

ANEXO L.2

“CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS SEGUROS”

ÍNDICE

1.	Condiciones y Características de los Seguros	Página 2
-----------	---	-----------------

Capítulo 1 Condiciones y características de los Seguros

Las Partes acuerdan que los Seguros, estarán sujetos a las siguientes disposiciones previstas en el presente Anexo y en la cláusula **10** del Contrato de Arrendamiento.

Cualquier término con mayúsculas que no sea expresamente definido en el presente Anexo, tendrá el significado atribuido en el Contrato.

1. **Coberturas de los Seguros.** La Arrendataria se obliga contratar los Seguros que se enlistan a continuación:

a) **Seguro Todo Riesgo - Nave Industrial.** El Seguro de “Todo Riesgo” sobre la Nave Industrial deberá ser contratado e incluirá, de manera enunciativa más no limitativa, la cobertura para daño físico incluyendo los riesgos de incendio, rayos, explosión, fenómenos hidrometeorológicos (inundaciones, tormentas, granizo, entre otros), huracanes, terremotos, extensiones de cobertura y/o erupción volcánica. El Seguro deberá ser contratado por un importe equivalente al valor de reposición de la Nave Industrial el cual deberá ser actualizado periódicamente, es decir, de forma anual durante la Vigencia del Arrendamiento mediante avalúo.

Adicional a lo anterior, el Seguro deberá incluir las siguientes coberturas: (i) cobertura de contenidos amparando el valor de reposición de la maquinaria (equipamiento y/o instalaciones) propiedad de la Arrendadora contra daño físico incluyendo los riesgos de incendio, rayo, explosión, fenómenos hidrometeorológicos (inundaciones, tormentas, granizo, entre otros), huracanes, terremotos, extensiones de cobertura y/o erupción volcánica; (ii) cobertura de pérdida de rentas con un periodo de indemnización de 12 (doce) meses por las Rentas Mensuales que dejará de percibir la Arrendadora a consecuencia de los riesgos de incendio, rayo, explosión, fenómenos hidrometeorológicos (inundaciones, tormentas, granizo, entre otros), huracanes, terremotos, extensiones de cobertura y/o erupción volcánica, con una suma asegurada equivalente al importe anual de la Renta Mensual percibida por la Arrendadora sin incluir salarios de administradores, comisiones por cobranza, gastos de administración de la Nave Industrial, impuestos, costos de calefacción, agua y alumbrado y cualquier otro gasto que cesen como consecuencia de un daño amparado por el Seguro; (iii) Cobertura para bienes personales a la intemperie amparando el valor de reposición de la maquinaria y/o equipo fijo y sus Instalaciones, edificios terminados que carezcan total o parcialmente de techos, muros, puertas o ventanas y bienes fijos que por su propia naturaleza estén a la intemperie contra daño físico incluyendo los riesgos de incendio, rayo, explosión, fenómenos hidrometeorológicos (inundaciones, tormentas, granizo, entre otros), huracanes, terremotos, extensiones de cobertura y/o erupción volcánica.

b) **Seguro de Responsabilidad Civil - Daños a Terceros.** El Seguro de Responsabilidad Civil que cubra daños a terceros en sus bienes y/o en sus personas, incluyendo muerte accidental, causados por la Arrendataria y/o su operación con una suma asegurada no menor a USD \$2'000,000.00 (Dos Millones de dólares 00/100 Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos de América) por evento y en el agregado anual.

Adicional a lo anterior, El Seguro deberá incluir las siguientes coberturas: (i) responsabilidad civil carga y descarga; (ii) responsabilidad civil cruzada; (iii) responsabilidad civil asumida; (iv) responsabilidad civil contratistas independientes; (v) responsabilidad civil de la Arrendataria solo en caso de que la Arrendadora autorice a la Arrendataria a contratar la póliza de manera independiente.

El seguro deberá incluir las siguientes condiciones: (i) un endoso aclaratorio nombrando a las personas (físicas o morales) que se indiquen por la Arrendadora como asegurados adicionales; (ii) un endoso aclaratorio del giro de la Arrendataria que incluya mantenimiento a equipos arrendados; (iii) cláusula de renuncia de subrogación en contra de la Arrendataria.

- c) **Seguro Todo Riesgo – Contenidos y/o Maquinaria de la Arrendataria.** El Seguro Todo Riesgo que cubra los bienes de la Arrendataria que se encuentren dentro de las Instalaciones, incluyendo sin limitar a, la maquinaria, equipo, enseres, mobiliario, materia prima y otras propiedades de la Arrendataria contra daño físico incluyendo los riesgos de incendio, rayo, explosión, fenómenos hidrometeorológicos (inundaciones, tormentas, granizo, entre otros), huracanes, terremotos, extensiones de cobertura y/o erupción volcánica.

2. **Seguro de Terrorismo y/o Sabotaje incluyendo Crimen Organizado.** El Seguro de Terrorismo y/o Sabotaje incluyendo Crimen Organizado que ampare actos de Terrorismo, incluyendo el uso de la fuerza y/o violencia, de cualquier persona o grupo de personas, ya sea, que actúen solos o formando parte de una organización, así como cualquier acto de violencia realizado con fines políticos, religiosos o ideológicos, incluyendo la intención de influir en cualquier gobierno y/o difundir miedo en la población.

El seguro deberá incluir las siguientes coberturas: (i) cobertura edificio amparando el valor de reposición de la Nave Industrial; (ii) cobertura de contenidos amparando el valor de reposición de la maquinaria propiedad de la Arrendadora; (iii) cobertura de pérdida de rentas con un periodo de indemnización de 12 (doce) meses por las rentas que dejará de percibir la Arrendadora.

Este seguro deberá ser adquirido por la Arrendataria dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la solicitud de la Arrendadora.

3. **Reembolsos de Primas.** La Arrendataria deberá reembolsar a la Arrendadora el costo de la contratación de los Seguros Contratados por la Arrendadora, dentro de los 5 (cinco) días hábiles posteriores a la fecha en la que la Arrendadora haya realizado el pago correspondiente, en cumplimiento a lo previsto en el presente Anexo y la cláusula 10 del Contrato.
4. **Certificados.** La Arrendataria deberá entregar a la Arrendadora copia de todos los certificados de Seguros que contrate directamente, incluyendo cada cobertura, pólizas y/o endosos, así como, los comprobantes de pago correspondientes, lo anterior, dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes a la Fecha de Entrega Substantial, o cualquier fecha de renovación de dichas pólizas, según sea el caso.
5. **Compañías Aseguradoras, Deducibles y Coaseguros.** Todos los Seguros deberán ser: (i) contratados con compañías de buena reputación, autorizadas para operar en México y de acuerdo con las leyes aplicables, (ii) expedidos en pólizas válidas y exigibles otorgadas por compañías de seguros autorizadas

por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas y que cuenten con al menos clasificación "A" de Standard and Poor's o una calificación equivalente de una institución calificadora de reconocido prestigio o de otra forma aceptable para la Arrendadora. Así mismo, las Partes convienen que cualquier deducible y/o coaseguro relacionado con las pólizas de los Seguros serán a cargo de la Arrendataria, por lo que, la Arrendataria se obliga a reembolsar a la Arrendadora todos y cada uno de los deducibles y/o coaseguros que haya tenido que cubrir la Arrendadora como resultado de cualquier siniestro, siendo este reembolso un Gasto Reembolsable.

6. **Beneficiarios de los Seguros.** Los beneficios de todos los Seguros contratados se deberán pagar a la Arrendadora como primera beneficiaria, o en caso de que fuere requerido por la Arrendadora, a la entidad financiera que tome como garantía las Instalaciones. Lo anterior, con la excepción de aquellas coberturas que conciernan a los bienes personales tangibles de la Arrendataria, o a daños a terceros, en cuyo caso, se deberán pagar de acuerdo a las pólizas correspondientes.
7. **No Cancelación y/o Modificación de Pólizas.** Las Partes convienen que, en las pólizas de Seguros, se deberá incluir un endoso que indique que tales pólizas no podrán ser canceladas y/o modificadas sin la previa autorización por escrito de la Arrendadora. En caso de que durante la Vigencia del Arrendamiento existan otras pólizas de seguro distintas a los Seguros, que sean contratados por la Arrendataria, esta será la responsable de gestionar dicho endoso y entregar a la Arrendadora el mismo en un plazo no mayor a los 15 (quince) días hábiles posteriores a la emisión del endoso.
8. **Endosos.** Las pólizas de los Seguros deberán establecer que:
 - a) Las Partes deberán ser notificadas por escrito con 5 (cinco) días naturales de anticipación sobre:
 - (i) La solicitud de cancelación o de no renovación de cualquier póliza de Seguro que deba conservarse en vigor conforme al Contrato y/o este Anexo.
 - (ii) Cualquier cambio adverso de importancia en cualquiera de las pólizas de los Seguros, que traiga como consecuencia que la póliza no cumpla con los requerimientos del Contrato y/o de este Anexo.
 - (iii) Cualquier endoso relacionado con el cambio o sustitución del beneficiario principal de los Seguros.
 - b) Dicho seguro es independiente y no complementario a cualquier otro seguro contratado por cualquiera de las Partes u otorgados en beneficio de un asegurado adicional conforme a la póliza de que se trate.
9. **Aplicación de la Indemnización de los Seguros.** Las Partes, en ejercicio de su juicio comercial, reconocen que el uso de seguros es la mejor manera de protegerse contra pérdidas a su propiedad e interés económico en las Instalaciones. Por lo que, en caso de algún siniestro que resulte en daño o destrucción, total o parcial de las Instalaciones, los fondos de los Seguros, menos los costos reales, honorarios y gastos incurridos en relación con la valuación de la pérdida, en su caso, quedarán a disposición de la Arrendadora, y/o de cualquier acreedor de la Arrendadora (ya sea, hipotecario o de cualquier otra naturaleza) que aparezca como beneficiario preferente en la póliza de seguro correspondiente, en su caso, de la Arrendataria para el caso de la póliza para proteger los bienes de la

Arrendataria. En consideración a lo anterior, las Partes acuerdan destinar la totalidad de los recursos derivados de los Seguros en primer lugar para restaurar, modificar, reconstruir, o en su caso, reemplazar las Instalaciones, lo más cercano posible al valor, condición y características que tenía inmediatamente antes del siniestro en cuestión.

10. **Deducibles y Coaseguros.** La Arrendataria será la única responsable de cubrir el deducible y coaseguro que se señale para cada pérdida que se dé en la Instalaciones por siniestros en las mismas, incluyendo sin limitar, en los supuestos de caso fortuito y fuerza mayor. En caso de que la Arrendadora tenga que realizar el pago de dichos deducibles y/o coaseguros, la Arrendataria deberá reembolsar a la Arrendadora dichas cantidades dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes al pago realizado por la Arrendadora. En el entendido que, se considerará este monto como un Gasto Reembolsable.
11. **Siniestros menores.** En caso de que los daños a las Instalaciones (incluyendo los daños causados por caso fortuito o caso de fuerza mayor) no superen el deducible y/o coaseguro aplicable a los costos de reparación, el costo de las reparaciones correspondientes será pagado por la Arrendataria. En caso de que la Arrendadora tenga que erogar cualquier cantidad por este concepto, la Arrendataria reembolsará dicha cantidad a la Arrendadora dentro de los 5 (cinco) días hábiles a la fecha en que la Arrendadora, siendo dicha erogación considerada como un Gasto Reembolsable.
12. **Improcedencia de una póliza de Seguro.** En el supuesto de que un siniestro no sea indemnizado o cubierto por la póliza de Seguro, en cuestión, la Arrendataria (i) se obliga y acepta la responsabilidad por dicho siniestro, (ii) se obliga a cubrir cualquier gasto relacionado con la reparación de los daños causados a las Instalaciones, (iii) se obliga a restaurar las Instalaciones a condiciones idénticas a como se encontraban justo previo al siniestro.
13. **Riesgo de la Operación.** Sin perjuicio de lo que suceda en función del Seguro contratado, todo gasto, riesgo y responsabilidad de los daños causados a la Arrendadora, la Arrendataria y/o terceros con motivo del uso comercial/industrial de la Arrendataria y de la operación realizada en las Instalaciones serán a cargo y por cuenta exclusiva de la Arrendataria.
14. **Incremento de Riesgo de Operación.** Durante la Vigencia del Arrendamiento, la Arrendataria deberá notificar oportunamente a la compañía aseguradora y a la Arrendadora, sobre cualquier condición que incremente los riesgos amparados por las pólizas de los Seguros (incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, el cambio de en el giro de sus actividades industriales, empleo de sustancias consideradas explosivas y/o peligrosas, establecimiento de recintos fiscales, entre otros). Salvo las actividades y artículos relacionados con los Usos Permitidos declarados en el Contrato y en las pólizas de los Seguros, la Arrendataria se obliga a no realizar acto alguno y/o almacenar artículos en las Instalaciones que incrementen el riesgo de siniestros en las Instalaciones y/o que pueda afectar de manera adversa la reclamación de un siniestro sobre cualquiera de las coberturas, y/o causen la cancelación de cualquiera de las pólizas de los seguros respecto de las Instalaciones. En el entendido que, dicha notificación deberá ser realizada con al menos 10 (diez) días hábiles de anticipación a la fecha que vaya a realizarse la condición que incremente el riesgo de la operación de la Arrendataria.

15. **Falta de Seguro.** Adicional a cualquier recurso que tenga derecho la Arrendadora de acuerdo al Contrato, en caso de que la Arrendataria no pague, obtenga y/o mantenga válida y exigible cualquier póliza de los Seguros, la Arrendadora tendrá el derecho, más no la obligación, de pagar, contratar y/o mantener la póliza del seguro en cuestión para proteger las Instalaciones, en el entendido que cualquier costo y/o gasto derivado de dicha póliza de Seguro será considerada como un Gasto Reembolsable a favor de la Arrendadora.
16. **Incumplimientos.** La falta u omisión de cualquiera de las obligaciones contenida en el presente Anexo y/o de la cláusula 10 constituirá un incumplimiento y será sujeta al pago de la pena convencional establecida la cláusula 20 del Contrato, y la Arrendadora tendrá el derecho de ejercer cualquier derecho que tenga conforme al presente Contrato y la legislación aplicable.