



BIENES RAICES

AREA GESTION DE INVERSIONES

Estrategias de Valor y Activos del Futuro

AUTORIZACION
Área PyMEs, Comercial,
Industrial, Logística e Inversores

Área PyMEs, Comercial, Industrial, Logística e Inversores

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los ____ días del mes de _____ de 20__, entre _____, DNI/CUIT Nº _____, con domicilio en _____, en adelante EL/LA AUTORIZANTE, por una parte; y por la otra GRUPO MULTIPROPERTY S.R.L. / MULTIPROPERTY, con intervención profesional de _____, con domicilio en _____, en adelante EL/LA AUT, Corredora/a Inmobiliaria Matrícula Nº _____,, en adelante LA COMERCIALIZADORA, convienen celebrar la presente Autorización de Comercialización Inmobiliaria Corporativa, sujeta a las siguientes cláusulas:

Primera. Objeto del encargo

EL/LA AUTORIZANTE encomienda a LA COMERCIALIZADORA la comercialización, posicionamiento y gestión de oportunidades vinculadas al inmueble / activo inmobiliario ubicado en:

- Domicilio: _____
Localidad / jurisdicción: _____
Nomenclatura catastral / matrícula / partida: _____
Superficie cubierta: _____
Superficie descubierta: _____
Superficie total: _____
Tipo de activo:
☐ Local comercial
☐ Oficina
☐ Edificio en block
☐ Planta industrial
☐ Depósito
☐ Nave logística
☐ Terreno
☐ Inmueble productivo
☐ Unidad funcional apta profesional / comercial
☐ Inmueble para reconversión
☐ Otro: _____

- Operación autorizada:
☐ Venta
☐ Alquiler
☐ Venta y/o alquiler
☐ Búsqueda de inversor
☐ Búsqueda de operador
☐ Relocalización empresarial
☐ Sale & leaseback
☐ Alquiler con opción de compra
☐ Cesión / subalquiler / transferencia vinculada al activo
☐ Otra estructura comercial: _____

La presente autorización comprende tareas de análisis, promoción, difusión, presentación a interesados, coordinación de visitas, recepción de propuestas, asistencia en la negociación y acompañamiento hasta la instrumentación de la operación, sin que ello implique mandato ni facultad para obligar a EL/LA AUTORIZANTE, salvo autorización expresa y escrita.

Segunda. Naturaleza profesional de la autorización

La presente constituye un encargo profesional de corretaje, comercialización y asesoramiento inmobiliario corporativo, orientado a conectar el activo con compradores, locatarios, inversores, operadores, empresas o PyMEs compatibles con su destino, escala, ubicación, estado, valor y potencial.
LA COMERCIALIZADORA actuará como intermediaria profesional, pudiendo desarrollar una estrategia comercial basada en criterios de mercado, oportunidad, posicionamiento, rentabilidad, funcionalidad, sustentabilidad, eficiencia operativa y agregado de valor.
La presente autorización no constituye mandato, representación legal, administración del inmueble ni facultad para aceptar ofertas en nombre de EL/LA AUTORIZANTE, salvo instrucción expresa y escrita.

Tercera. Precio, canon y condiciones comerciales iniciales

La comercialización se realizará sobre las siguientes condiciones iniciales:
Precio de venta pretendido: USD / \$ _____
Canon locativo pretendido: \$ _____
Moneda de la operación: _____
Ajuste / actualización locativa: _____
Plazo locativo sugerido: _____
Depósito / garantías / avales: _____
Expensas aproximadas: \$ _____
Impuestos / tasas / servicios: _____

Estado de ocupación:

- ☐ Libre
- ☐ Ocupado
- ☐ Con contrato vigente
- ☐ Con ocupación parcial
- ☐ Otro: _____

Condiciones especiales:

Toda oferta, reserva, carta de intención, propuesta de alquiler, propuesta de compra, opción, acuerdo de inversión o esquema comercial quedará sujeto a la aprobación expresa de EL/LA AUTORIZANTE.

Cuarta. Plan comercial y estrategia de posicionamiento

LA COMERCIALIZADORA podrá elaborar y proponer a EL/LA AUTORIZANTE un Plan Comercial de Comercialización, que podrá incluir:

- a. Estrategia de precio, canon o rango de negociación.
- b. Análisis comparativo de mercado.
- c. Segmentación de potenciales interesados.
- d. Definición de público objetivo: PyMEs, empresas, inversores, desarrolladores, usuarios finales, operadores logísticos, comerciales o industriales.
- e. Dossier comercial del activo.
- f. Material fotográfico, audiovisual, planos, renders o presentaciones institucionales.
- g. Publicación en portales, sitio web, redes sociales, mailing, base de inversores, cámaras empresarias o canales privados.
- h. Modalidad de visitas.
- i. Estrategia de confidencialidad.
- j. Presupuesto de marketing, en caso de corresponder.
- k. Recomendaciones de puesta en valor, eficiencia o mejora de presentación del activo.

Toda estrategia, presupuesto o acción que implique gastos específicos para EL/LA AUTORIZANTE deberá ser previamente aprobada por este/a.

Esta lógica se encuentra alineada con prácticas corporativas donde el broker no solo publica el activo, sino que prepara estrategias de marketing, leasing y promoción sujetas a aprobación del propietario.

Quinta. Modalidad de comercialización

La presente autorización se otorga con carácter:

- ☐ No exclusiva
- ☐ Exclusiva
- ☐ Exclusiva por segmento de clientes
- ☐ Exclusiva por canal de comercialización
- ☐ Exclusiva para búsqueda de inversores u operadores
- ☐ Comercialización confidencial

En caso de exclusividad, EL/LA AUTORIZANTE se obliga a canalizar por medio de LA COMERCIALIZADORA toda consulta, contacto, visita, negociación, oferta, reserva o propuesta vinculada al activo durante la vigencia de la presente.

Sexta. Plazo

La presente autorización tendrá una vigencia de ____ días corridos, contados desde la firma de la presente, con vencimiento el día ____ / ____ /20__.

Por la naturaleza de los activos corporativos, industriales, comerciales o destinados a PyMEs, las partes podrán acordar revisiones periódicas de estrategia, precio, canales, condiciones de negociación o perfil de interesados.

Vencido el plazo, la autorización podrá renovarse por acuerdo expreso entre las partes.

Séptima. Honorarios profesionales

En caso de concretarse una operación de venta, alquiler, permuta, cesión, subalquiler, transferencia de fondo de comercio, reserva aceptada, carta de intención vinculante, boleto de compraventa, escritura traslativa de dominio, contrato de locación, leasing, sale & leaseback, búsqueda de inversor, búsqueda de operador, acuerdo de inversión, participación societaria, compraventa de acciones o cuotas sociales vinculadas al activo, joint venture, desarrollo a medida, contrato asociativo, acuerdo de partes o cualquier otro instrumento equivalente vinculado directa o indirectamente al inmueble o activo objeto de la presente autorización, EL/LA AUTORIZANTE deberá abonar a LA COMERCIALIZADORA los honorarios profesionales pactados, más IVA en caso de corresponder.

A los efectos de la presente, se entenderá que los honorarios profesionales se devengan cuando, como consecuencia directa o indirecta de la intervención de LA COMERCIALIZADORA, se concrete una operación con un interesado, empresa, inversor, operador, desarrollador, locatario, comprador, cesionario, socio estratégico o tercero vinculado que haya sido presentado, acercado, informado, atendido, acompañado, calificado, asesorado o gestionado por LA COMERCIALIZADORA, aun cuando la instrumentación definitiva se realice con posterioridad al vencimiento de la presente autorización.

- Los honorarios serán exigibles en cualquiera de los siguientes supuestos:
- a. Cuando EL/LA AUTORIZANTE acepte una reserva, propuesta, carta de intención, oferta comercial o manifestación de interés presentada por LA COMERCIALIZADORA.
 - b. Cuando se suscriba boleto, escritura, contrato de locación, contrato comercial, cesión, leasing, sale & leaseback, acuerdo de inversión, acuerdo de operador, contrato asociativo, joint venture o instrumento equivalente.
 - c. Cuando EL/LA AUTORIZANTE concrete directa o indirectamente la operación con un interesado presentado, acercado, informado, atendido, acompañado, calificado, asesorado o gestionado por LA COMERCIALIZADORA.
 - d. Cuando la operación se concrete con sociedades vinculadas, controlantes, controladas, afiliadas, socios, accionistas, directores, representantes, apoderados, familiares, beneficiarios finales, empresas relacionadas, vehículos societarios, fideicomisos, fondos, inversores asociados o terceros interpuestos vinculados al interesado presentado o gestionado por LA COMERCIALIZADORA.
 - e. Cuando la operación se concrete bajo una estructura jurídica o comercial distinta de la inicialmente prevista, pero vinculada al mismo inmueble, activo, explotación, renta, uso, ocupación, desarrollo o negocio inmobiliario.
 - f. Cuando la operación se concrete dentro del plazo de protección de prospectos previsto en la presente autorización.

Honorarios pactados:

Venta: ____ % del precio total de la operación, a cargo de _____.

Alquiler comercial / industrial / corporativo: ____ % del monto total del contrato / equivalente a _____, a cargo de _____.

Búsqueda de inversor / operador: _____.

Sale & leaseback / leasing / estructura especial: _____.

Cesión / subalquiler / transferencia de fondo de comercio / participación societaria vinculada al activo: _____.

Otra modalidad: _____.

La falta de suscripción del contrato definitivo, escritura o instrumento final por causas imputables a las partes no afectará el derecho de LA COMERCIALIZADORA a percibir los honorarios que correspondan, siempre que hubiera mediado aceptación de una propuesta, reserva, carta de intención u oferta suficiente y que la operación se hubiera frustrado por decisión, incumplimiento o desistimiento de EL/LA AUTORIZANTE o del interesado, según corresponda.

Asimismo, toda reserva, carta de intención, propuesta, boleto, contrato, escritura, acuerdo de inversión o instrumento vinculado a la operación deberá dejar constancia de la intervención profesional de M _____, Corredor/a Inmobiliaria _____, y/o de Grupo Multiproperty S.R.L. / Multiproperty, según corresponda.

La omisión de dicha constancia por decisión de las partes no afectará el derecho de LA COMERCIALIZADORA a percibir los honorarios profesionales devengados cuando hubiera intervenido en la generación, acercamiento, análisis, presentación, negociación o concreción de la operación.

Octava. Prospectos protegidos

En caso de vencimiento, revocación o terminación de la presente autorización, LA COMERCIALIZADORA conservará derecho a percibir sus honorarios si dentro de los ____ días corridos posteriores se concreta una operación con personas humanas o jurídicas que, durante la vigencia de la presente autorización:

- a. hayan sido presentadas por LA COMERCIALIZADORA.
- b. hayan consultado por el activo.
- c. hayan recibido información, dossier, fotografías, videos, planos, documentación técnica, documentación comercial, información económica o datos estratégicos.
- d. hayan visitado el inmueble.
- e. hayan formulado oferta, propuesta, carta de intención, contraoferta, reserva o manifestación de interés.
- f. hayan mantenido negociaciones vinculadas al activo.
- g. hayan solicitado documentación, análisis de factibilidad, información normativa, información de renta, información operativa o información de uso.
- h. hayan actuado por medio de sociedades vinculadas, controlantes, controladas, afiliadas, socios, accionistas, directores, representantes, apoderados, beneficiarios finales, fideicomisos, fondos, vehículos societarios, familiares, empresas relacionadas o terceros interpuestos.

A tal efecto, LA COMERCIALIZADORA podrá remitir a EL/LA AUTORIZANTE, dentro de los ____ días hábiles posteriores al vencimiento, revocación o terminación de la autorización, un listado de prospectos protegidos.

El plazo sugerido para operaciones PyMEs, comerciales, industriales o de inversión será de 120 a 180 días corridos, salvo que las partes pacten un plazo distinto por escrito.

Novena. Documentación legal, dominial, societaria y técnica

EL/LA AUTORIZANTE declara contar con facultades suficientes para encomendar la comercialización del activo y se obliga a entregar o poner a disposición la documentación necesaria para su análisis y correcta presentación comercial.

Documentación legal y dominial

- a. Título de propiedad.
- b. DNI / CUIT / CUIL del titular.
- c. Constancia fiscal.
- d. Informe de dominio, si fuera requerido.
- e. Informe de inhabilitación, si fuera requerido.
- f. Reglamento de copropiedad, si correspondiere.

- g. Poderes vigentes, si actuara un representante.
 - h. Autorizaciones societarias, en caso de corresponder.
- Documentación societaria
- Cuando el titular sea una sociedad, deberá acompañarse:
- a. Estatuto o contrato social.
 - b. Inscripción registral.
 - c. CUIT.
 - d. Acta de designación de autoridades.
 - e. Acta que autorice la operación, si correspondiera.
 - f. Poder del firmante, si actuara por representación.
 - g. DNI y CUIT/CUIL del representante legal o apoderado.

- Documentación técnica y operativa
- a. Planos municipales o planos disponibles.
 - b. Planos conforme a obra, si existieran.
 - c. Habilitaciones o antecedentes de uso.
 - d. Zonificación / usos permitidos / antecedentes normativos disponibles.
 - e. Superficies cubiertas, descubiertas y operativas.
 - f. Instalación eléctrica.
 - g. Instalación sanitaria.
 - h. Instalación de gas, si existiera.
 - i. Instalación contra incendio.
 - j. Potencia eléctrica disponible o contratada.
 - k. Servicios activos.
 - l. Estado de mantenimiento.
 - m. Expensas, ABL, AYSA, tasas, servicios y cargas.
 - n. Contratos vigentes, ocupaciones, comodatos o restricciones.
 - o. Seguros, si existieran.
 - p. Toda otra documentación relevante para la operación.

En caso de no contar con planos, habilitaciones o documentación técnica suficiente, EL/LA AUTORIZANTE deberá informarlo expresamente y declarar que la información suministrada responde a su leal saber y entender.

Décima. Información técnica, normativa y ambiental

EL/LA AUTORIZANTE se obliga a informar toda circunstancia jurídica, dominial, técnica, constructiva, ambiental, normativa, fiscal, posesoria, contractual u operativa que pudiera incidir en la comercialización, valuación, uso, ocupación o transferencia del activo.

En especial, deberá informar:

- a. Deudas.
- b. Embargos, inhibiciones o restricciones.
- c. Juicios o reclamos.
- d. Ocupaciones.
- e. Contratos vigentes.
- f. Diferencias entre planos y realidad construida.
- g. Falta de habilitaciones.
- h. Limitaciones de uso.
- i. Restricciones consorciales.
- j. Instalaciones fuera de norma.
- k. Pasivos ambientales conocidos.
- l. Problemas estructurales, filtraciones o vicios relevantes.
- m. Restricciones para actividades productivas, comerciales, logísticas o industriales.

LA COMERCIALIZADORA no será responsable por la exactitud de la información legal, técnica, ambiental, contable, impositiva, societaria, constructiva o regulatoria suministrada por EL/LA AUTORIZANTE o por terceros, salvo dolo o culpa grave debidamente comprobada.

Décima primera. Asistencia profesional y no sustitución de especialistas

LA COMERCIALIZADORA podrá asistir en la coordinación de escribanos, abogados, arquitectos, ingenieros, agrimensores, habilitadores, especialistas ambientales, consultores energéticos, contadores u otros profesionales necesarios para el avance de la operación.

Dicha asistencia no implica asumir responsabilidad profesional por informes, dictámenes, planos, certificaciones, habilitaciones, estudios técnicos, due diligence, verificaciones normativas o documentación elaborada por terceros, salvo contratación expresa y específica.

Décima segunda. Calificación de interesados

LA COMERCIALIZADORA podrá solicitar a los potenciales interesados información razonable a fin de evaluar su compatibilidad con el activo, incluyendo:

- a. Identificación de la persona humana o jurídica.
- b. Actividad principal.
- c. Destino de uso previsto.



CREANDO CONFIANZA
GENERANDO RESULTADOS
POTENCIANDO VINCULOS

- d. Superficie requerida.
- e. Plazo estimado de ocupación.
- f. Necesidad de habilitación.
- g. Capacidad económica o financiera.
- h. Garantías ofrecidas.
- i. Antecedentes comerciales.
- j. Requerimientos técnicos, eléctricos, logísticos, productivos o de accesibilidad.
- k. Necesidades de adecuación del inmueble.

EL/LA AUTORIZANTE podrá rechazar interesados cuando existan razones objetivas vinculadas a solvencia, destino de uso, riesgo operativo, incompatibilidad normativa, restricciones reglamentarias, seguridad, habilitación o estrategia comercial.

Décima tercera. Confidencialidad y modalidad de difusión

Por tratarse de un activo comercial, corporativo, industrial o productivo, las partes podrán acordar distintos niveles de difusión:

- ☐ Publicación abierta.
- ☐ Publicación con dirección reservada.
- ☐ Comercialización confidencial.
- ☐ Presentación únicamente a interesados calificados.
- ☐ Entrega de información sensible solo contra firma de acuerdo de confidencialidad.

EL/LA AUTORIZANTE autoriza a LA COMERCIALIZADORA a publicar, difundir o presentar el activo mediante sitio web, portales inmobiliarios, redes sociales, piezas institucionales, mailing, base de inversores, cámaras empresarias, contactos profesionales, presentaciones privadas, dossiers, fotografías, videos, renders, planos y demás herramientas comerciales.

Cuando la información sea sensible, estratégica, societaria, contractual, económica o productiva, LA COMERCIALIZADORA deberá tratarla con reserva y utilizarla exclusivamente a los fines de la presente autorización.

Décima cuarta. Sustentabilidad, eficiencia y agregado de valor

Cuando resulte pertinente, LA COMERCIALIZADORA podrá incorporar al análisis comercial del activo criterios de:

- a. Eficiencia energética.
- b. Reducción de costos operativos.
- c. Energía solar.
- d. Climatización eficiente.
- e. Movilidad eléctrica.
- f. Medición de consumos.
- g. Huella de carbono.
- h. Potencial ESG.
- i. Resiliencia operativa.
- j. Adecuación funcional.
- k. Reconversión de uso.
- l. Mejora de imagen institucional.
- m. Puesta en valor para renta, venta o inversión.

Estas recomendaciones tendrán carácter comercial y estratégico, y no implicarán obligación de ejecución ni sustituirán informes técnicos específicos, salvo contratación expresa.

Décima quinta. Reservas, propuestas y cartas de intención

LA COMERCIALIZADORA queda autorizada a recibir consultas, manifestaciones de interés, propuestas, reservas, cartas de intención u ofertas comerciales, siempre ad referendum de la aprobación expresa de EL/LA AUTORIZANTE.

Toda propuesta deberá indicar, en la medida de lo posible:

- a. Identificación del interesado.
- b. Precio o canon ofrecido.
- c. Forma de pago.
- d. Plazos.
- e. Garantías.
- f. Destino de uso.
- g. Condiciones suspensivas.
- h. Documentación requerida.
- i. Gastos.
- j. Honorarios.
- k. Fecha tentativa de firma.
- l. Adecuaciones solicitadas.
- m. Condiciones especiales de ocupación o entrega.

La recepción de una reserva, carta de intención o propuesta no implicará aceptación de la operación hasta tanto EL/LA AUTORIZANTE manifieste su conformidad expresa.

Décima sexta. Gastos, informes y servicios complementarios

Los gastos de informes de dominio, inhibición, certificaciones, escribanía, gestoría, planos, relevamientos, estudios de factibilidad, tasaciones especiales, verificaciones normativas, análisis ambientales, documentación societaria, traducciones, legalizaciones, publicaciones pagas o cualquier otro gasto necesario para la operación serán asumidos por quien corresponda según ley, usos aplicables o acuerdo expreso entre las partes.

Los servicios complementarios de consultoría, due diligence, análisis de inversión, valuación, eficiencia energética, huella de carbono, reconversión, estrategia de puesta en valor, análisis normativo o estructuración comercial deberán ser presupuestados y aceptados por separado.

Décima séptima. Estado del activo

EL/LA AUTORIZANTE declara que el inmueble se ofrece en el estado jurídico, dominial, técnico, ambiental, funcional, operativo, ocupacional y documental en que se encuentra.

Asimismo, se obliga a informar de manera previa y fehaciente cualquier situación relevante que pudiera afectar la decisión de un potencial comprador, locatario, inversor u operador.

Décima octava. Protección de datos

Las partes se comprometen a utilizar los datos personales, comerciales, societarios, económicos y documentales recibidos únicamente a los fines de la presente autorización y de la eventual operación inmobiliaria.

Décima novena. Jurisdicción

Para todos los efectos judiciales derivados de la presente, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales ordinarios competentes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder, salvo normativa imperativa aplicable.

En prueba de conformidad, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados al inicio.

EL/LA AUTORIZANTE

Firma: _____

Aclaración / Razón social: _____

DNI / CUIT: _____

Carácter invocado:

☐ Titular

☐ Apoderado/a

☐ Representante legal

☐ Otro: _____

Teléfono: _____

Correo electrónico: _____

LA COMERCIALIZADORA

Grupo Multiproperty S.R.L. / Multiproperty

Intervención profesional: _____

Corredor/a Inmobiliario/a Matricula: _____

Firma: _____

Aclaración: _____

Oficina central · Alicia M. de Justo 1150, piso 3
Estudio & showroom · Av. Alem 465, piso 1, Of. A · CABA

