|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1-cover full (8,25 x 8,28) | | | | |
|  |  |  |  |  |
| |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | |  |  |  |  |  | | |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | |  |  |  |  |  | | |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | |  |  |  |  |  | | |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | |  |  |  |  |  | | |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | |  |  |  |  |  | |
| Cover Portrait.jpg | | | | |
| Esstacionamiento Plaza Inn  Presentado para Invex.  Julio 12, 2018 | | | | |
|  | | | | |
|  | | | | | |
| LOCKTON COMPANIES | | | | | |

PAGE

[Disclaimer 3](#_Toc473118066)

[1.1 IntroducCion 5](#_Toc473118067)

[2.1 antecedentes 7](#_Toc473118068)

[2.2 discusion de coberturas 9](#_Toc473118069)

[2.3 DUE DILIGENCE 11](#_Toc473118070)

[3.0 DOCUMENTACION FUENTE 12](#_Toc473118071)

[4.- recomendaciones 14](#_Toc473118072)

[APPENDIX 15](#_Toc473118073)

Disclaimer

Lockton México, ha preparado este reporte a solicitud de Invex como parte de un Due Diliegence para evaluar la inversión en la remodelación y operación del estacionamiento de Plaza Inn en la Ciudad de Mexico. El alcance de esta revisión es de las exposiciones actuales, contratos y programas de seguros se limita a Seguros de Daños y Responsabilidad Civil. Cualquier discusión sobre coberturas es un breve resumen y no detalla los términos y condiciones. Las pólizas y coberturas vigentes están sujetas a las condiciones y exclusiones en dichos documentos.

Lockton preparó este reporte con la información suministrada por Invex vía, email, entrevistas y conferencias telefónicas. No se llevó a cabo ninguna verifican o auditoria de esta información. En la medida en que esta información sea inexacta o incompleta, Lockton no asume ninguna responsabilidad por las recomendaciones o conclusiones. En ningún caso Lockton será responsable, sus socios, empleados asociados o agentes por ningún daños consecuencial directo, indirecto o especial resultado de la utilización de la información de este reporte, incluyendo, sin limitación, perdida de utilidades, daños o gastos cualesquiera incurridos por el uso de este reporte.

Este reporte ha sido entregado por Lockton para el uso exclusivo de Invex.

La revisión contratos como parte de este trabajo, Lockton no esta proporcionando ninguna recomendación o sugerencia o cualquier opinión legal. Nuestra revisión, notas, cometarios y resúmenes son proporcionados para su información y consideración están relacionados únicamente a seguros y/o administración de riesgos y no deberán ser considerados como una opinión legal. Para una opinión legal sugerimos consultar con su abogados..

.

1.1 Introduccion

Invex solicito a Lockton llevar a cabo un due diligence en el programa de seguros vigente asociado al contrato involucrado así como a las exposiciones a riesgos de operaciones. Se sumistraron a Lockton para llevar a cabo este análisis la siguiente información:

Pólizas de seguros

* + Todo riesgo
  + Responsabilidad Civil

Contrato de uso aprovechamiento y operación entre Plaza Insurgentes Sur (inmobiliaria) y Espacia Estacionamientos S.A.P.I. (Operadora) Contrato entre propietarios del inmueble y operadores del estacionamiento.

Este trabajo de análisis y revisión es propiedad de Invex.. En la siguiente tabla un breve resumen los contratos de seguros vigentes por parte de la Operadora:

La póliza Múltiple Empresarial ampara varias ubicaciones, la correspondiente a contrato y que nos ocupa esta en Insurgentes Sur 1971 y está identificada como la ubicación número 11.

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Póliza Múltiple GNP 275635548 Ubicación 11 | 1. Limites y sublimites (MN) |
| 1. Edificios | 1. $32,169,523 |
| 1. Terremoto | 1. $24,127,142 |
| 1. Huracán y Granizo | 1. $28,952,571 |
| 1. Remoción de escombros (Adicional) | 1. $ 3,216,952 |
| 1. Bienes a la intemperie | 1. $ 1,579,642 |
| 1. Perdida de Utilidades , 3 meses | 1. $6,783,918 |

|  |  |
| --- | --- |
| Otras coberturas | Limites y sublimitres MN |
| Responsabilidad Civil GNP 233577089 |  |
| Actividades e inmuebles | $10,000,000 |
| Estacionamiento con acomodadores | $10,000,000 |
| Sublimite por cajón de estacionamiento | $700,000 |

2.1 ANTECEDENTES

Contrato de aprovechamiento y operación entre Plaza Insurgentes Sur (inmobiliaria) y Espacia Estacionamientos S.A.P.I. (Operadora) Contrato entre propietarios del inmueble y operadores del estacionamiento.

El objeto del contrato es otorgar a la Operadora el uso y aprovechamiento por diez años a partir del 17 de Febrero de 2016 y hasta el 16 de Febrero de 2016, de los cajones de estacionamiento que son propiedad de la inmobiliaria y que ascienden a 525 cajones, que forman parte de un total de 927 cajones y áreas comunes. El estacionamiento forma parte a su vez del conjunto denominado Plaza Inn, ubicado en Av. Insurgentes Sur 1971, Colonia Guadalupe Inn, C.P. 01020 en CDMX.

La Operadora se compromete a su vez a costear las obras de remodelación por una suma de $10,000,000.00 MN como una aportación inicial para estas obras. Estas obras incluyen entre otras cosas: Sistema guiado de estacionamiento, Software operativo ya administrativo, cajeros automáticos, expedidores de boletos y barreras de acceso al estacionamiento, validadores de salida, barreras en entrada y de salida automáticas. Pintura en general de las instalaciones e iluminación e instalaciones eléctricas requeridas. La operadora asume la responsabilidad de cualquier daño y perjuicio a la inmobiliaria o tercero.

Garantías y seguros requeridos por el contrato:

* Fianza de cumplimiento
* Garantía de calidad

Requerimientos de Seguros

* Responsabilidad surgida durante las obras de remodelación y la operación del estacionamiento hasta por $ 3,000,000.00
* Seguro de Todo Riesgo del estacionamiento incluyendo cristales hasta por $ 100,000,000.00

Consideramos que a esta fecha las obras de remodelación han sido concluidas y no estamos considerando las exposiciones correspondientes a las maniobras y operaciones de construcción e instalación de la infraestructura necesaria citada en el contrato que no ocupa.

2.1 discusion de coberturas

Las coberturas contratadas cumplen de manera general con los requerimientos del contrato relativos a seguros entre la Operadora y la Inmobiliaria. Las coberturas vigentes se pueden mantener considerando nuestras recomendaciones. Identificamos que requiere una atención inmediata las siguientes.

**I Múltiple Empresarial:**

La descripción del edificio en la póliza no corresponde con las características reales del inmueble: La póliza menciona que es un edificio de Planta Baja y no tiene sótanos. La construcción cuenta con varios sótanos. La descripción equivocada del riesgo podría significar una agravación de riesgo y dificultar y entorpecer la indemnización de un reclamo bajo esta póliza de seguro.

La cobertura de Utilidades salarios y gastos fijos tiene una periodo de cobertura de 3 meses. Nos parece un periodo de cobertura muy limitado de acuerdo con las características de las instalaciones. La falta de recursos en caso de paralización y/o entorpecimiento podría dificultar el pago de compromisos financieros. Recomendamos también revisar que el valor total asegurable de esta cobertura sea adecuado de acuerdo con las condiciones de las póliza acuerdo con las características delas instalaciones.

* Los valores asegurados de edificios son insuficientes, considerando únicamente el área del estacionamiento. Adicionalmente al formar parte de un inmueble que incluye centro comercial y oficinas es muy posible que se presente una concurrencia de pólizas, lo que puede dificultar la recuperación de reclamos. Recomendamos precisar y alinear todas la pólizas con todos los interesados.

**II. Responsabilidad Civil**

La póliza no incluye un listado donde se especifique que esta considerada esta ubicación recomendamos se aclare la inclusión de estas instalaciones

.

Límites de responsabilidad bajos

Actividades inmuebles, Las operaciones del estacionamiento pueden ocasionar daños en el inmueble, afectando no solo vehículos y construcción también podrían afectar personas e instalaciones comerciales y de oficinas. Por la superficie y concentración de personas en las instalaciones los daños a terceros pueden ser cuantiosos y exceder en gran medida este límite. ¨por los valores acumulados y la concentración de personas recomendamos aumentar este límite.

El sublimite establecido para la cobertura de Estacionamientos nos parece muy bajo en relación con la capacidad de las instalaciones 927 lugares, este límite cubriría aproximadamente el 5% de la capacidad total considerando un promedio del valor de los vehículos de $ 200,000. Así mismo el límite máximo por lugar de estacionamiento de $ 700,000, nos parece bajo, por el perfil y la ubicación del inmueble puede haber varios vehículos que excedan este límite. La póliza establece que el estacionamiento tiene acomodadores y hasta donde sabemos no cuentan con este servicio. Esto puede cambiar la exposición a riesgos.

Igualmente el límite de $ 10,000,000 para la cobertura de Arrendatario nos parece bajo por las razones expuestas en el segundo párrafo relativo a esta cobertura.

2.2 RERVISION DE EXPOSICION – EML/PML AnalISIS

No tenemos información sobre los sistemas de protección y/o supresión contra incendio; alarma así como medias de segmentación y/o separación de áreas de fuego, por tanto no podemos expresar nuestra opinión técnica sobre las perdidas máximas probables y la suficiencia de los limites asegurables necesarios para garantizar una recuperación suficiente en caso de siniestro..

recomendaciones

* Póliza Múltiple Empresarial.
  + Valor de reposición de los bienes asegurados. Precisar el interés asegurado de todos los involucrados en el inmueble; condóminos, inmobiliaria y Espacia estacionamientos y revisar las pólizas de cada uno de ellos.
  + Eliminación de exclusión de bienes subterráneos de la cobertura de Riesgos Hidrometeorologicos
  + Incremente automático de suma asegurada por tipo de cambio/inflación.
  + Incluir cobertura de equipo electrónico para equipos de lectura de acceso ynsalida asi como equipos de cobro.
  + Proporcionar valores desglosados para cada una la coberturas de Perdidas de Utilidades Salarios y gastos fijos
  + Revisar el periodo de indemnización de Perdida de Utilidades.
  + Fijar valores asegurables basados en un avaluó
  + Cumplir con los requisitos establecidos en la cláusula relativa a “Cumplimiento de permisos de Corte y Soldadura”
* Responsabilidad Civil:
  + Consideramos los limites insuficientes, para una estimación más adecuada es necesario llevar a cabo una evaluación de exposiciones, citada en el punto anterior de sete documento.

Documentation revisada:

* Póliza Múltiple Empresarial Expedida por GNP Grupo Nacional Provincial N° 275635548 Vigencia 31/03/2018, 31/03/2019.
* Póliza Responsabilidad Civil, Expedida por GNP Grupo Nacional Provincial N° 233577089, Vigencia 31/03/2018, 31/03/2019.
* Contrato de uso de aprovechamiento y operación que celebran, Plaza Insurgentes Sur S.A. de C.V. (inmobiliaria) y por otra parte Espacia Estacionamientos S:A.P.I. (Operadora).



© 2017 Lockton, Inc. All rights reserved.

(Ver. 08/30/16)

RISK MANAGEMENT | EMPLOYEE BENEFITS | RETIREMENT SERVICES  
  
lockton.com

**Our Mission**

To be the worldwide value and service leader in insurance brokerage,   
risk management, employee benefits, and retirement services

**Our Goal**

To be the best place to do business and to work