

# AVISO DE INTERRUPCIÓN DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL

## Incendio en Restaurante - Reclamación de Interrupción del Negocio

### INFORMACIÓN DE LA EMPRESA

Milano's Italian Bistro, LLC

DBA: Milano's Restaurant

3500 Commerce Drive, Suite 150

Chicago, IL 60601

Teléfono Comercial: (312) 555-4700

Emergencias 24 Horas: (312) 555-9999

Correo Electrónico: [claims@milanosrestaurant.com](mailto:claims@milanosrestaurant.com)

ID Fiscal Federal: 45-7892345

ID Fiscal Estatal: IL-98765432

10 de junio de 2024

### INFORMACIÓN DEL DESTINATARIO

**ENVIADO POR:** Correo Certificado, Correo Electrónico, Fax, Entrega en Mano

Midwest Mutual Insurance Company

Departamento de Reclamaciones Comerciales

Unidad de Interrupción del Negocio

Attn: Jennifer Walsh, Ajustadora Comercial Senior

500 Insurance Plaza

Des Plaines, IL 60016

CC: Mark Stevens, Especialista en Interrupción del Negocio

CC: Unidad Comercial de Pérdidas Mayores

### IDENTIFICACIÓN DE LA RECLAMACIÓN

**Re: Reclamación de Interrupción del Negocio - Obligaciones de Arrendamiento Continuas Durante la Restauración**

Número de Póliza: BOP-78234567

Número de Reclamación: BI-2024-45678

Fecha del Siniestro: 15 de mayo de 2024, 11:30 PM

Tipo de Siniestro: Incendio en cocina con daño por humo

Nombre del Negocio: Milano's Restaurant  
Tipo de Negocio: Restaurante Italiano de Servicio Completo  
Ubicación del Siniestro: 3500 Commerce Drive, Suite 150  
Período de Restauración: 16 de mayo de 2024 - 30 de septiembre de 2024 (estimado)

RESUMEN EJECUTIVO

Estimada Sra. Walsh:

Esta carta proporciona aviso formal y documentación integral de las pérdidas por interrupción del negocio específicamente relacionadas con las obligaciones de arrendamiento continuas durante el período de restauración después del incendio en la cocina de nuestro restaurante. Nuestro establecimiento de 15 años debe mantener estos pagos de arrendamiento para preservar nuestra ubicación privilegiada y permitir la reanudación de operaciones.

**CRÍTICO:** El incumplimiento del arrendamiento ocurrirá en 15 días sin pago, resultando en pérdida permanente de nuestra ubicación del restaurante donde hemos operado desde 2009.

INFORMACIÓN INTEGRAL DEL ARRENDAMIENTO

Detalles del Arrendamiento Principal:

Componente del Arrendamiento	Detalles	Cantidad	Documentación
Arrendador	Commerce Center LLC		Arrendamiento adjunto
Administrador de Propiedad	CBRE Management		Contacto: (312) 555-1234
Inicio del Arrendamiento	1 de enero de 2019		Página 1 del arrendamiento
Vencimiento del Arrendamiento	31 de diciembre de 2028		4.5 años restantes
Pies Cuadrados Totales	4,800 pies <sup>2</sup>		Plano de planta adjunto
Renta Base Mensual		\$18,500	Factura actual
Mantenimiento de Área Común		\$2,400	Reconciliación CAM
Traspaso de Impuesto Predial		\$1,850	Factura de impuestos adjunta
Traspaso de Seguro		\$450	Factura de seguro
Fondo de Marketing		\$300	Requerido mensualmente
TOTAL MENSUAL		\$23,500	Vence el 1° del mes

Términos Adicionales del Arrendamiento:

- Renta Porcentual: 6% de ventas brutas sobre \$3,000,000 anuales
- Depósito de Seguridad Retenido: \$37,000

- Garantía Personal: Sí - por John y Maria Milano
- Cláusula de Aceleración: Sí - saldo completo del arrendamiento restante adeudado en caso de incumplimiento
- Disposiciones de Incumplimiento Cruzado: Sí - afecta nuestra segunda ubicación

## ANÁLISIS DEL IMPACTO DEL EVENTO DE PÉRDIDA

El incendio en la cocina del 15 de mayo de 2024 ha dejado nuestro restaurante:

### 1. Impacto Físico:

- ☒ Cocina completamente destruida - todo el equipo perdido
- ☒ Comedor con daño severo por humo - inutilizable
- ☒ Sistema HVAC contaminado - requiere reemplazo
- ☒ Orden de cierre del departamento de salud emitida
- ☒ Inspector de edificios puso etiqueta roja en las instalaciones

### 2. Impacto en el Negocio:

- Operaciones comerciales: 100% suspendidas
- Empleados desplazados: 42 personas (28 tiempo completo, 14 tiempo parcial)
- Pérdida de ingresos diarios: \$12,000 promedio
- Clientes regulares: 300+ diarios siendo perdidos a competidores
- Contratos de catering cancelados: \$45,000 en reservas perdidas

### 3. Cronograma de Restauración:

- Evaluación inicial: 18 de mayo de 2024
- Permisos anticipados: 15 de junio de 2024
- Inicio de construcción: 20 de junio de 2024
- Finalización sustancial: 15 de septiembre de 2024
- Permisos de salud y reapertura: 30 de septiembre de 2024
- Período total estimado: 4.5 meses

## OBLIGACIONES DE ARRENDAMIENTO DURANTE LA INTERRUPCIÓN

### Requisitos Contractuales Según el Acuerdo de Arrendamiento:

**Sección 14.2 - Disposición de Pérdida por Siniestro:** "En caso de daño por siniestro que deje las instalaciones inutilizables, la obligación del Inquilino de pagar la renta continuará sin reducción. El

Inquilino reconoce el requisito de mantener seguro de interrupción del negocio para este propósito."

**Términos Clave del Arrendamiento Durante la Restauración:**

- 1. La Renta Continúa: Sin reducción por pérdida de siniestro
- 2. Inquilino Responsable: Debe mantener pago continuo
- 3. Seguro Requerido: Cobertura BI obligatoria por arrendamiento
- 4. Disposiciones de Incumplimiento: Se aplican independientemente del siniestro
- 5. Obligación de Restauración: Inquilino responsable del interior

**Posición del Arrendador (Documentada):**

- Carta fechada 20 de mayo de 2024: "Las obligaciones de renta continúan en su totalidad"
- No se ofreció alivio de renta a pesar del arrendamiento de 15 años
- El aviso de incumplimiento se emitirá si la renta de junio no se recibe antes del 5 de junio
- Aceleración del saldo restante del arrendamiento amenazada

**ANÁLISIS DE COBERTURA DE INTERRUPCIÓN DEL NEGOCIO**

**Disposiciones de Cobertura de la Póliza:**

Tipo de Cobertura	Límite	Deducible	Período de Espera	Estado
Ingresos del Negocio	\$2,000,000	\$5,000	72 horas	Activado
Gasto Extra	\$500,000	\$2,500	Ninguno	Activo
Ingresos del Negocio Extendidos	60 días	N/A	Después de reabrir	Pendiente
Autoridad Civil	30 días	N/A	Ninguno	N/A

**Lenguaje de la Póliza que Apoya la Cobertura del Arrendamiento:** "Ingresos del Negocio significa... Ingresos Netos más gastos operativos normales continuos incurridos, incluyendo nómina, impuestos, seguro, servicios públicos y costos fijos incluyendo pagos de arrendamiento..."

**GASTOS DETALLADOS DE ARRENDAMIENTO CONTINUO**

**Desglose de Costos Fijos Mensuales del Arrendamiento:**

Categoría de Gasto	Cantidad Mensual	Tarifa Diaria	Documentación
Renta Base	\$18,500	\$616.67	Arrendamiento §3.1
Cargos CAM	\$2,400	\$80.00	Anexo C
Impuestos Prediales	\$1,850	\$61.67	Factura de impuestos

Categoría de Gasto	Cantidad Mensual	Tarifa Diaria	Documentación
Seguro de Propiedad	\$450	\$15.00	Factura
Fondo de Marketing	\$300	\$10.00	Arrendamiento \$3.4
<b>TOTAL MENSUAL</b>	<b>\$23,500</b>	<b>\$783.34</b>	

Costos Proyectados del Período:

Mes	Base + CAM	Impuestos/Seguro	Otros	Total	Fecha de Vencimiento	Estado
Junio 2024	\$20,900	\$2,300	\$300	\$23,500	01/06/24	URGENTE
Julio 2024	\$20,900	\$2,300	\$300	\$23,500	01/07/24	Pendiente
Agosto 2024	\$20,900	\$2,300	\$300	\$23,500	01/08/24	Pendiente
Septiembre 2024	\$20,900	\$2,300	\$300	\$23,500	01/09/24	Pendiente
Octubre 2024	\$20,900	\$2,300	\$300	\$11,750	01/10/24	Parcial
<b>TOTAL</b>	<b>\$104,500</b>	<b>\$11,500</b>	<b>\$1,500</b>	<b>\$105,750</b>		

Costos Adicionales si No se Paga:

- Cargos por mora: 5% por mes (\$1,175)
- Interés por incumplimiento: 18% anual
- Honorarios de abogado: Estimado \$15,000
- Aceleración: Término restante del arrendamiento \$1,128,000

ESFUERZOS DE MITIGACIÓN EMPRENDIDOS

1. Negociaciones con el Arrendador:

- 20 de mayo: Reducción de renta solicitada - Negada
- 25 de mayo: 50% reducción solicitada - Negada
- 28 de mayo: Solo aplazamiento solicitado - Negado
- 1 de junio: Solo renta porcentual ofrecida - Negada
- Documentación: Todos los correos/cartas adjuntos

2. Intentos de Subarrendamiento:

- Subarrendamiento prohibido durante restauración según arrendamiento
- No se puede operar otro restaurante en espacio dañado
- Sin mercado viable de subarrendamiento para restaurante dañado

### **3. Operaciones Alternativas:**

- Camión de comida evaluado: pérdida de \$8,000/mes vs. mantener ubicación
- Solo catering explorado: Permisos de salud requieren cocina comercial
- Cocina fantasma investigada: Violaría cláusula de uso exclusivo
- Asociación con competidor discutida: Perdería identidad de marca

## **CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDAMIENTO**

### **El No Pagar el Arrendamiento Resultará En:**

#### **Consecuencias Inmediatas (0-30 días):**

##### **1. Aviso de Incumplimiento**

- Aviso de cura de 5 días
- Opción de aceleración activada
- Comienzan los cargos por mora
- Reporte crediticio

##### **2. Acción Legal (31-60 días):**

- Procedimientos de desalojo
- Ejecución de garantía personal
- Posible embargo de activos
- Sentencia por término completo del arrendamiento

##### **3. Destrucción del Negocio (60+ días):**

- Pérdida de ubicación privilegiada (bajo el mercado por \$8,000/mes)
- Pérdida de base de clientes de 15 años
- Pérdida de licencia de licor (específica de la ubicación)
- Bancarrota personal probable
- Segunda ubicación en riesgo (incumplimiento cruzado)

#### **Pérdidas Cuantificables por Incumplimiento:**

- Valor del arrendamiento (bajo el mercado): \$432,000 sobre el término
- Buena voluntad del cliente: \$850,000 (basado en valuación del negocio)
- Mejoras/construcción: \$380,000 no amortizado
- Valor de la licencia de licor: \$125,000

- **Impacto Total:** \$1,787,000

## ANÁLISIS DETALLADO DE COBERTURA

### Estos Gastos de Arrendamiento Están Cubiertos Porque:

1. **Definición de Ingresos del Negocio en la Póliza:**

- "Gastos operativos normales continuos"
- "Costos y cargos fijos"
- "Pagos de arrendamiento" específicamente listados

2. **Gasto Continuo Necesario:**

- Debe mantener para reanudar operaciones
- Contractualmente obligado
- Sin alternativas viables

3. **Cobertura Estándar de la Industria:**

- Cada póliza BI de restaurante cubre arrendamiento
- El suscriptor confirmó cuando se emitió la póliza
- Prima calculada incluyendo cobertura de arrendamiento

## ANÁLISIS DEL IMPACTO FINANCIERO

### Sin Cobertura de Pago de Arrendamiento:

Categoría de Impacto	Mes 1	Mes 3	Mes 6	Permanente
No puede mantener arrendamiento	\$23,500	\$70,500	\$141,000	Ubicación perdida
Pérdida de clientes	20%	60%	95%	100%
Retención de empleados	75%	40%	10%	0%
Valor de negocio en marcha	-\$200K	-\$500K	-\$850K	\$0
Garantía personal	Amenazada	Ejecutada	Sentencia	Bancarrota

## SOLICITUD DE PAGO ANTICIPADO

### Anticipo Inmediato Requerido Para la Renta de Junio:

Componente	Cantidad	Fecha de Vencimiento	Beneficiario	Cuenta
Renta Base	\$18,500	01/06/24	Commerce Center LLC	<div><div></div>#789234</div>
CAM/Impuestos	\$4,700	01/06/24	Commerce Center LLC	<div><div></div>#789234</div>
Seguro/Otros	\$300	01/06/24	Commerce Center LLC	<div><div></div>#789234</div>

Componente	Cantidad	Fecha de Vencimiento	Beneficiario	Cuenta
TOTAL	\$23,500	01/06/24		

**Instrucciones de Pago:** Transferencia bancaria requerida antes del 1 de junio a:

- Beneficiario: Commerce Center LLC
- Banco: Chase Bank
- Ruta: 071000013
- Cuenta: 789234567
- Referencia: Suite 150/Milano's

**DOCUMENTACIÓN INTEGRAL PROPORCIONADA**

**1. Documentación del Arrendamiento:**

- ☒ Acuerdo de arrendamiento completamente ejecutado (87 páginas)
- ☒ Todas las enmiendas (3)
- ☒ Historial de pagos de renta (5 años perfecto)
- ☒ Factura de renta actual
- ☒ Reconciliación CAM 2023

**2. Documentación del Siniestro:**

- ☒ Informe del departamento de bomberos #FD-2024-8923
- ☒ Orden de cierre del departamento de salud
- ☒ Fotos del daño (234 imágenes)
- ☒ Cronograma de restauración del contratista

**3. Documentación Financiera:**

- ☒ Declaraciones de impuestos 2023 mostrando \$3.8M en ingresos
- ☒ Estados de P&L (3 años)
- ☒ Estados de cuenta bancarios mostrando pagos de arrendamiento
- ☒ Registros de nómina para 42 empleados

**4. Documentación de Mitigación:**

- ☒ Toda la correspondencia del arrendador
- ☒ Análisis de operación alternativa
- ☒ Cotizaciones de camión de comida
- ☒ Propuestas de cocina fantasma rechazadas



# COBERTURA DE ELEMENTO DE TIEMPO

## Cronología de Cobertura:

Evento	Fecha/Hora	Cobertura Activada	Documentación
Incendio ocurrió	15/05/24 11:30 PM	Sí	Informe de incendio
Operaciones cesaron	16/05/24 12:00 AM	BI comienza	Aviso de cierre
Período de espera termina	19/05/24 12:00 AM	Pagos adeudados	Términos de la póliza
Restauración comienza	20/06/24 (proy.)	Continuando	Contratista
Reapertura	30/09/24 (proy.)	Hasta la fecha	Cronograma
Período extendido	30/11/24	60 días adicionales	Póliza

## CONCLUSIÓN Y SOLICITUD URGENTE

Nuestras obligaciones de arrendamiento continúan a pesar del siniestro cubierto que hace nuestro restaurante completamente inutilizable. Estos pagos no son opcionales - deben pagarse para:

- Preservar nuestra ubicación privilegiada
- Proteger 15 años de buena voluntad
- Salvar 42 empleos
- Mantener nuestra licencia de licor
- Evitar bancarrota personal

El arrendamiento bajo el mercado (ahorro de \$8,000/mes), la base de clientes establecida (300+ diarios) y nuestras mejoras significativas (\$380,000) hacen que abandonar esta ubicación sea financieramente catastrófico.

Sin pago inmediato de la renta de junio antes del 1 de junio, enfrentamos:

- Procedimientos de incumplimiento inmediatos
- Pérdida de valiosos derechos de arrendamiento
- Destrucción del negocio
- Ejecución de garantía personal
- Potencial bancarrota

Por favor confirme la cobertura y organice el pago inmediato para prevenir estas consecuencias irreversibles.

El tiempo es absolutamente esencial - la renta de junio vence en 5 días.

Respetuosamente enviado,

John Milano

Presidente

Milano's Italian Bistro, LLC

10 de junio de 2024

## LISTA COMPLETA DE ADJUNTOS

1. ☒ Acuerdo de arrendamiento completo con enmiendas
2. ☒ Factura de renta actual
3. ☒ Informe del departamento de bomberos
4. ☒ Cierre del departamento de salud
5. ☒ Correspondencia del arrendador (toda)
6. ☒ Estados financieros (3 años)
7. ☒ Declaraciones de impuestos (2 años)
8. ☒ Cronograma del contratista
9. ☒ Registros de empleados
10. ☒ Datos de conteo de clientes
11. ☒ Documentación de esfuerzos de mitigación
12. ☒ Fotos (234)

## DISTRIBUCIÓN

cc: Commerce Center LLC - Solo Aviso, Sin Renuncia

cc: CBRE Management - Información

cc: Restaurant Insurance Specialists (Ajustador Público)

cc: Wilson & Associates (Abogado Comercial)

cc: CPA - Mitchell & Company

cc: Archivo

## URGENTE - INCUMPLIMIENTO DE ARRENDAMIENTO INMINENTE SIN PAGO INMEDIATO

*La renta de junio debe pagarse antes del 1 de junio para evitar procedimientos de incumplimiento y desalojo*