



PROTOCOLO GENERAL DE ACTUACIÓN ENTRE SEPI DESARROLLO EMPRESARIAL, S.A., S.M.E., EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA, CÍRCULO TECNOLÓGICO DE GRANADA LA CÁMARA DE COMERCIO DE GRANADA Y LA CONFEDERACIÓN GRANADINA DE EMPRESARIOS

En Granada, a 3 de marzo de 2023

REUNIDOS

De una parte, don Antonio Miguel Cervera Guerrero, en nombre y representación de la sociedad SEPI DESARROLLO EMPRESARIAL, S.A., S.M.E. (en adelante, "**SEPIDES**"), con domicilio en Madrid, calle Velázquez, 134 bis, y número de identificación fiscal A-48001382, de conformidad con su cargo de presidente de la compañía nombrado el 15 de enero de 2019.

De otra parte, don Francisco Cuenca Rodríguez en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Granada (en adelante, el "**Ayuntamiento de Granada**")

Y de otra parte,

- D. Marcelo Vázquez Ariza, en nombre y representación de Círculo Tecnológico de Granada (en adelante, "**Círculo Tecnológico**"), con N.I.F. G-19.577.121 y domicilio en Calle Alhóndiga, 6, 5ºC, 18001 de Granada, de conformidad con su cargo de presidente de la Asociación elegido el 15 de abril de 2021.
- D. Gerardo Cuerva Valdivia, en nombre y representación de la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Granada (en adelante, la "Cámara de Comercio") con CIF Q-1873001-J y domicilio en Calle Luis Amador, 26. 18014 de Granada, de la que es Presidente, de conformidad con nombramiento en el Pleno Constituyente de 18 de noviembre de 2019, actuando con las atribuciones que le confieren el artículo 12 de la Ley 4/2014 de 1 de abril, Básica de las Cámaras Oficiales de Comercio, Industria, Servicios y Navegación y el Reglamento de Régimen Interior de la Cámara de Comercio de Granada.
- D. Gerardo Cuerva Valdivia, presidente de la Confederación Granadina de Empresarios con CIF G-18.038.224, en nombre y representación de la misma, con domicilio en Granada, calle Maestro Montero nº23. Reelegido por la Asamblea Electoral, en reunión celebrada el día 20 de mayo de 2022 y, al amparo de lo establecido en el artículo 27 los Estatutos de esta Confederación, según el cual le corresponde al presidente representar legalmente a la Confederación en cuantos actos, personaciones y relaciones de todo orden y jurisdicción deba intervenir.



Círculo
Tecnológico
Granada®



Cámara
Granada



Los intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente PROTOCOLO, a cuyo efecto

EXPONEN

I.- Que el presente Protocolo General de Actuación (en adelante, el “**Protocolo**”) es una declaración de intenciones que viene a expresar la voluntad de las partes firmantes para actuar con un objetivo común, sin que, en ningún caso su firma suponga la formalización de compromisos jurídicos concretos y exigibles para las partes.

II.- Que SEPIDES es una sociedad mercantil estatal entre cuyos fines se encuentra el desarrollo de programas de revitalización económica a través del diseño, urbanización y promoción de parques empresariales, en cooperación con organismos oficiales o de forma directa.

III.- Que, en cumplimiento de dichos fines, SEPIDES (por aquel entonces, “INFOINVEST, S.A.”), adquirió los terrenos que en su día albergaron la antigua fábrica de la Compañía Española de Tabaco en Rama (CETARSA) en Granada, con objeto de proceder al desarrollo de estos y posibilitar así el establecimiento de nuevas empresas y la creación de puestos de trabajo en la zona.

El alcance de las actuaciones llevadas a cabo en Granada, surgió al encomendarse a INFOINVEST (actualmente SEPIDES), la creación de un Parque Empresarial para la revitalización social y económica de Granada y pueblos de alrededor al haberse producido el cierre de la antigua CETARSA (2002).

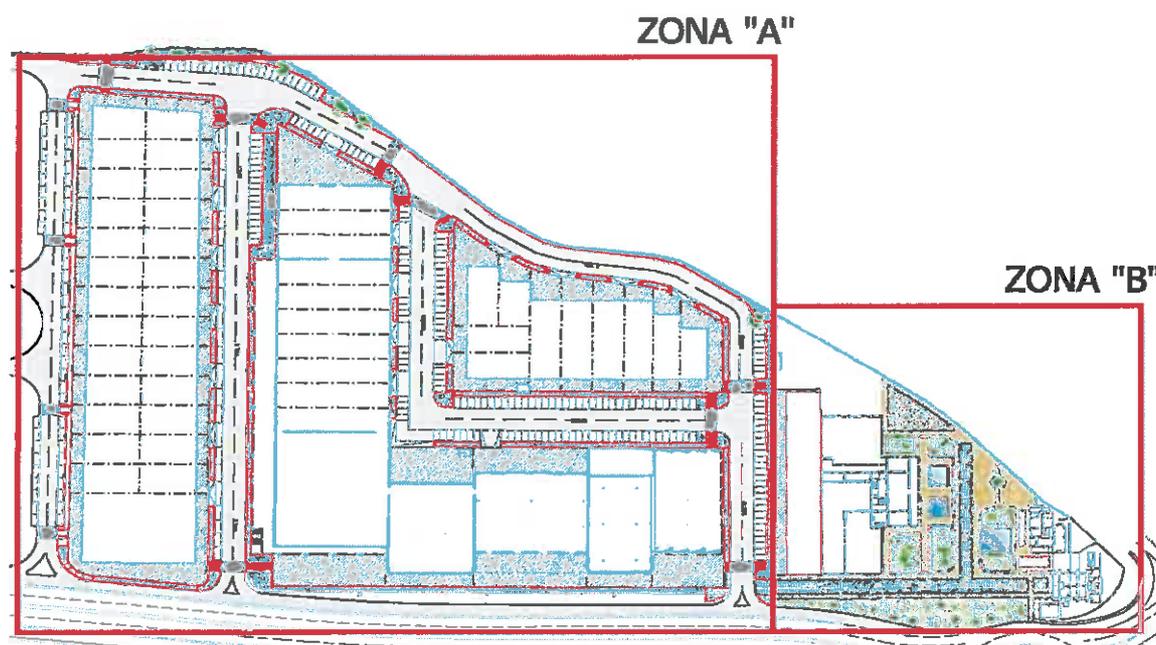
El ámbito de actuación está compuesto por un total de 51.075 m². En este terreno se situaban inicialmente 25.296 m² de naves construidas más un conjunto de edificaciones formado por una Capilla, la vivienda del director y la vivienda del guarda además del Cortijo, que albergaba la antigua fábrica de Cetarsa.

El proceso de transformación de este Parque Empresarial contó con las siguientes actuaciones:

1. Gestión urbanística del activo: redacción y aprobación del Plan Especial de Reforma Interior de los terrenos (PERI CETARSA)
2. Obras de demolición parcial de aproximadamente un tercio de las naves de la antigua fábrica de CETARSA. Además de estas, también se eliminaron todos los viales perimetrales, instalaciones exteriores, vallados de cierre de parcela y los residuos peligrosos contaminantes, conservando los elementos catalogados como “*Nivel de catalogación 3. Protección estructural*”.
3. Obras de urbanización del conjunto que comprenden el ámbito de la antigua fábrica de CETARSA y la Manzana nº 7 del Sector PA-11 del Plan Parcial de Cortijo del Conde. Además, se realizaron trabajos de rehabilitación en los edificios.

El proyecto de urbanización diferenciaba el ámbito en 2 zonas:

- ✓ **Zona A:** en la que se encuentran cinco parcelas de uso industrial, vendidas a día de hoy en su totalidad.
- ✓ **Zona B:** en la que se ubican los suelos y edificaciones de uso terciario objeto de cesión al Ayuntamiento de Granada y el edificio del Cortijo “La Fábrica”, propiedad de SEPIDES.



Mediante el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Granada, en sesión celebrada el 30 de septiembre de 2005, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior “Terrenos de CETARSA” (en adelante, PERI CETARSA”). Previamente, SEPIDES y el Ayuntamiento de Granada formalizaron un Convenio de gestión, de fecha 1 de marzo de 2005, para el desarrollo del PERI CETARSA en virtud del cual se determinaban las obligaciones y cesiones gratuitas de SEPIDES al Ayuntamiento de Granada en concepto de aprovechamiento urbanístico.

IV.- Que SEPIDES finalizó en el año 2011 la ejecución de las obras de urbanización derivadas del PERI CETARSA dando lugar al denominado “**Parque Empresarial Puerta Granada**”, con excepción de la ejecución de las obras que contemplaba el Convenio de gestión, esto es, la rehabilitación de las edificaciones de la Parcela 10 (viviendas y Capilla), así como la ejecución de las zonas verdes en la Parcela 9, ambas cedidas al Ayuntamiento de Granada, junto con las Parcelas 4 y 5. Con respecto a las obras de rehabilitación y ejecución de las zonas verdes, SEPIDES ha elaborado y presentado en el Ayuntamiento de



Granada el correspondiente proyecto, pendiente de concreción final para proceder a su ejecución.

Dentro del Parque Empresarial Puerta de Granada, SEPIDES es actualmente propietaria de la Parcela 8, de uso terciario y 4.218,10 m² de superficie, donde se sitúa la antigua fábrica de Cetarsa (en adelante, “LA FÁBRICA”).

V.- El Ayuntamiento de Granada junto a SEPIDES impulsan el desarrollo de un hub para empresas del Sector Digital, y para ello cuentan con el apoyo y colaboración de Círculo Tecnológico.

VI.- Que Círculo Tecnológico de Granada, como asociación patronal provincial del sector tecnológico y biotecnológico de Granada, es el interlocutor y representante legal para dar respaldo y atender las necesidades especiales que presentan las empresas de los sectores TIC y BioTIC en Granada, sectores estratégicos de alto valor añadido.

Para el desarrollo de todas sus actividades, Círculo Tecnológico cuenta con el apoyo y la colaboración de la Confederación Granadina de Empresarios y de la Cámara de Comercio de Granada.

Un elevado número de empresas acuden a Círculo Tecnológico para aunar esfuerzos, abrirse camino y crecer profesionalmente. Las empresas afiliadas forman parte del tejido empresarial de Granada y, a través de Círculo, conocen oportunidades tecnológicas y espacios adecuados en los que establecer su actividad.

Círculo Tecnológico, ante el crecimiento que están experimentando ambos sectores y, con la intención de seguir atrayendo a nuevas empresas a la zona, considera necesario ampliar el número y la representatividad de los espacios con los que cuenta Granada con un hub de nueva creación en el que se propicie un entorno adecuado para la creación, desarrollo y consolidación de este tipo de empresas y permita aglutinar el conocimiento y las experiencias del sector, así como generar sinergias y oportunidades de todo tipo. El objetivo final de Círculo Tecnológico es apoyar y crear un sector cohesionado, unido y que trabaje de forma conjunta, focalizando la actividad hacia sus trabajadores.

Por ello, Círculo Tecnológico ve muy adecuado concentrar la presencia de empresas de ambos sectores en el ámbito del *Parque Empresarial Puerta de Granada*, especialmente en los espacios con los que actualmente cuentan tanto el Ayuntamiento de Granada como SEPIDES.

Con dicho propósito, Círculo Tecnológico alquilaría directamente a SEPIDES la totalidad de la edificación de La Fábrica, cumpliendo las condiciones de comercialización de SEPIDES, una vez se hayan realizado las correspondientes obras de adecuación por parte de SEPIDES, con el fin de crear un hub de empresas tecnológicas.



Círculo
Tecnológico
Granada®



Cámara
Granada



Asimismo, Círculo Tecnológico y SEPIDES consideran necesario que el Ayuntamiento de Granada se sume a esta iniciativa y ayude a dinamizar el entorno y llegue a acuerdos con terceros para la utilización de las edificaciones propiedad del Ayuntamiento en dicho Parque Empresarial.

VII.- El EXCMO. Ayuntamiento de Granada (en adelante, “**el Ayuntamiento**”), la Cámara de Comercio de Granada (en adelante, “**la Cámara de Comercio**”) y la Confederación Granadina de Empresarios (en adelante, “**la Confederación**”), consideran adecuado y prestarán su colaboración al desarrollo de dicho ecosistema de empresas TIC y BioTIC en el ámbito del *Parque Empresarial Puerta de Granada*, realizando todas las actuaciones que posibiliten el desarrollo y la implantación de empresas en dicho ámbito.

Por todo lo expuesto, las partes intervinientes acuerdan suscribir el presente Protocolo, como marco previo y general, en el que se declaran las intenciones de colaboración entre ellas, aunque por la naturaleza jurídica del Protocolo General, no establece ninguna obligación jurídicamente vinculante, y todo ello con arreglo a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA- OBJETO

El presente Protocolo, de naturaleza administrativa, tiene por finalidad establecer un marco general de colaboración entre SEPIDES, Círculo Tecnológico, el Ayuntamiento de Granada, la Cámara de Comercio y la Confederación Granadina de Empresarios, en materia de promoción, desarrollo y puesta en marcha de todas aquellas actuaciones necesarias que faciliten la implantación de empresas TIC y BioTIC (o sectores afines) en el ámbito del *Parque Empresarial Puerta de Granada*.

SEGUNDA. - ACTUACIONES DE LAS PARTES

Por un lado, **el Ayuntamiento, Círculo Tecnológico y SEPIDES** trabajarán conjuntamente en la búsqueda de fórmulas que permitan a Círculo Tecnológico, con el respaldo de la Cámara de Comercio y de la Confederación, que la totalidad de “*La Fábrica*” sea un referente para la ubicación e instalación de empresas tecnológicas.

Por otro lado, **Círculo Tecnológico, la Cámara de Comercio y la Confederación** colaborarán conjuntamente en la búsqueda de fórmulas que refuercen la viabilidad del proyecto y la dinamización del centro mediante la celebración de congresos, ferias, foros, encuentros, charlas, cursos de formación, etc., con el fin de promocionar y desarrollar “*La Fábrica*” como un lugar de referencia enfocado a empresas con el perfil TIC y BioTIC (o sectores afines).



Círculo
Tecnológico
Granada®



Cámara
Granada



A su vez, **el Ayuntamiento** colaborará para conseguir todos los anteriores fines y, de forma muy especial, en la búsqueda de fórmulas que faciliten la explotación y puesta en valor del resto de edificaciones de su propiedad ubicadas dentro del ámbito *del Parque Empresarial Puerta de Granada*, sobre todo, las parcelas 9 (zona verde) y 10 (edificios y Capilla), al objeto crear un ecosistema que atraiga y facilite la implantación de empresas del sector u otras afines.

TERCERA. - ALCANCE

En consonancia con lo expuesto, el Protocolo tratará de desarrollar todos los instrumentos y fórmulas de colaboración necesarias entre todas las Partes firmantes para:

- Estudiar todas aquellas vías que permitan dinamizar los espacios del *Parque Empresarial Puerta de Granada*, y en especial, de *“La Fábrica”*, con el fin de crear un polo de referencia en la implantación de empresas del sector TIC y BioTIC (u otras afines).
- Estudiar todas aquellas fórmulas que permitan, siempre que las condiciones de comercialización de SEPIDES lo hagan posible, que el Círculo Tecnológico, con el respaldo de la Cámara de Comercio y la Confederación, alquile la totalidad de *“La Fábrica”*, con el objetivo final de atraer y facilitar la implantación de empresas del sector tecnológico en la zona del *Parque Empresarial Puerta de Granada*, cumpliendo el compromiso de SEPIDES con la vertiente de empresas del sector.
- Estudiar la forma de implantar, en la medida de lo posible, todas aquellas vías que permitan a las futuras empresas agilizar los trámites administrativos frente al Ayuntamiento (como, por ejemplo, obtención de licencias, pago de tasas, etc.) que faciliten a éstas su implantación en *“La Fábrica”*
- Fomentar la cooperación y la asistencia técnica y estratégica entre todas las partes, de conformidad con su normativa y en función de los recursos de que dispongan, lo que incluye el intercambio de información.

CUARTA. ACTUACIONES DE SEPIDES EN “LA FÁBRICA”

Círculo Tecnológico y SEPIDES trabajarán conjuntamente en la búsqueda de fórmulas que permitan a Círculo Tecnológico, con el respaldo de la Cámara de Comercio y de la Confederación, siempre que las condiciones de comercialización de SEPIDES lo permitan, arrendar, la totalidad de *“La Fábrica”*, bajo las siguientes premisas:

- SEPIDES realizó en el año 2017 obras en *“La Fábrica”* encaminadas a su mantenimiento, consolidación estructural y recalce de cimentaciones. Con ello, se eliminaron todas las distribuciones interiores de manera que actualmente el edificio se encuentra diáfano y preparado para albergar cualquier tipología de uso terciario.



- SEPIDES acometerá, a su costa y cargo, las obras de adecuación interior de “La Fábrica” en los términos que se definan en el correspondiente anteproyecto a nivel de instalaciones y distribución de espacios.
- El compromiso de alquiler a largo plazo, como mínimo, QUINCE (15) años (todos ellos de obligado cumplimiento)
- El precio por el alquiler de la totalidad de “La Fábrica”, será fijado a valor de mercado.

QUINTA. – COMUNICACIONES ENTRE LAS PARTES

Para la consecución de los objetivos del Protocolo y en el marco de las actividades establecidas en las cláusulas anteriores, todas las partes procurarán establecer canales fluidos y eficaces de comunicación. En concreto, los intercambios de información se podrán realizar:

- a) A través de comunicación directa entre representantes de las partes.
- b) Mediante la remisión de documentos e informaciones por cualquier medio, incluido el correo electrónico, siempre que se garantice la debida confidencialidad de la documentación e información remitidas.
- c) En el seno de cualquier comisión o grupo de trabajo que las partes, de mutuo acuerdo, puedan establecer. Para las actividades contempladas en este apartado, se establecen como punto de contacto los siguientes:
 - o Por parte de la **SEPIDES**, se designa como canal de comunicación a la Dirección de Marketing y Comunicación, con correo electrónico: comercial@sepides.es, teléfono: 91-396-1625
 - o Por parte de **Círculo Tecnológico**, se designa como canal de comunicación a la Presidencia, con correo electrónico: m.vazquez@ctgranada.com, teléfono: 637538989.
 - o Por parte de la **Cámara de Comercio**, se designa como canal de comunicación a la Gerencia, con correo electrónico: gerencia@camaragranada.org, teléfono: 661513682.
 - o Por parte de la **Confederación**, se designa como canal de comunicación a la Secretaria General, con correo electrónico: mvera@cge.es, teléfono: 637798181.
 - o Por parte del **Ayuntamiento**, se designa como canal de comunicación a la Primera Teniente de Alcalde, con correo electrónico: anamunoz@granada.org, teléfono: 958248187.

SEXTA- RÉGIMEN JURÍDICO

El presente Protocolo General se celebra conforme a lo dispuesto en el art. 47.1 segundo párrafo de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, quedando fuera del ámbito de aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Ley 9/2017, de 8 de noviembre, y su régimen jurídico vendrá determinado por sus propias cláusulas, sin perjuicio de aplicar los principios de dicha Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse con respecto a la ejecución del mismo.

Este Protocolo, por no ser un Convenio, es un instrumento que comparta declaraciones de intenciones de contenido general, y la voluntad de las partes suscriptoras para actuar con un objetivo común, sin que suponga la formalización de compromisos jurídicos concretos y exigibles.

Dada la naturaleza administrativa del presente Protocolo, todo litigio, discrepancia, cuestión o reclamación resultante de su ejecución o interpretación o relacionado con él, directa o indirectamente, quedarán sometidas al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, no pudiendo ser fuente ni de obligaciones ni de derechos entre las partes.

SÉPTIMA- ENTRADA EN VIGOR Y VIGENCIA

Este Protocolo surtirá efectos desde la fecha de su firma y tendrá vigencia durante el plazo de tres años a contar desde su entrada en vigor, prorrogándose tácitamente por periodos anuales hasta un máximo de 5 años. Salvo que cualquiera de las partes comunique a las otras, con al menos un mes de antelación a la fecha de fin de vigencia de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad expresa de no prorrogar.

OCTAVA - MODIFICACIÓN

Cualquier actualización o modificación del presente Protocolo General de Actuación se realizará mediante acuerdo unánime de las partes y se instrumentalizará documentalmente, conforme al procedimiento seguido para su formalización.

NOVENA - CAUSAS DE EXTINCIÓN

Este Protocolo se podrá extinguir por acuerdo expreso de las partes, por finalización del plazo de vigencia o por la imposibilidad sobrevenida de cumplir el objetivo propuesto.

En los supuestos de extinción, se comunicará esta por escrito a las otras partes con una antelación mínima de un mes, y se realizará un informe de las actuaciones realizadas hasta la fecha de extinción.



Y para que conste, y en prueba de conformidad, se suscribe el presente documento, en triplicado ejemplar, en el lugar y fecha al inicio indicados.

Por **SEPIDES**

Fdo.: D. Antonio Miguel Cervera Guerrero

Por el **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

Fdo.: Excmo. Sr. D. Francisco Cuenca Rodríguez

Por **CIRCULO TECNOLÓGICO DE GRANADA**

Fdo.: D. Marcelo Vázquez Ariza

Por la **CÁMARA DE COMERCIO DE GRANADA**

Fdo.: D. Gerardo Cuerva Valdivia

Por la **CONFEDERACIÓN GRANADINA DE EMPRESARIOS**

Fdo.: D. Gerardo Cuerva Valdivia