

En Madrid a 21 de noviembre de 2023

REUNIDOS:

De una parte,

D. BARTOLOME CALLE GARCIA mayor de edad, empresario, con domicilio a efectos de notificaciones en Avenida de las Cortes Valencianas 39.C.P 46015 de Valencia. y provisto de Documento Nacional de Identidad número 25430319R

Y de otra,

D. PABLO ABASCAL GONZÁLEZ mayor de edad, empresario con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza Marqués de Salamanca, 10 3ª Izda. 28006 Madrid y provisto de Documento Nacional de Identidad número 14.938.069-Y

INTERVIENEN:

D BARTOLOME CALLE GARCIA en nombre y representación, como Administrador Solidario, de la mercantil IMPLICA CONSULTORES, S.L., CON DOMICILIO EN Avenida de las Cortes Valencianas 39.C.P 46015 de Valencia. sociedad de nacionalidad española, inscrita en el Registro Mercantil de VALENCIA opera con C.I.F.B99093338

Y D. PABLO ABASCAL GONZÁLEZ, en nombre y representación, como, del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, denominada CGCAFE, con domicilio social en Plaza Marqués de Salamanca, 10 3ª Izda. 28006 Madrid; constituida por tiempo indefinido, opera con CIF Q2867013A.

Ambas partes, en el concepto en el que cada una de ellas interviene, se reconocen mutuamente la capacidad en Derecho requerida para contratar y obligarse, así como para el otorgamiento del presente contrato, y a tal efecto

MANIFIESTAN:

I.- Que la mercantil IMPLICA CONSULTORES, S.L., en adelante **la consultoría**, es una empresa de prestación servicios dedicada a la consultoría especializada en la intermediación de las operaciones de compraventa de empresas.

II.- Que IMPLICA CONSULTORES, S.L. tiene su destino principal en el mercado español, contando con profesionales especializados en las distintas ramas para proporcionar a sus clientes un servicio global en España.

III.- Que el CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ESPAÑA es una Corporación oficial de carácter profesional, con plena capacidad jurídica para el cumplimiento de sus fines y el ejercicio de sus facultades, cuya finalidad es la de proveer y defender los derechos e intereses de los profesionales dedicados a la Administración de Fincas.

IV.- Que estando interesado el **CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS** en ofrecer a todos sus clientes, los servicios de consultoría que desarrolla la empresa **IMPLICA CONSULTORES, S.L.** y a ésta en colaborar con la primera, convienen ambas partes en celebrar un **CONTRATO DE COLABORACION Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS**, que se registrá por las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.-OBJETO

Son objeto del presente contrato:

La cooperación y la colaboración del **CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS e IMPLICA CONSULTORES, S.L.**, en el programa de relevo generacional, transmisiones y adquisiciones que está desarrollando el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.

Dicha labor de asesoramiento se desarrollará de la siguiente forma:

- 1.- Dar soporte al Consejo en su deseo de favorecer el relevo generacional, transmisiones y adquisiciones en su organización.
- 2.- Facilitar y hacer posibles las transmisiones de las empresas de los colegiados ya sea compra o venta de sociedades o de cartera de clientes.
- 3.- Ofrecer a los socios, un punto de encuentro donde confluyan sus intereses o se resuelva una necesidad, vender o comprar una actividad, que por muy dilatada y exitosa que hay sido la trayectoria profesional del socio pueda no tener experiencia para ello.
- 4.- Apoyar el relevo de los colegiados y el crecimiento o mantenimiento de éstos, mediante un servicio de relevo, transmisiones y adquisiciones profesional especializado y confidencialidad. En este sentido:
 - a) Los vendedores no afrontarán en solitario las alternativas de compra provenientes de los grandes compradores /operadores del sector, sino que, asesorados por IMPLICA CONSULTORES, S.L., accederán a los planteamientos de otros profesionales de este o, incluso, de particulares o profesionales de sectores conexos o complementarios. Siempre con el objetivo último de que el colegiado pueda optar a la mejor alternativa de venta, en precio, condiciones de cobro y garantías de continuidad, en la filosofía de servicio para su cartera.
 - b) Los colegiados interesados en un crecimiento inorgánico de su empresa, los compradores, recibirán los soportes necesarios para desarrollar un proceso de expansión pautado, en el ámbito o ámbitos geográficos que deseen gracias al punto de encuentro de Colegio y nuestra red nacional de despachos, y orientado de forma activa a localizar a los interesados en vender que cumplan con sus requisitos estratégicos.
- 5.- Proporcionar un trato preferente a los asociados desde el momento en su planteen la posibilidad de vender o comprar ofreciéndose un asesoramiento que les permita enfocar y optimiza su decisión. Con la colaboración de IMPLICA CONSULTORES, S.L., el colegiado contará con un partner profesional en la toma de una de las decisiones estratégicas más relevantes de su trayectoria profesional.

25430319R
BARTOLOME CALLE (R)
B99093338

Firmado digitalmente por
25430319R
BARTOLOME CALLE
(B99093338)
Fecha: 2023.11.20
15:11:47 +01'00'

SEGUNDA.- OBJETIVOS DEL ACUERDO:

1. Que el Consejo ofrezca a los Colegios y los colegiados un servicio unificado y profesional que facilite el proceso de renovación generacional conservando la esencia y valores tradicionales del colectivo.
2. Que los compradores de las carteras de los colegiados reúnan los requisitos que, para el ejercicio de la actividad, se recogen en el Decreto 693/1968 de 1 de abril.
3. Que el Consejo y los Colegios mantengan o incrementen su base de afiliación en el contexto del proceso de relevo generacional de sus colegiados veteranos.

4. Que los colegiados accedan a un asesoramiento profesional para la transmisión de su negocio y en este proceso logren las mejores condiciones de precio y garantía de cobro posible.

TERCERA.- SERVICIOS DE IMPLICA CONSULTORES, S.L.:

1. **Servicio al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas.**
Definición e implementación conjunta del programa y dudas y consultas generales sobre la materia. Elaboración de los contratos que articulan el proyecto. Gratuito.
2. **Colegiados:**
 - a) Servicio "pasivo" sin honorarios profesionales:
 - Consultas generales y análisis preliminar y asesoramiento para la decisión de venta o compra.
 - Orientación de precio de venta o compra según mercado.
 - b) Servicios "activos" con honorarios profesionales:
 - i. Según la metodología desarrollada abajo el servicio amparado por el presente acuerdo se dirigirá, prioritariamente, a promover la transmisión entre colegiados dando a estos la primera oportunidad de compra en los términos y con las condiciones establecidas en la página 4 apartado d) del presente documento.
 - ii. El servicio incluirá la definición del objetivo estratégico del proyecto de venta o compra, documentación y desarrollo del cuaderno de venta o mandato de compra, concreción del proceso informativo y elaboración de acuerdos de confidencialidad (NDA).
 - iii. Mandato de compra (expansión): Búsqueda de carteras, sociedades para su compra.
 - iv. Mandato de venta: Búsqueda de compradores para carteras y sociedades para su venta. Primero entre colegiados y solo posteriormente abriendo las posibilidades a terceros en los términos y con las condiciones establecidas en la página 4 apartado d del presente documento.
 - v. Elaboración y ejecución del plan de acciones individualizado para el proceso y para las búsquedas adhoc.
 - vi. Apoyo a la negociación.

25430319R
BARTOLOME
E CALLE (R:
B99093338)

Firmado digitalmente por
25430319R
BARTOLOME CALLE
(R: B99093338)
Fecha: 2023.11.20
15:11:31 +01'00'

Acceder a este servicio implicará la adhesión por parte del Colegiado al Programa de Relevo Generacional en los términos descritos abajo.

. Servicio jurídico si lo requiere el colegiado (contratos, temas mercantiles, fiscales, laborales...)

CUARTA.- METODOLOGÍA DE TRABAJO PARA IMPLANTAR EL PROGRAMA DE RELEVO GENERACIONAL:

La colaboración se sustentará en dos tipos de acuerdos:

1. Acuerdo de colaboración y soporte técnico entre el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas e IMPLICA CONSULTORES, S.L..

Fija los compromisos y acuerdos entre ambas organizaciones para implantar el Programa de Relevo Generacional.

- a. Se plantea una duración de un año con la posibilidad de resolución unilateral por cualquiera de las partes para el caso de que el Programa no funcione según la perspectiva de cualquiera de las partes.
 - b. Se preverá la posibilidad de actualizarlo anualmente de mutuo acuerdo.
2. Acuerdo de adhesión al Programa de Relevo Generacional del colegiado interesado en el mismo, IMPLICA CONSULTORES, S.L. y el Colegio afectado.

Contractualizar las condiciones del servicio ofrecido por IMPLICA CONSULTORES, S.L. a los colegiados, así como, las obligaciones de estos en relación a IMPLICA CONSULTORES, S.L. y el Colegio correspondiente por beneficiarse del programa.

- a. El contrato de adhesión será firmado por las tres partes cuando el Colegiado desee adherirse al servicio activo ofrecido por IMPLICA CONSULTORES, S.L. y tendrá una duración de seis meses.
- b. En este contexto IMPLICA CONSULTORES, S.L. trabajará con el colegiado en exclusiva y durante el plazo pactado. Entre otros aspectos esto supondrá:
 - i. Cualquier venta que se produzca al margen del Programa de Relevo Generacional del Consejo cuando se haya adherido al mismo implicará que serán de aplicación todos los acuerdos del contrato.
 - ii. Cualquier contacto generado durante su vigencia quedará vinculado, indefinidamente a los pactos de este acuerdo.
- c. El contrato establecerá que la base de datos del Colegio/Colegios del entorno deberá ser advertida en primer lugar con el emailing preceptivo o las medidas que decidamos. Tras la acción se dará un plazo de cortesía de 15 días para obtener una respuesta y demostrar interés por el negocio.
- d. Desde este punto surgen tres posibilidades que estarán previstas contractualmente:
 - i. Que en la primera acción y tras el plazo indicado no haya ningún interesado del Colegio. Esto abrirá directamente la puerta a contactar con abogados, asesores...etc, y ofrecerles la cartera y el colegiado será libre de vendérsela.
 - ii. Que si haya una oferta firme, o varias, de otros colegiados y alguna satisfaga al vendedor y decida vendérsela al miembro del Colegio de su elección.
 - iii. Que si haya una oferta firme, o varias, de otros colegiados y ninguna le satisfaga y decida explorar fuera del Colegio a través de nuestro acuerdo buscando un inversor interesado que, para la formalización de la transmisión y para la gestión de la cartera transmitida habrá de acreditar que reúne los requisitos legalmente establecidos, esto es, los recogidos en el Decreto 693/1968 de 1 de abril o en su caso se comprometa formalmente en el contrato para su cumplimiento.
- e. Expuestos los supuestos el contrato establecerá que si, finalmente, la operación se hace con otro colegiado no existirá ninguna obligación adicional para el vendedor en relación al Colegio. Para el caso contrario el vendedor, contractualmente, habrá aceptado en el contrato de adhesión asumir y pagar un año de colegiación al comprador externo que para poder acceder al negocio deberá aceptar esta premisa.
- f. IMPLICA CONSULTORES, S.L. se obliga a reportar semestralmente sobre las operaciones en trámite

25430319R
BARTOLOM
E CALLE (R:
B99093338)

Firmado digitalmente por
25430319R
BARTOLOME CALLE
(R: B99093338)
Fecha: 2023.11.20
15:10:59 +01'00'

Ambos modelos de acuerdos los elaborará IMPLICA CONSULTORES, S.L. y los presentará a aprobación por parte del Colegio.

QUINTA.- ENTIDADES INDEPENDIENTES

Para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, ambas entidades por medio de sus representantes declaran de forma fehaciente que:

- a) Que son partes jurídica y patrimonialmente independientes que concurren voluntaria y libremente a la celebración del presente contrato, manifestando expresamente que no existe relación laboral, civil, mercantil, fiscal ni de ningún otro tipo entre ellas, salvo la relación mercantil que se regula en el presente contrato.
- b) Que la aceptación de las presentes normas y pactos no supone en ningún caso la creación de un vínculo laboral entre ambas entidades. Al contrario, la actividad comercial convenida en el presente contrato se configura como negocios propios e independientes de cada parte, que conducirá a su propio riesgo y capacidad asumiendo los resultados del mismo.
- c) Que se encuentran constituidas conforme a la legislación vigente y que se encuentran al corriente de sus obligaciones de naturaleza salarial, con la Seguridad Social y con Hacienda, adquiriendo el compromiso de mantener la misma situación mientras se encuentre vigente el presente contrato.

SEXTA.- DURACIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato se celebra por el plazo de UN AÑO, contado a partir de que el espacio web habilitado para el programa esté disponible para los socios y se haya difundido la iniciativa a los colegiados.

Si una vez transcurrido el citado período, las partes están conformes en que el contrato subsista, se prorrogará por períodos iguales de tiempo, a no ser que una de las partes preavise a la otra de su voluntad de darlo por terminado con dos meses de antelación a la fecha de finalización del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.

SEPTIMA.- HONORARIOS PROFESIONALES

1) En cuanto al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas:

La definición e implementación conjunta del programa, dudas y consultas generales sobre la materia, será gratuita.

2) En cuanto a los Colegiados:

Se distinguen dos tipos de servicios:

1. Servicio "pasivo" sin honorarios profesionales

- Consultas generales y análisis preliminar y asesoramiento para la decisión de venta o compra.
- Definición de los parámetros del teaser que los anunciantes deben aportar para informar a los interesados.
- Orientación de precio de venta o compra según mercado.
- Cuestiones jurídicas básicas.

2. Servicio "activo" con honorarios profesionales

- Valoración formal de la actividad si se demanda por el colegiado.
- Intermediación: Además de la presencia en el espacio habilitado para tal fin en la web del Consejo, IMPLICA CONSULTORES, S.L. puede ofrecer un servicio activo de transmisión y compra de sociedades y carteras al colegiado que pueda estar interesado en acelerar su proceso o ampliar el rango de interesados (más candidatos y sectores). Dicho servicio "activo" incluirá:

- Definición del objetivo estratégico del proyecto de venta o compra, documentación y desarrollo del cuaderno de venta o mandato de compra, concreción del proceso informativo y elaboración de acuerdos de confidencialidad (NDA).
- Búsqueda de carteras, sociedades para su compra.
- Búsqueda de compradores para carteras y sociedades para su venta.
- Elaboración y ejecución del plan de acciones individualizado para el proceso y para las búsquedas adhoc.
- Apoyo a la negociación.

Los colegiados se beneficiarán, en los servicios remunerados, de precios especiales derivados de su pertenencia al Colegio:

1. Valoración : El coste de este servicio atiende a la siguiente escala:
 - Hasta 300.000 €. de facturación 1.450 €
 - De 300.000 € a 1.000.000 € de facturación 2.150 €
 - De 1.000.000. € a 2.000.000 € de facturación 3.150 €
 - De 2.000.000 € en adelante a presupuestar

En todos los supuestos se añadirá el IVA correspondiente.

En caso de valorarse inmuebles, el asociado deberá aportar las pertinentes tasaciones o deberá encargarnos su elaboración en cuyo paso aportaríamos el presupuesto adicional correspondiente.

En cualquier caso, al margen de que se contrate o no este servicio, el cliente recibirá una orientación de precio de mercado por parte del consultor designado, incluida en el coste del Servicio de Intermediación, una vez se arranque el proceso de venta.

2. Intermediación

a. Honorarios fijos: No hay.

El colegiado que se adhiera al Programa de Relevo Generacional se beneficiará, gratuitamente independientemente de que se produzca o no la venta, del coste de las acciones comerciales que se planifiquen, el asesoramiento y soporte del consultor y la presencia en medios de IMPLICA CONSULTORES, S.L..

b. Honorarios variables: Exclusivamente en caso de venta o compra.

En caso de venta, la retribución consiste en un porcentaje del precio de venta, negocio e inmueble si lo hubiera, más el IVA correspondiente:

- Operaciones con precio de venta hasta 300.000 € el 6,5 % con un mínimo de 8.500 €.
- Operaciones con precio de venta/compra entre 300.000 € y 400.000 € el 6 %.
- Operaciones con precio de venta/compra entre 400.000 € y 500.000 € el 5,5 %.
- Operaciones con precio de venta/compra entre 500.000 € y hasta 1.000.000 € 5 %.
- Operaciones con precio de venta/compra entre 1.000.000 € y hasta 2000.000 € 4,5 %.
- Operaciones con precio de venta/compra desde 2.000.000 € en adelante 4 %.

25430319R
BARTOLOME
CALLE (R:
B99093338)

Firmado digitalmente
por 25430319R
BARTOLOME CALLE
(R: B99093338)
Fecha: 2023.11.20
15:10:29 +01'00'

Este escalado conlleva un descuento de medio punto porcentual en los honorarios profesionales de IMPLICA CONSULTORES, S.L..

3. Servicio jurídico: Se presupuesta al efecto en función de las necesidades del colegiado.

OCTAVA.- FORMA DE PAGO

Los pagos se realizarán directamente por el colegiado que contrate los servicios de IMPLICA CONSULTORES, S.L., previa emisión de la factura correspondiente, según las formas de pago pactadas entre las partes.

NOVENA.- COMPROMISOS

Obligaciones del Consejo:

- Habilitar en la web un espacio específico para el programa de relevo generacional, transmisiones y adquisiciones donde indiquen el acuerdo con IMPLICA CONSULTORES, S.L. y anime al contacto.
- Coordinar al conjunto de Colegios con el objetivo común de implantar el programa a nivel local.
- Difusión del programa en medios propios.
- Elaboración y envío de notas de prensa (lanzamiento del programa/hitos).

Obligaciones de IMPLICA CONSULTORES, S.L.:

- Servicio externo de asesoramiento profesional, ofrecido por IMPLICA CONSULTORES, S.L., aportando sus recursos, saber hacer en la transmisión de negocios del sector y red de oficinas desde la plataforma web del colegio. Asesoramiento en la materia para el Consejo, los Colegios y los Colegiados.
- Coordinación de IMPLICA CONSULTORES, S.L. para atender el programa y los expedientes que se generen a nivel nacional.
- Difusión del programa en medios propios.
- Elaboración y envío de notas de prensa (lanzamiento del programa/hitos).

DECIMA.- DIFUSIÓN

La difusión del programa se realizará a través de la web del Consejo o Colegios en el espacio habilitado para presentar y dinamizar el programa.

Además, se introducirá una publicidad básica, un anuncio modular o similar, o un banner, que podría ampliarse en el futuro en función del desarrollo de la colaboración entre las partes, otra opción sería incluir en la revista del Consejo de Administradores una entrevista para dar a conocer el servicio a los colegiados.

UNDECIMA.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN

El presente contrato podrá ser resuelto por cualquiera de las siguientes causas:

- a) El incumplimiento de las obligaciones asumidas por cada una de las partes en el presente contrato.
- b) La denuncia del mismo por cualquiera de las partes, con una antelación de dos meses anteriores a la finalización del presente contrato o de cualquiera de sus prórrogas.

25430319R
BARTOLOM
E CALLE (R:
B99093338)

Firmado
digitalmente por
25430319R
BARTOLOME CALLE
(R: B99093338)
Fecha: 2023.11.20
15:10:15 +01'00'

DUODECIMA.- MODIFICACION DEL CONTRATO

Ninguna modificación, interpretación o renuncia alguna de las previsiones del presente contrato surtirá efecto salvo que se formule por escrito y sea firmada por las partes contratantes.

DECIMOTERCERA.- CONFIDENCIALIDAD

Ambas partes acuerdan que los términos y condiciones del presente contrato serán considerados confidenciales, comprometiéndose a no revelar dichos términos a terceros excepto si así lo fuere acordado entre las partes, o que fuese requerido en virtud de precepto legal o por orden judicial.

Toda información o documentación que ambas partes se intercambien en ejecución del presente acuerdo se considerará confidencial y exclusiva de quién la aporta y no podrá comunicarse a terceros sin su consentimiento previo y escrito. A estos efectos, las partes se obligan a tratar como confidencial los términos y condiciones del acuerdo; toda información a la que tenga acceso en virtud de este acuerdo ya sea de índole tecnológica, jurídica, comercial o financiera; y cualesquiera otras informaciones que una de las partes identifique como de carácter confidencial a la otra.

DECIMOCUARTA.- LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Las partes se eximen mutuamente de cualquier reclamación de terceros en todo lo relativo al desarrollo del objeto del presente contrato, por motivos de incumplimiento de sus obligaciones respectivas recogidas en el mismo.

DÉCIMOQUINTA.-NOTIFICACIONES

Cualquier notificación que tuvieran que enviar las partes, en relación con el presente contrato, salvo que del mismo resultará otra cosa, se considerará bien realizada y surtirá plenos efectos, si se realiza siempre por escrito, mediante burofax, correo electrónico ó por telefax a las siguientes direcciones:

Dirección de IMPLICA CONSULTORES, S.L.

Avenida de las Cortes Valencianas 39. CP 46015
Valencia Mov. 619 282 671
Email : central@inverpoint.com

Dirección de CONSEJO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS.

Plaza Marqués de Salamanca, 10 3ª Izda.
28006 Madrid
Tel. +34 91 575 73 69 y +34 91 576 92 17
FAX: +34 91 575 12 01
email: secretaria@cgcafe.org

Ambas partes se obligan a notificar a la otra, cualquier cambio en la dirección o email señalado anteriormente en un plazo no superior a las cuarenta y ocho horas de que se produzcan.

DÉCIMOSEXTA.- PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento de la Ley 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, ambas partes, informan que respetan la legislación vigente en materia de protección de datos personales, la privacidad, el secreto y seguridad de los datos personales, adoptando para ello las medidas técnicas y organizativas necesarias para evitar la pérdida, el mal uso, alteración acceso no autorizado y robo de los datos personales facilitados, habida cuenta del estado de la tecnología y la naturaleza de los datos.

DÉCIMOSEPTIMA.- FUERO

25430319R Firmado digitalmente por
BARTOLOME BARTOLOME
ME CALLE (R)
(R: 09003338)
B9909353B Fecha: 2023.11.20
15:09:59 +01'00'

Para cualquier duda, discrepancia o conflicto de intereses que surja en la interpretación, aplicación y cumplimiento del presente contrato, las partes, con renuncia expresa a su propio fuero, si lo tuvieran, se someten a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid y superiores jerárquicos.

Ambas partes se ratifican en el contenido del presente documento, y en prueba de ello, lo firman por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados.

IMPLICA CONSULTORES, S.L.

CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE
ADMINISTRADORES FINCAS

25430319R
BARTOLOME
CALLE (R:
B99093338)

Firmado digitalmente
por 25430319R
BARTOLOME CALLE (R:
B99093338)
Fecha: 2023.11.20
15:08:20 +01'00'

14938069Y
PABLO ANTONIO
ABASCAL (R:
Q2867013A)

Firmado digitalmente
por 14938069Y PABLO
ANTONIO ABASCAL (R:
Q2867013A)
Fecha: 2023.11.21
10:32:52 +01'00'

PABLO ABASCAL GONZÁLEZ
PRESIDENTE

