



CONSTRUYE Industrial

CARTA DE REPRESENTACIÓN

El espíritu de este acuerdo es crear una relación estrecha y de confianza entre "Construye Industrial" y el "Broker", dejando de manifiesto Reglas, Derechos y Obligaciones de cada parte, con la finalidad de mantener una relación de largo plazo basada en la Honestidad, Confianza, Trabajo y Crecimiento.

Para este fin es necesario contar con el expediente completo de su empresa y de los Bróker que trabajan en ella, para lo cual necesitamos los siguientes datos:

Nombre		Inmobiliaria	
Teléfono de oficina o fijo		Celular	
Correo		Página web	

CUMPLIMIENTO DEL BROKER

1. Registro del cliente: <https://forms.monday.com/forms/f2222df60d9402e4c611537eb0cdd58e> este formulario se deberá llenar con cada cliente y solicitar por correo a info@construyeindustrial.com, este proceso le dará validez al registro.
2. Casuística del registro:
 - a. Si un **BROKER** visita el Parque con un cliente antes de que lo visite el **BROKER** que lo registro , se cancela el registro , y el registro es para quien llevo al cliente al parque, ya que lo importante es visitar la propiedad
 - b. En caso de que la visita sea al mismo tiempo, se considerara una comisión compartida 50% y 50%, si es que los dos **Brokers** llevan juntos el proceso.
 - c. En caso de que durante la operación exista más de un **BROKER** involucrado, se considera al **BROKER** que este al final de la misma para el pago de la comisión.
3. En caso de que el **BROKER** tenga una carta de representación del cliente, este deberá de notificarlo al momento del registro y enviar la carta junto con el registro, esta carta debe mostrar que vigencia, tipo de operación a representar con m2 por rentar, lugar en donde buscan la nave, así como toda la información referente a la operación que se esté llevando a cabo.
4. Proporcionar información completa y veraz al cliente de la propiedad a mostrar y del parque en el que se encuentra, sin limitar servicios con los que cuenta, tipo de construcción, arrendador, beneficios e Ideología de Green Industrial Parks (anexa) siempre mostrando un comportamiento ético durante todo el proceso incluyendo el cobro de la comisión.
5. Programar la visita con por lo menos 24 horas de anticipación y hacer la confirmación de la misma, en caso de no haber confirmado la cita se les dará la autorización de acceso, más no se asegura que personal de ventas los acompañe. Para Construye Industrial es muy importante atender a los **BROKER** y clientes en los lugares y horas previstas, así mismo entendemos que existen causas no imputables al bróker para cancelar una visita. En caso de cancelaciones les pedimos que estas se hagan con por lo menos 12 horas. de anticipación.
6. Realizar la visita al inmueble respetando el reglamento de la visitas y manejarse de forma profesional durante la misma, cuidando de la imagen de la propiedad así como del arrendador y del **BROKER** mismo.
7. Dar seguimiento a la visita del cliente para conocer sus comentarios y poder dar retroalimentación a "**Construye Industrial**" mediante correo. Siendo obligatorio en el entendido de que es el medio en el que el **BROKER** y Construye Industrial podrán generar la oportunidad de negocio.
8. Solicitar las adecuaciones (TIs Tenant Impovements) por parte del cliente a la propiedad para poder cotizar; una vez cotizados y autorizados será necesaria la firma de Acuerdo de las Adecuaciones (TIs Tenant Improvements).
9. Entregar Contrato Machote y Requerimientos de Contratación así como dar seguimiento a las negociaciones con el cliente sobre términos comerciales y de contrato.
10. Estar al pendiente de las clausulas y negociación del contrato, siempre apoyando a ambas partes a lograr un trato justo y digno.
11. Coordinar la firma de Contrato, así como de la Entrega y Recepción de toda la documentación solicitada.
12. Asegurar la Recepción del Depósito en Garantía.
13. Acompañar en la Entrega de la Propiedad arrendada (Parcial y Completa)
14. Dar seguimiento a las adecuaciones solicitadas por el cliente elaboradas por el arrendador, así como dar seguimiento a las adecuaciones del mismo, asegurando el cumplimiento las reglas de construcción de la propiedad arrendada.
15. Dar seguimiento al cliente por lo menos los siguientes dos meses posteriores a la firma del contrato y ocupación del inmueble, apoyando a la comunicación del inquilino con el Arrendador para lograr una instalación y satisfacción total del cliente.
16. Manejar la información de forma confidencial de clientes y de "**CONSTRUYE INDUSTRIAL**"
17. Queda estrictamente prohibido compartir comisión con el cliente.
18. Confidencialidad: Se obliga en los términos y condiciones del Acuerdo de confidencialidad vigente en la página web (www.construyeindustrial.com).



FORMA DE PAGO DE COMISION Y SU CÁLCULO

El pago de las comisiones se realizará siempre y cuando se hayan cumplido al 100% la obligaciones del **BROKER**.

Se considera una operación realizada en el momento en el que el cliente cumpla con lo siguiente:

- Pago del 1er Mes de Renta
- Pago del Depósito en Garantía
- Tenga posesión del inmueble
- Este firmado el contrato y sus anexos y no se haya incumplido con el mismo.
- Se haya entregado toda la documentación solicitada

No se considera realizada si cualquiera de las anteriores no se ha cumplido

La comisión se paga al momento de tener un operación realizada y contar con la factura del bróker a más tardar 15 días hábiles después de la recepción de la misma.

CÁLCULO Y MONTO DE LA COMISIÓN

Se pagará el 5% del valor asegurado por cobrar por parte del Arrendador sobre la renta base

Ejemplo: 5 años contrato 3 años forzosos y 2 opcionales.

Únicamente se pagan los 36 meses forzosos.

No se paga comisión de las adecuaciones (TIs Tenant Improvements) no del pago de la cuota de mantenimiento en caso de existir.

Ejemplo: Pago de Renta \$5.50 USD por m2

De los cuales \$4 USD son de renta

\$0.25 USD por m2 de cuota de mantenimiento

\$1.25 USD por m2 de Adecuaciones (TIs Tenant Improvements)

Únicamente se consideran los \$4 USD para el pago de la comisión.

Si para lograr algún contrato es necesario que el **BROKER** y Construye Industrial aporten un % de su participación, previa negociación entre las partes, esto no cambia el resto de los compromisos entre estos.

NOMBRE Y FIRMA
CONSTRUYE INDUSTRIAL

NOMBRE Y FIRMA
BROKER



REGLAMENTO DE LA VISITA

REGLAMENTO DE VISITA

El presente reglamento tiene el propósito de ordenar las visitas a los inmuebles de **CONSTRUYE INDUSTRIAL**, ya sea dentro de un PARQUE INDUSTRIAL o en propiedades que se encuentren Fuera de un Parque Privado y proteger a las industrias y empresas que se alojen en su interior, y asegurar un sano desarrollo de todo el conjunto; por lo que es obligatoria su cumplimiento por todas las personas.

HORARIO

Los horarios de visita serán los establecidos mediante la programación de la cita con 24 hrs. de anticipación.

ACCESO

Los elementos de seguridad vigilarán el acceso de visitantes, mediante el registro previo presentación de una identificación oficial vigente, para lo cual deberán tener una cita programada para tener acceso a la propiedad y poder mostrar las opciones disponibles.

El guardia de seguridad revisará la cajuela e interiores de los Visitantes antes de permitir la entrada y salida de vehículos, cabe aclarar que se permitirá la salida de bultos, paquetes, equipo de cómputo y bienes con la autorización correspondiente de la administración.

El guardia de seguridad de **impedirá el acceso en los siguientes casos:**

1. Cuando los Visitantes se presenten en estado inconveniente, o bajo el influjo de alcohol o drogas.
2. Cuando se intente introducir, mascotas y niños al parque.
3. Cuando se intente introducir, vehículos que por sus características puedan dañar las instalaciones del parque.

Se aclara que estas medidas de seguridad son necesarias para el buen funcionamiento de la seguridad de cada una de las propiedades.

VISITA

Los visitantes deberán de ingresar en la hora programada.

Durante la visita a la propiedad deberán respetarse los límites de velocidad al interior del PARQUE. Conducirse con respeto a los demás inquilinos, personal de mantenimiento, transportistas y en general con cualquier persona que se encuentre en el interior de la propiedad.

Cumplir con el reglamento del parque.

NOMBRE Y FIRMA

BROKER



Promoción especial para Brokers

Vigencia de junio de 2020 a diciembre 2020

En esta época que estamos viviendo, Construye Industrial está lanzando una nueva iniciativa para apoyar a todos los broker en el momento de generar visitas a las propiedades y mostrarlas a sus posibles clientes. En la que estamos promoviendo un nuevo esquema de comisiones, diferentes plazos de renta y todas las facilidades para lograr nuevos negocios.

Estamos mejorando y promoviendo los siguientes puntos:

Ventajas en las visitas:

1. Automatización del proceso: Registro del cliente, programación de la visita, visita al inmueble, reuniones virtuales y firma de contrato.
2. Medidas sanitarias adecuadas (instalaciones desinfectadas, uso de cubrebocas, sana distancia, etc.)
3. Visitas presenciales sin necesidad de ser acompañados (pueden visitar el inmueble solos)
4. Visitas virtuales: Fotos de la propiedad, recorrido con fotos 360°, videos con Dron específicos para cada cliente.
5. Reuniones virtuales para negociar condiciones comerciales
6. Reuniones virtuales para cierre del negocio (firma electrónica)

Ventajas para los clientes:

1. Descuentos en Adecuaciones especiales (TI´s) y descuentos en precio de renta
2. Tasa preferencial al tipo de cambio USD.
3. Contratos temporales
4. Espacios a la medida o a su necesidad (pueden ser temporales)
5. Firma de contratos a distancia (Resolución y firma de contrato en 24 horas)
6. Entrega de inmuebles con todas las medidas de seguridad

Ventajas para los Brokers:

1. Beneficios en la comisión para espacios rentados temporalmente
2. Pago de comisión sobre Adecuaciones especiales (TI´s)
3. Pago de comisión al cierre y no hasta el pago de la primer renta
4. Premios a la comisión en caso de que el inquilino decida incrementar o renovar su contrato temporal.

Requisito: Es necesario tener firmado el Acuerdo de Broker actual.

NOMBRE Y FIRMA

CONSTRUYE INDUSTRIAL

NOMBRE Y FIRMA

Broker