialmente, deberá solicitar por escrito a la ADMINISTRACIÓN y a ADN su necesidad de ampliación de carga.
- 21.5. El PARQUE LOGÍSTICO, además, en sus áreas comunes cuenta con áreas verdes, luces de emergencia, servicio de limpieza mecanizada en las vías internas, planta de tratamiento de agua potable y planta de tratamiento de aguas residuales.

## **CAPITULO IX RESPONSABILIDADES**

### **Artículo 22°. – Responsabilidades**

- 22.1. Los bienes que se almacenen estarán bajo el riesgo y responsabilidad del ARRENDATARIO, su seguridad es también responsabilidad de éste, por lo que no podrán reclamar a ADN en caso de hurto, robo, pérdida, daño, destrucción o cualquier otro siniestro que les pudiere sobrevenir, manteniendo a ADN absolutamente indemne frente a cualquier reclamo. Todo artículo de propiedad del ARRENDATARIO que tenga, o almacene en los ALMACENES, será mantenido exclusivamente bajo su responsabilidad y riesgo, por lo cual el ARRENDATARIO desde ya libera a ADN de cualquier reclamo resultante de daños en los mismos.
- 22.2. ADN no será responsable de cualquier daño, o perjuicio, a personas, o propiedades resultantes de fuego, explosión, daños en los sistemas de seguridad, de electricidad, agua, teléfonos, alarmas, recolectores de agua, sistemas de desagüe o cualquier otro tipo de daños causados por cualquier ARRENDATARIO, proveedor o visitante del PARQUE LOGÍSTICO, o por cualquier otra persona, en los ALMACENES, o por los ocupantes de propiedades vecinas o por el público, o por caso fortuito o fuerza mayor.
- 22.3. El ARRENDATARIO asume los riesgos por cualquier accidente producido, derivado o causado por la posesión, utilización, cuidado u operación de los bienes, materias u objetos contenidos o almacenados en el ALMACÉN, que ocasione daños o lesiones en las personas o daños en los bienes de terceros, incluyendo al propio ARRENDATARIO, los que serán de su entera responsabilidad.
- 22.4. El ARRENDATARIO se hará responsable también de cualquier daño que pueda ocasionar un transportista que tenga relación con el ALMACÉN, como consecuencia de las labores de carga y descarga de bienes en ella, incluyendo desplazamientos y tiempos de espera dentro del PARQUE LOGÍSTICO. El ARRENDATARIO se hará responsable también de cualquier daño que pueda ocasionar cualquier empleado, trabajador, representante, y en general cualquier persona que hubiese ingresado al PARQUE LOGÍSTICO con su autorización.
- 22.5. Ni ADN ni la ADMINISTRACIÓN tendrán responsabilidad u obligación en la eventualidad

de que algún ARRENDATARIO no acate o no cumpla con las obligaciones y reglas establecidas en el presente Reglamento.

- 22.6. El ARRENDATARIO asume y soporta los riesgos de pérdida o daño de los bienes, materias u objetos contenidos o almacenados en el ALMACÉN, y/o en los medios de transporte o traslado utilizados para su destino, despacho, operación o manejo, sea que éstos se estén desplazando o se encuentren en espera dentro del PARQUE LOGÍSTICO, cualquiera que sea la causa a que respondan y sin limitación alguna, incluido el caso fortuito o fuerza mayor.
- 22.7. La ADMINISTRACIÓN no es responsable, ni lleva control del tipo de especies o cantidades que ingresan o salen de un ALMACÉN.
- 22.8. La propiedad de ADN está asegurada, contra incendios, inundaciones, actos terroristas, terremotos. Es de cargo, responsabilidad y costo del ARRENDATARIO, el contratar y mantener los seguros correspondientes para la protección de los bienes que almacene, así como para amparar su responsabilidad civil por los daños que ocasione, liberando desde ya a ADN y a la ADMINISTRACIÓN de toda responsabilidad a causa de la no contratación de dichos seguros.
- 22.9. En caso de una emergencia, tal como incendio u otra similar, la ADMINISTRACIÓN podrá, si lo estima necesario, romper el candado o cerradura del ALMACÉN para evitar o reducir las consecuencias de la emergencia, dando aviso de forma inmediata al ARRENDATARIO o a quien éste haya designado. Cabe indicar que lo antes señalado no constituye una obligación de la ADMINISTRACIÓN, ni genera responsabilidad de la ADMINISTRACIÓN en caso de no proceder conforme a esta facultad.

### **Artículo 23°. - Observancia de la ley y demás normas**

- 23.1. Tanto ADN, como los ARRENDATARIOS, observarán y cumplirán todos los decretos, reglamentos, ordenanzas y decretos municipales, resoluciones y en general la normativa legal peruana vigente.
- 23.2. El ARRENDATARIO por su cuenta, responsabilidad, costo y riesgo, deberá atender cualquier notificación o comunicación escrita, citación o exigencia de las autoridades competentes, o de algún interesado, respondiendo por las multas o requerimientos que se generaren en razón de su incumplimiento, violación, omisión o trasgresión.
- 23.3. Es obligación del ARRENDATARIO informar por escrito a ADN, sobre cualquier citación, notificación o comunicación que recibiere relativa a las exigencias de las autoridades competentes por las actividades que realice el ARRENDATARIO en el PARQUE LOGÍSTICO en el plazo máximo de dos (2) días después de recibidos los documentos, y además informará sobre el cumplimiento y avance del proceso o procedimiento, y de ser requerido por ADN, entregará copias de los documentos solicitados.
- 23.4. En los casos que se iniciase algún proceso o actuación administrativo o judicial, o se dictare alguna resolución o sentencia, por causa del ARRENDATARIO que involucrare o afecte de manera directa o indirecta al PARQUE LOGÍSTICO, su operación, funcionarios, representantes o empleados, a ADN o a otros ARRENDATARIOS, ADN podrá tomar acción e intervenir en tales procesos o actuaciones. Además ADN podrá realizar cualquier trámite, gestión o acto con el fin de cesar los inconvenientes o infracciones legales en los que haya incurrido el ARRENDATARIO, cuando dichas infracciones conlleven una sanción o requerimiento por parte de una autoridad competente, que pudieren perturbar la adecuada operación del PARQUE LOGÍSTICO en general, o si tales eventualidades conlleven la colocación de avisos, notificaciones,

comunicados de clausura y/o cierre del ALMACÉN o del PARQUE LOGÍSTICO, y/o los demás que usen las autoridades competentes, o las disposiciones de éstas que pudieren afectar la buena imagen y el prestigio del PARQUE LOGÍSTICO. El hecho de que ADN llegue a intervenir en estos actos o procesos no significa que haya asumido ningún tipo de obligación. Si ADN se viere obligada a ejercer la facultad antes mencionada tendrá derecho a exigir y cobrar al ARRENDATARIO todos los gastos, costas y/o honorarios en que hubiere incurrido, en defensa de sus derechos, más el máximo interés legal, y podrá incluir estos gastos, costas y/o honorarios en las respectivas liquidaciones mensuales que correspondan pagar al ARRENDATARIO, así como cobrarse con cargo de la garantía otorgada por el ARRENDATARIO, solicitando el inmediato reemplazo de la garantía otorgada según el CONTRATO. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad resolutoria de ADN.

## **CAPITULO X CUOTA DE MANTENIMIENTO**

### **Artículo 24°. – Asignación**

La Cuota de Mantenimiento será pagada por los ARRENDATARIOS de los ALMACENES en directa proporción del área ocupada de cada ALMACÉN.

### **Artículo 25°. –Conceptos que incluye la Cuota de Mantenimiento**

Los ARRENDATARIOS deberán pagar la proporción que les corresponda del total de las obligaciones, gastos, costos y tributos que directa o indirectamente incidan o vayan a incidir o que correspondan o que se deriven del respectivo PARQUE LOGÍSTICO, en especial, todos los originados en la administración, mantención y conservación del PARQUE LOGÍSTICO. Iguales disposiciones se aplicarán respecto de los gastos o primas de aquellos seguros que haya debido tomar, contratar o pagar ADN. Asimismo, se incluirán entre otros, todos aquellos gastos y costos generales asociados al funcionamiento, administración, conservación, fiscalización y mejoramiento de los espacios exteriores comunes del PARQUE LOGÍSTICO, como, por ejemplo, vías de circulación, estacionamientos, seguridad, accesos, jardines, iluminación, etc.

## **CAPITULO XI SEGURIDAD**

### **Artículo 26. – Seguridad de áreas comunes**

La ADMINISTRACIÓN se encargará de la seguridad de las áreas comunes del PARQUE LOGÍSTICO, para lo cual contratará un servicio de vigilancia privada que lleve a cabo esta labor.

### **Artículo 27. – Seguridad al interior del ALMACÉN**

Cada ARRENDATARIO es responsable de su seguridad y debe establecer un sistema de protección propio al interior del ALMACÉN que ocupa.

### **Artículo 28. – Seguridad Contra Incendios**

El PARQUE LOGÍSTICO cuenta con equipos de prevención, respuesta a incendios y una Red Contraincendios, Sistema de Rociadores y extintores portátiles en las áreas comunes,

los cuales cumplen con estándares internacionales (NFPA 1, NFPA 13 y NFPA 10) y las especificaciones técnicas normativas [Revisar y confirmar].

Asimismo, cada ARRENDATARIO deberá instalar un sistema Contra Incendios propio dentro de su ALMACEN, de acuerdo con el nivel de riesgo que maneje su operación, para lo cual se conectará a la red de agua contra incendio del PARQUE LOGÍSTICO.

## **CAPITULO XII SANCIONES**

### **Artículo 29.- Aplicación de sanciones**

La imposición de toda sanción será realizada por ADN o por la ADMINISTRACIÓN, y por escrito.

Para efectos de la imposición de las sanciones, cualquier incumplimiento de las normas incluidas en el presente Reglamento es considerada una falta. Para cualquier falta, la sanción aplicable será la de amonestación. En caso de reincidencia de una falta, o de no corregir su falta (en el caso de faltas continuadas) en un plazo máximo de 24 horas de notificada la carta de amonestación, la sanción aplicable será una multa correspondiente al 50% de la Cuota de Mantenimiento vigente en el momento de producida la falta. Lo anterior, sin perjuicio de que ADN, según sea el caso, conforme al CONTRATO, aplique las disposiciones del CONTRATO que correspondan.

El plazo para la cancelación de la multa es de quince (15) días hábiles desde su notificación. Vencido el plazo, el obligado al pago incurrirá en mora automática, sin necesidad de intimación alguna, conforme lo establece el inciso 1 del artículo 1333° del Código Civil. En caso de retraso en el pago de la multa, el infractor estará obligado a pagar intereses moratorios que se devengarán automáticamente desde la fecha de incumplimiento de la obligación de pago hasta la fecha de pago efectivo, más los gastos administrativos y de cobranza que ocasione procurar el pago de lo adeudado. Los intereses moratorios establecidos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1243° del Código Civil, se aplicarán siempre a las tasas máximas fijadas o permitidas por el Banco Central de Reserva del Perú, o por la autoridad que pudiera ser designada para tal efecto, vigentes a la fecha en que se haga efectivo el pago de lo adeudado.

### **Artículo 30.- Sanción adicional**

El incumplimiento del ARRENDATARIO en el pago de una multa facultará a la ADMINISTRACIÓN o a ADN a inscribir al deudor moroso en la lista de alguna Central de Riesgo Privada como CENTINEL o EQUIFAX.

## **CAPITULO XIII DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS**

### **Artículo 31. – Modificación del Reglamento**

A fin de mejorar la operación del PARQUE LOGÍSTICO, ADN tendrá el derecho de modificar las normas incluidas en el presente Reglamento en cualquier momento, debiendo comunicar las modificaciones a todos los ARRENDATARIOS, y de ser el caso publicar la nueva versión del Reglamento de Operación en la página web del PARQUE LOGÍSTICO. Estas nuevas disposiciones serán obligatorias desde el día siguiente hábil de su notificación a cada

ARRENDATARIO.

El ARRENDATARIO se hará responsable de que sus trabajadores, empleados, dependientes, proveedores o usuarios cumplan con las disposiciones reglamentarias y normativas que establezca el ADN.

### **Artículo 32. – Prevalencia del Reglamento**

En la eventualidad de que exista algún tipo de conflicto entre las regulaciones establecidas en el presente Reglamento de Operación y las disposiciones contenidas en el CONTRATO, u otro documento suscrito entre ADN y el ARRENDATARIO, o cualquier indicación generada por escrito por la ADMINISTRACIÓN, la disposición que prevalecerá frente al ARRENDATARIO específico será la de fecha más reciente que se encuentre suscrita por un representante debidamente facultado por ADN.

### **Artículo 33. – Interpretación**

Si existiere alguna duda en la interpretación de las normas reglamentarias que rigen al PARQUE LOGÍSTICO, únicamente ADN podrá interpretarlas de acuerdo con el mayor beneficio de todo el PARQUE LOGÍSTICO en su conjunto, y emitirá la normativa respectiva que será de aplicación obligatoria.

\*\*\*\*\*