

**PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA -
ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.**

**INFORME DE AUDITORÍA,
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN**

Informe de Auditoría

**PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA - ARABAKO TEKNOLOGI
ELKARTEGIA, S.A.**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2009**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Parque Tecnológico de Álava - Arabako Teknologi Elkartegia, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Parque Tecnológico de Álava - Arabako Teknologi Elkartegia, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2009 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior, que difieren de las contenidas en las cuentas anuales aprobadas de dicho ejercicio, detallándose en la Nota 2 de la memoria adjunta las diferencias existentes. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 17 de marzo de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Parque Tecnológico de Álava - Arabako Teknologi Elkartegia, S.A. al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación, que guardan uniformidad con los aplicados en la preparación de las cifras e información correspondientes al ejercicio anterior que se han incorporado a efectos comparativos en las cuentas anuales adjuntas.

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2009 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.



ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)



Eduardo Díez Santamaría

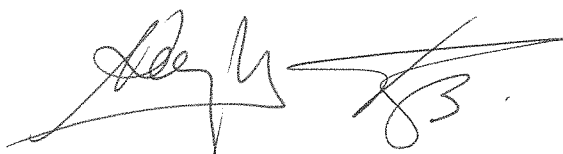
12 de marzo de 2010

**PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA – ARABAKO TEKNOLOGI
ELKARTEGIA, S.A.**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2009**

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2009
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom left of the page. The signature is stylized and appears to be 'S. de L.' followed by a large flourish. To its right are the initials 'S.B.'.

PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA – ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2009
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2009	2008
ACTIVO NO CORRIENTE		34.157.157	27.966.462
Inmovilizado material	5	6.661.645	1.339.206
Inmovilizado en curso y anticipos		6.661.645	1.339.206
Inversiones inmobiliarias	6	27.282.982	26.412.675
Terrenos		13.026.756	11.359.186
Construcciones		14.256.226	15.053.489
Inversiones financieras a largo plazo	7	4.071	4.071
Otros activos financieros		4.071	4.071
Activos por impuesto diferido	12	208.459	210.510
ACTIVO CORRIENTE		23.920.146	21.378.541
Existencias	8	7.069.818	7.561.048
Terrenos y solares		7.069.818	7.561.048
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	9.668.074	7.015.886
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		7.069.487	4.770.948
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		1.399.607	1.179.083
Clientes, empresas del grupo y asociadas	14	12.959	-
Personal		48.500	215
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	1.137.521	1.065.640
Inversiones financieras a corto plazo	7	3.344	3.344
Otros activos financieros		3.344	3.344
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	7.178.910	6.798.263
Tesorería		7.178.910	6.798.263
TOTAL ACTIVO		58.077.303	49.345.003

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

PATRIMONIO NETO		44.134.314	44.804.827
FONDOS PROPIOS		44.134.314	44.804.827
Capital	10.1	50.537.800	50.537.800
Capital escriturado		50.537.800	50.537.800
Reservas	10.2	241.433	213.298
Legal y estatutarias		144.268	116.133
Otras reservas		97.165	97.165
Resultados de ejercicios anteriores		(5.974.406)	(6.227.616)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(5.974.406)	(6.227.616)
Resultado del ejercicio	3	(670.513)	281.345
PASIVO NO CORRIENTE		7.814.831	2.247.129
Deudas a largo plazo	11	1.839.731	2.247.129
Deudas con entidades de crédito		1.714.242	2.122.047
Otros pasivos financieros		125.489	125.082
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11	5.975.100	-
PASIVO CORRIENTE		6.128.158	2.293.047
Deudas a corto plazo	11	415.299	415.299
Deudas con entidades de crédito		415.299	415.299
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	5.712.859	1.877.748
Proveedores		5.622.943	1.585.512
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	14	8.307	25.385
Acreeedores varios		28.000	38.000
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		4.881	3.855
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	48.728	43.232
Anticipos de clientes		-	181.764
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		58.077.303	49.345.003

PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA – ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGÍA, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009
 (Expresada en euros)

	Notas	2009	2008
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	5.575.436	4.763.629
Ventas		4.270.382	3.480.428
Prestaciones de servicios		1.305.054	1.283.201
Variación de existencias de terrenos y solares		(491.230)	(847.746)
Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos	8	(2.938.084)	(893.571)
Otros ingresos de explotación		46.862	60.138
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		46.862	60.138
Gastos de personal		(589.909)	(504.871)
Sueldos, salarios y asimilados		(473.176)	(406.787)
Cargas sociales	13.2	(116.733)	(98.084)
Otros gastos de explotación		(1.455.280)	(1.458.448)
Servicios exteriores	13.3	(1.366.737)	(1.353.917)
Tributos		(88.543)	(101.700)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7	-	(2.831)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(1.034.702)	(986.666)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(886.907)	132.465
Ingresos financieros		253.547	256.784
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	5.431
De empresas del grupo y asociadas		-	5.431
De terceros		253.547	251.353
Gastos financieros		(35.102)	(107.904)
Por deudas con terceros		(35.102)	(107.904)
RESULTADO FINANCIERO		218.445	148.880
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(668.462)	281.345
Impuesto sobre beneficios	12.2	(2.051)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(670.513)	281.345
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(670.513)	281.345

PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA – ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

	2009	2008
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(670.513)	281.345
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(670.513)	281.345

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

	Capital escriturado (Nota 10.1)	Reservas (Nota 10.2)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 3)	TOTAL
SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2008	41.537.800	189.529	(6.441.536)	237.689	35.523.482
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	281.345	281.345
Operaciones con socios o propietarios Aumento de capital	9.000.000	-	-	-	9.000.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	23.769	213.920	(237.689)	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2008	50.537.800	213.298	(6.227.616)	281.345	44.804.827
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(670.513)	(670.513)
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	28.135	253.210	(281.345)	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2009	50.537.800	241.433	(5.974.406)	(670.513)	44.134.314

PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA – ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre
de 2009
(Expresado en euros)

	2009	2008
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(668.462)	281.345
Ajustes del resultado	816.257	840.616
Amortización del inmovilizado	1.034.702	986.665
Correcciones valorativas por deterioro	-	2.831
Ingresos financieros	(253.547)	(256.784)
Gastos financieros	35.102	107.904
Cambios en el capital corriente	1.674.153	2.644.541
Existencias	491.230	847.746
Deudores y otras cuentas a cobrar	(2.652.188)	1.045.073
Otros activos corrientes	-	(119)
Acreedores y otras cuentas a pagar	3.835.111	751.841
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	218.445	180.349
Pagos de intereses	(35.102)	(107.904)
Cobros de intereses	253.547	256.784
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	-	31.469
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	2.040.393	3.946.851
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones	(7.635.253)	(8.574.241)
Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias	(7.635.253)	(6.679.351)
Otros activos financieros	-	(4.071)
Deudores comerciales no corrientes	-	(1.890.819)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(7.635.253)	(8.574.241)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-	9.000.000
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	9.000.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	5.975.507	(367.607)
Emisión	-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	5.975.100	-
Otras deudas	38.562	-
Devolución y amortización de	-	-
Deudas con entidades de crédito	-	(369.439)
Otras deudas	(38.155)	1.832
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	5.975.507	8.632.393
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	380.647	4.005.003
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	6.798.263	2.793.260
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7.178.910	6.798.263

PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA – ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Parque Tecnológico de Álava-Arabako Teknologi Elkartegia, S.A., se constituyó el 21 de octubre de 1992 por la Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A. y por la Excma. Diputación Foral de Álava-Arabako Foru Aldundia.

La Sociedad tiene por objeto social estimular y promover la iniciativa y la inversión empresarial, mediante la construcción de infraestructuras para la generación de un entorno de calidad que pueda dar respuesta adecuada a las exigencias de localización de empresas innovadoras y de alta tecnología.

La generación del entorno de calidad es un importante instrumento que busca dos objetivos principales:

1. Diversificación del tejido industrial y empresarial hacia sectores tecnológicamente avanzados, dinámicos y medioambientalmente limpios.
2. Potenciación de la relación y la transferencia tecnológica y de conocimiento entre los distintos integrantes de dicho entorno, Universidad, Centros Tecnológicos y Empresas.

Su domicilio social se encuentra en Miñano (Álava) en las oficinas centrales del Parque Tecnológico, donde se encuentran las parcelas urbanizadas y los inmuebles cuya construcción y acondicionamiento promueve para su posterior venta o alquiler.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

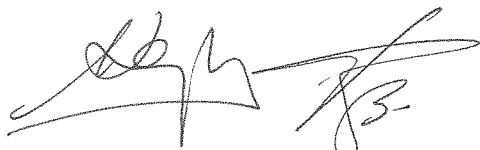
2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.



En este sentido, se han incorporado determinadas modificaciones en las cifras del ejercicio 2008 con el objeto de que fuesen homogéneas con las correspondientes a las del 2009. Las reclasificaciones realizadas en las cifras del ejercicio 2008, que no afectan al patrimonio de la Sociedad, han sido las siguientes:

- Del epígrafe Inmovilizado material se ha procedido a reclasificar el importe de 26.412.675 euros al epígrafe Inversiones Inmobiliarias.
- Del epígrafe Deudores comerciales no corrientes se ha procedido a reclasificar el importe de 4.770.948 euros al epígrafe Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo.
- Del epígrafe Ventas se ha procedido a reclasificar un importe de 941.985 euros al epígrafe Prestaciones de servicios.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo de suponer cambios en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

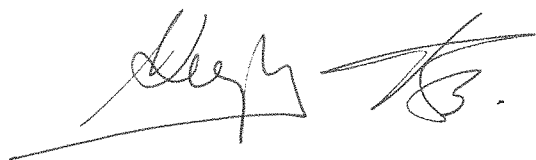
Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad estiman los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de dichos flujos de efectivo.

Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Los Administradores tienen que realizar estimaciones para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, teniendo en cuenta los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles.

La Sociedad tiene registrado activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2009 por importe de 208.459 euros (210.510 euros al 31 de diciembre de 2008) correspondiente a diferencias temporarias deducibles.



3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2009, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2009
Base	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdida)	(670.513)
	(670.513)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(670.513)
	(670.513)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

4.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

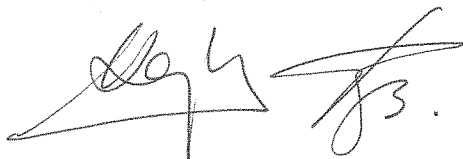
En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

La Sociedad al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 solamente tiene Inmovilizado en curso, que se traspasa a Inversiones inmobiliarias una vez finalizada su construcción, puesto que su destino es el arrendamiento.

4.2 Inversiones inmobiliarias

Los terrenos y construcciones que no están destinados al uso propio ni a la venta se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

Por otra parte, el tratamiento contable de la venta de parcelas urbanizadas y de edificios es el que se desprende del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias. En este sentido, en el momento en que se conoce la venta de elementos del inmovilizado en la medida en que los mismos no hayan sido objeto de utilización o explotación, su valor neto contable se traspasa al epígrafe de Existencias, registrando la baja correspondiente en el inmovilizado con cargo a la cuenta Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos de la cuenta de pérdidas y ganancias.



Los años de vida útil estimada para los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

	Años de vida útil
Edificios	30 años
Resto de elementos	4-20 años

4.3 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.4 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.5 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.



No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continua reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

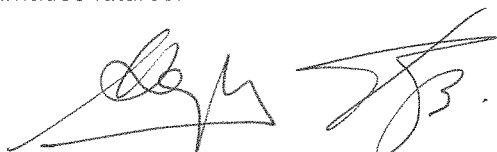
4.6 Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.



La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagos, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de doce meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

4.7 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.



La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

4.8 Existencias

El epígrafe de existencias incluye los elementos de inmovilizado destinados a la venta, desde el momento en que ésta se conoce, así como aquellos otros cuyo destino, aún siendo incierto, no será previsiblemente el del arrendamiento o el uso propio y que al cierre del ejercicio coincide con el valor correspondiente a las parcelas de terreno no edificadas.

Estos elementos se valoran de acuerdo con las normas establecidas en el apartado 4.2 anterior.

4.9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja y las cuentas corrientes bancarias que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.10 Pasivos por retribuciones al personal

La Sociedad no tiene un plan de pensiones de jubilación para sus empleados estando las obligaciones al respecto cubiertas por la Seguridad Social del Estado.

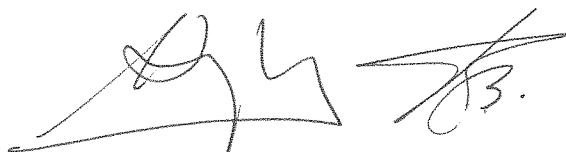
No obstante, el 27 de Julio de 2004, el Gobierno Vasco acordó la constitución de la Entidad de Previsión Voluntaria Itzarri-EPSV, que tiene por objeto social complementar las prestaciones públicas acreditadas por los trabajadores de la Administración Vasca, cuando se produzcan las contingencias de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración. En este sentido, la Comisión Gestora de Itzarri-EPSV acordó la adhesión de la Sociedad a dicha EPSV. En el ejercicio 2009 la Sociedad ha destinado el 3 % de la masa salarial (11.753 euros) a financiar las contribuciones en calidad de socio (10.170 euros en el ejercicio 2008).

Las indemnizaciones a pagar a empleados por despidos que pudieran producirse como consecuencia de reajustes en plantilla u otros motivos no imputables a ellos se calculan en base a los años de servicio y en función de acuerdos específicos con la Dirección. Cualquier pago por este concepto se contabiliza como gasto en el momento en que se produce el acuerdo de despido.

4.11 Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.



El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

4.12 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo.

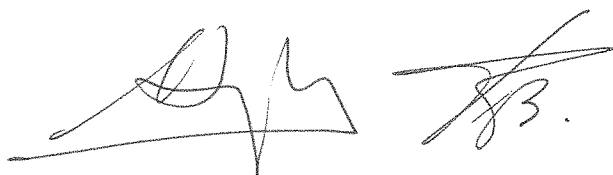
Por aplicación de las Normas de adaptación del Plan General de contabilidad a las empresas inmobiliarias, el criterio delimitador aplicable a un elemento para su adscripción como existencias o inmovilizado es el destino al que va a servir de acuerdo con el objeto propio de la actividad de la empresa, con preferencia sobre la naturaleza del bien concreto u otras consideraciones como pudiera ser el plazo.

En este sentido, la cuenta Existencias recoge la totalidad de los costes de terrenos cuyo destino final es la venta, si bien dentro de dicha cuenta se clasifican, dependiendo de que su plazo de realización sea inferior o superior al año, entre "Existencias de ciclo corto" y "Existencias de ciclo largo", respectivamente.

Este mismo criterio es aplicable a los saldos de cuentas a cobrar y a pagar por operaciones comerciales que se materializarán a largo plazo pero dentro del período del ciclo económico estimado como habitual por la Sociedad.

4.13 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.



Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

El resto de los desembolsos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias que en materia medioambiental pudieran producirse, los Administradores consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tiene suscritas.

4.15 Operaciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

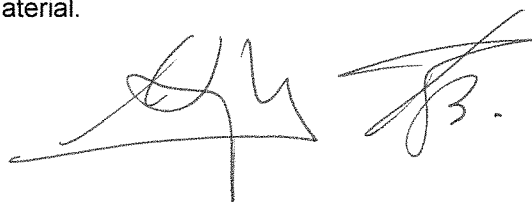
5. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
Ejercicio 2009			
Coste			
Inmovilizado en curso	1.339.206	5.322.439	6.661.645
	1.339.206	5.322.439	6.661.645
Valor neto contable	1.339.206		6.661.645
Ejercicio 2008			
Coste			
Inmovilizado en curso	506.000	833.206	1.339.206
	506.000	833.206	1.339.206
Valor neto contable	506.000		1.339.206

Las altas del ejercicio 2009 se han debido a la construcción del Edificio E-8 del Parque, que al cierre del ejercicio se encuentra en curso.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.



6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Trasposos a existencias	Saldo final
Ejercicio 2009				
Coste				
Terrenos	11.359.186	1.682.841	(15.271)	13.026.756
Construcciones	25.006.538	3.160.252	(3.272.085)	24.894.705
	36.365.724	4.843.093	(3.287.356)	37.921.461
Amortización acumulada				
Construcciones	(9.953.049)	(1.034.702)	349.272	(10.638.479)
	(9.953.049)	(1.034.702)	349.272	(10.638.479)
Valor neto contable	26.412.675			27.282.982
Ejercicio 2008				
Coste				
Terrenos	5.212.651	6.391.476	(244.941)	11.359.186
Construcciones	25.041.512	796.003	(830.977)	25.006.538
	30.254.163	7.187.479	(1.075.918)	36.365.724
Amortización acumulada				
Construcciones	(9.148.730)	(986.666)	182.347	(9.953.049)
	(9.148.730)	(986.666)	182.347	(9.953.049)
Valor neto contable	21.105.433			26.412.675

6.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del ejercicio 2009 se han debido, fundamentalmente, a la adquisición de terrenos para la ampliación del Parque Tecnológico de Álava, a la construcción del edificio ubicado en la parcela 14 y a obras de urbanización en el acceso al Parque.

Durante el ejercicio 2009, la Sociedad ha firmado varios contratos de venta. Dado que los activos en cuestión habían sido objeto de utilización, de acuerdo con la política contable descrita en el apartado 4.2 anterior, su valor neto contable, que ascendía a 2.938.084 euros, se ha registrado en la cuenta Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos de la cuenta de pérdidas y ganancias.

6.2 Arrendamientos operativos

Todas las inversiones inmobiliarias hacen referencia a bienes arrendados a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración entre 1 y 14 años, no habiendo cuotas contingentes.

Los contratos de arrendamiento, a la fecha de vencimiento, son renovados tácitamente por el periodo de un año y los ingresos provenientes de dichos contratos han ascendido a 940.530 euros en el ejercicio 2009 (941.985 euros en 2008), esperando mantener esta tendencia en los años sucesivos.

La Sociedad gestiona mediante el Plan Parcial, el Sector ST-5 (antiguo sector 11) del Plan General de Vitoria-Gasteiz, sector que dispone de 1.171.864 metros cuadrados de superficie. Tras la delimitación de los sistemas de comunicaciones, los sistemas de espacios libres de dominio y uso público, los sistemas de asentamientos de infraestructuras básicas y los sistemas de interés público y social, como son las parcelas dotacionales, de la superficie total anterior surgen parcelas con aprovechamiento lucrativo destinadas al asentamiento de empresas tecnológicas con un total de 607.482 metros cuadrados.

Desde su constitución la Sociedad ha procedido a la urbanización de la superficie total en sucesivas fases, cuya urbanización completa finalizó en el primer trimestre de 2007 con la puesta en comercialización de 215.430 metros cuadrados.

El siguiente cuadro presenta la composición de la superficie total del sector ST-5, su desglose y ocupación al 31 de diciembre:

SUPERFICIE	2008 y 2009 EXTENSIÓN (m ²)
Total del sector ST-5 Parque Tecnológico de Álava	1.171.864
Sistema de comunicaciones, red viaria	151.377
Sistemas de espacios libre de dominio y uso público	336.130
Sistema de asentamiento de infraestructuras básicas	27.772
Sistema de interés público y social, parcelas dotacionales	49.103
Sistemas de asentamientos empresariales	607.482

SUPERFICIE	2009 EXTENSIÓN (m ²)	2008 EXTENSIÓN (m ²)
Ocupada por empresas o construcciones propias	395.407	380.260
Urbanizada libre a 31 de diciembre	212.075	227.222
Total Sistemas de asentamientos empresariales	607.482	607.482

El siguiente cuadro representa la superficie construida en edificios hasta el 31 de diciembre, así como su destino y ocupación:

SUPERFICIE	2009 EXTENSIÓN (m ²)	2008 EXTENSIÓN (m ²)
Construida total	23.599	23.775
Destinada al uso propio y servicios comunes	4.506	4.506
Vendida a empresas a 31 de diciembre	3.564	2.975
Destinada a alquiler de empresas tecnológicas	15.529	16.294
Alquilada a 31 de diciembre	10.884	10.989
Libre en edificios de alquiler	4.645	5.305
Grado de ocupación de edificios construidos	80%	78%

En la actualidad la superficie construida total corresponde a 8 edificios, Edificio Central, Sala de Exposiciones, Edificio cafetería-restaurante, Edificio E-3, Edificio E-4, Edificio E-5, Edificio E-6 y Edificio E-7.

El importe de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2009 asciende a 4.127.900 euros (4.114.617 euros al 31 de diciembre de 2008).

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias.

6.3 Otros

Incluido en este epígrafe figura el importe correspondiente al inmovilizado de uso propio cuyo desglose es el siguiente:

	2009	2008
Coste		
Terrenos	84.728	84.728
Construcciones	998.522	998.522
	1.083.250	1.083.250
Amortización acumulada	(445.565)	(411.494)
Valor neto contable	637.685	671.756

7. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2009	2008
Activos financieros a largo plazo		
Fianzas entregadas	4.071	4.071
	4.071	4.071
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.668.074	7.015.886
Fianzas entregadas	3.344	3.344
	9.671.418	7.019.230
	9.675.489	7.023.301

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

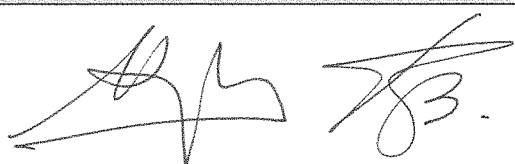
La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2009	2008
Clientes por ventas y prestaciones de servicios largo plazo	7.069.487	4.770.948
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	1.399.607	1.179.083
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	12.959	-
Deudores diversos	48.500	-
Personal	-	215
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12)	1.137.521	1.065.640
	9.668.074	7.015.886

Clientes por ventas y prestaciones de servicios largo plazo

Este saldo corresponde a ventas con pago aplazado cuyo vencimiento por años es el siguiente:

(Euros)	2009	2008
Año 2010	-	581.430
Año 2011	1.129.261	761.156
Año 2012	1.488.295	1.119.352
Año 2013	929.821	2.309.010
Año 2014 y ss	3.522.110	-
	7.069.487	4.770.948



Por otra parte, el movimiento de esta cuenta en el ejercicio ha sido el siguiente:

(Euros)	2009	2008
Saldo inicial	4.770.948	3.362.191
Adiciones	2.877.979	1.890.819
Traspaso a corto plazo	(579.440)	(482.062)
	7.069.487	4.770.948

Correcciones valorativas

El saldo de Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo se presenta neto de las correcciones por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones en el ejercicio son los siguientes:

(Euros)	2009	2008
Saldo inicial	29.823	26.992
Dotaciones netas	-	2.831
	29.823	29.823

8. EXISTENCIAS

La Sociedad mantiene en existencias el coste de las parcelas no edificadas cuyo previsible destino será la venta. El movimiento en este epígrafe durante el ejercicio es el siguiente:

(Euros)	2009	2008
Saldo inicial	7.561.048	8.408.794
Transferencias de inmovilizado a existencias	2.938.084	893.571
Coste de los elementos vendidos	(3.429.314)	(1.741.317)
	7.069.818	7.561.048

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2009	2008
Caja	1.678	74
Cuentas corrientes a la vista	7.177.232	6.798.189
	7.178.910	6.798.263

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

10. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

10.1 Capital escriturado

El capital de la Sociedad está compuesto por 505.378 acciones, de 100 euros de valor nominal unitario. Las acciones están totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones son de la misma clase y otorgan los mismos derechos. Los accionistas y sus porcentajes de participación son los siguientes:

	2009	2008
S.P.R.I, S.A.	64%	64%
Álava Agencia de Desarrollo, S.A.	34%	34%
Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz	2%	2%
	100%	100%

10.2 Reservas

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las reservas son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Distribución del beneficio del ejercicio anterior	Saldo final
Ejercicio 2009			
Reserva legal	116.133	28.135	144.268
Diferencias por ajuste del capital a euros	430	-	430
Otras reservas	96.735	-	96.735
	213.298	28.135	241.433
Ejercicio 2008			
Reserva legal	92.364	23.769	116.133
Diferencias por ajuste del capital a euros	430	-	430
Otras reservas	96.735	-	96.735
	189.529	23.769	213.298

Reserva legal

Las Sociedades están obligadas a destinar el 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que este alcance, al menos, el 20% del capital social. El saldo de esta reserva podrá utilizarse para aumentar el capital social, en la parte que exceda del 10% de capital social ya incrementado. Salvo para esta finalidad, la reserva legal sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin.

Otras reservas

Esta cuenta hace referencia a reservas voluntarias que son de libre disposición.

Ampliaciones de capital en curso

En la Junta General de Accionistas del día 18 de diciembre de 2009, se establecieron los siguientes acuerdos de ampliación de capital:

- Aumento de capital mediante la compensación del crédito líquido, vencido y exigible por un importe de 2.500.000 euros, cuyo titular es el accionista S.P.R.I, S.A.
- Aumento de capital social por importe de 6.500.000 euros, mediante aportaciones dinerarias de los socios.

Al 31 de Diciembre de 2009, está pendiente de escriturar la citada ampliación del capital social, habiendo sido suscrita y desembolsada en su totalidad por dos de los socios, quedando pendiente el desembolso del tercero según los cuadros siguientes:

PARTICIPACIÓN PARTAIDETZA	Fecha	Importe desembolsado en euros
IBSB SPRI	01.10.2009	2.500.000
IBSB SPRI	23.12.2009	3.266.300
GASTEIZKO UDALA AYTO. DE VITORIA	29.12.2009	208.800
GUZTIRA TOTAL		5.975.100

PARTICIPACIÓN PARTAIDETZA	Fecha	Importe Pendiente de desembolso en euros
ARABA GARAPEN BULEGOA ALAVA AGENCIA DE DESARROLLO	Pendiente al 31.12.2009	3.024.900
GUZTIRA TOTAL		3.024.900

11. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2009	2008
Pasivos financieros no corrientes		
Deudas con entidades de crédito	1.714.242	2.122.047
Otros pasivos financieros	125.489	125.082
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 10 y 14)	5.975.100	-
	7.814.831	2.247.129
Pasivos financieros corrientes		
Deudas con entidades de crédito	415.299	415.299
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.712.859	1.877.748
	6.128.158	2.293.047
	13.942.989	4.540.176

Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés
	2009	2008		
Préstamos				
Caja Laboral Popular	462.500	554.555	2014	Euribor + 0,1
Caja Vital	1.667.041	1.982.791	2014	Euribor + 0,1
	2.129.541	2.537.346		

El desglose por vencimientos de los citados préstamos al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2009	2008
2009	-	415.299
2010	415.299	415.299
2011	415.299	415.299
2012	415.299	415.299
2013 y siguientes	883.644	876.150
	2.129.541	2.537.346

Otros pasivos financieros

Esta cuenta recoge las fianzas y depósitos recibidos como garantía de los arrendamientos de los inmuebles y que consisten en dos cuotas de arrendamiento. El movimiento de esta cuenta durante el ejercicio ha sido el siguiente:

(Euros)	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2009				
Fianzas recibidas	125.082	38.562	(38.155)	125.489
	125.082	38.562	(38.155)	125.489
Ejercicio 2008				
Fianzas recibidas	123.250	1.832	-	125.082
	123.250	1.832	-	125.082

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

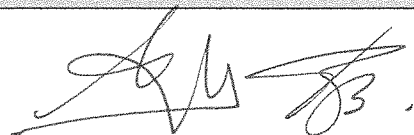
La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2009	2008
Proveedores	5.622.943	1.585.512
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	8.307	25.385
Acreeedores varios	28.000	38.000
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	4.881	3.855
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 12)	48.728	43.232
Anticipos de clientes	-	181.764
	5.712.859	1.877.748

12. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2009	2008
Activos por impuesto diferido (Nota 12.2)	208.459	210.510
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	1.127.896	1.054.224
Retenciones	9.625	11.416
	1.137.521	1.065.640
	1.345.980	1.276.150
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	(26.573)	(31.363)
Seguridad Social	(22.155)	(11.869)
	(48.728)	(43.232)



Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

12.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	
Ejercicio 2009	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	
Operaciones continuadas	(670.513)
	(670.513)
Impuesto sobre Sociedades	2.051
Operaciones continuadas	2.051
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	(668.462)
Diferencias temporales	
Con origen en ejercicios anteriores	(7.327)
Base imponible (resultado fiscal)	(675.789)

(Euros)	
Ejercicio 2008	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	
Operaciones continuadas	281.345
	281.345
Impuesto sobre Sociedades	-
Operaciones continuadas	-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	281.345
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(281.345)
Base imponible (resultado fiscal)	-

12.2 Activos por impuestos diferidos

El detalle y los movimientos del activo por impuesto diferido son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
Ejercicio 2009				
Activos por impuesto diferido				
Deudores comerciales no corrientes (ajuste por conversión al NPGC)	210.510	(2.051)	-	208.459
	210.510	(2.051)	-	208.459
Ejercicio 2008				
Activos por impuesto diferido				
Deudores comerciales no corrientes (ajuste por conversión al NPGC)	210.510	-	-	210.510
	210.510	-	-	210.510

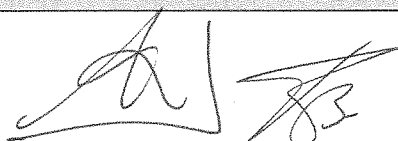
Al 31 de diciembre el detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar es el siguiente:

(Euros)	2009	2008
Ejercicio de generación		
1998	-	339.796
1999	680.442	978.692
2000	1.134.937	1.134.937
2001	1.011.122	1.011.122
2002	946.752	946.752
2003	856.161	856.161
2004	1.582.898	1.582.898
2005	1.230.635	1.230.635
2006	804.924	804.924
2009 (pendiente de presentar)	675.789	-
	8.923.660	8.885.917

La Sociedad ha realizado una estimación de los beneficios fiscales que espera obtener en los próximos cuatro ejercicios (periodo para el que considera que las estimaciones tienen suficiente fiabilidad) de acuerdo con los presupuestos. También ha analizado el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles, identificando aquellas que revierten en los ejercicios en los que se pueden utilizar las bases imponibles negativas pendientes de compensar. En base a este análisis, la Sociedad no ha registrado los activos por impuesto diferido correspondientes a las bases imponibles negativas pendientes de compensar.

Adicionalmente, la Sociedad tiene deducciones pendientes de aplicar al 31 de diciembre de 2009 por importe de 1.399.907 euros (1.391.804 euros al 31 de diciembre de 2008), para las que no se han registrado los correspondientes activos por impuesto diferido. El detalle de estas deducciones es el siguiente:

(Euros)	2009	2008
Ejercicio de generación		
1996	278.758	278.758
1997	586.400	586.400
2001	3.895	3.895
2002	518.491	518.491
2004	3.606	3.606
2007	654	654
2008	2.255	2.555
2009	5.848	-
	1.399.907	1.394.059



13. INGRESOS Y GASTOS

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades es la siguiente:

(Euros)	2009	2008
Segmentación por categorías de actividades		
Ventas de terrenos y locales	4.270.382	3.480.428
Arrendamientos, prestaciones de servicios y otros	1.305.054	1.283.201
	5.575.436	4.763.629

13.2 Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

(Euros)	2009	2008
Seguridad social	104.980	87.914
Itzarri –EPSV	11.753	10.170
	116.733	98.084

13.3 Servicios exteriores

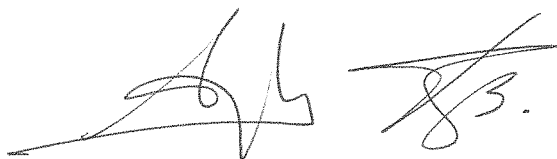
El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2009	2008
Arrendamientos	16.106	12.004
Reparaciones y conservación	703.079	680.984
Servicios de profesionales independientes	222.002	207.595
Primas de seguros	29.809	38.144
Servicios bancarios	1.759	959
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	71.302	112.370
Suministros	259.124	218.956
Otros servicios	63.556	82.905
	1.366.737	1.353.917

14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2009 y 2008 así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
S.P.R.I, S.A.	Sociedad dominante directa
CEIA, S.A.	Empresa del grupo
Alava Agencia de Desarrollo, S.A.	Sociedad dominante directa
Parque Tecnológico, S.A.	Empresa del grupo
Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz	Sociedad dominante directa
Administradores	Consejeros
Alta dirección	Directivos



14.1 Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

(Euros)	Cientes, empresas del grupo y asociadas	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo
Ejercicio 2009			
Parque Tecnológico, S.A.	-	3.841	-
S.P.R.I, S.A.	7.232	4.466	5.766.300
Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz	-	-	208.800
CEIA, S.A.	5.727	-	-
	12.959	8.307	5.975.100
Ejercicio 2008			
S.P.R.I, S.A.	-	4.466	-
CEIA, S.A.	-	20.919	-
	-	25.385	-

El saldo de Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo hace referencia a los anticipos aportados por S.P.R.I, S.A. y por Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz para la ampliación de capital de 9.000.000 de euros prevista para el ejercicio 2010 (Nota 10).

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas son las siguientes:

(Euros)	Servicios prestados	Servicios recibidos	Ingresos financieros
Ejercicio 2009			
Parque Tecnológico, S.A.	-	12.432	-
S.P.R.I, S.A.	6.235	3.850	-
CEIA, S.A.	59.237	-	-
	65.472	16.282	-
Ejercicio 2008			
Parque Tecnológico, S.A.	-	2.694	-
S.P.R.I, S.A.	-	3.850	-
CEIA, S.A.	50.677	-	-
Alava Agencia de Desarrollo, S.A.	-	-	5.431
	50.677	6.544	5.431

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

14.2 Administradores y alta dirección

El detalle de las remuneraciones devengadas por los miembros de la alta dirección de la Sociedad es el siguiente:

(Euros)	2009	2008
Alta dirección		
Sueldos	92.929	87.701
	92.929	87.701

Durante los ejercicios 2009 y 2008, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido ni devengado remuneración alguna por sueldos, dietas u otros conceptos.

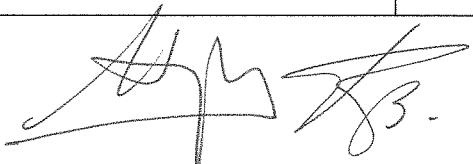
Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones ni de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existen anticipos a miembros del Consejo de Administración.

Los Administradores de la Sociedad han comunicado que no poseen participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

Adicionalmente, los Administradores han confirmado que no ejercen cargos o funciones en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, ni realizan por cuenta propia o ajena, el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, con las siguientes excepciones:

ADMINISTRADOR	CARGO/FUNCIÓN	SOCIEDAD
Francisco José Berjón Ayuso	Presidente Presidente	- DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA - PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN, S.A - BIZKAIKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA – PARQUE TECNOLÓGICO DE BIZKAIA, S.A.
Arantza Zenarrutzabeitia Beldarrain	Consejera Consejera Consejera Consejera Consejera Consejera Consejera	- ÁLAVA AGENCIA DE DESARROLLO, S.A. - VÍAS DE ÁLAVA, S.A. - ARABA LOGÍSTICA, S.A. - C.T.V. CENTRO DE TRANSPORTE DE VITORIA, S.A. - SOCIEDAD PARA LA PROMOCIÓN Y RECONVERSIÓN INDUSTRIAL, S.A. - VÍA PROMOCIÓN DEL AEROPUERTO DE VITORIA, S.A. - VITORIA INTEGRATED AIR SERVICES, S.A. VIAS
Tomás Orbea Celaya	Vicepresidente Consejero Consejero Consejero	- SPRI LUR - GESTIÓN CAPITAL RIESGO DEL PAÍS VASCO, S.A. - PARQUE TECNOLÓGICO DE BIZKAIA, S.A. - PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN, S.A.
Francisco Javier Garmendia Martínez	Consejero Presidente Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Vicepresidente Vicepresidente Consejero Consejero Consejero Presidente Consejero Miembro comité Miembro comité Miembro comité	- LUZARO, E.F.C., S.A. - SPRI LUR, S.A. - SPRI, S.A. - PARQUE TECNOLÓGICO, S.A. - PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIAN, S.A. - AUTORIDAD PORTUARIA DE PASAJES - ENTE VASCO DE ENERGÍA - BAHIA DE BIZKAIA ELECTRIDIDAD, S.L. - NATURGAS ENERGÍA - ZABALGARBI, S.A. - MONDRAGON DESARROLLO, SPE, S.A. - MONDRAGON PROMOCION EMPRESARIAL, SPE, S.A. - MONDRAGON INNOVACIÓN SPE, S.A. - GESTIÓN DE CAPITAL RIESGO DEL PAÍS VASCO - EKARPEN SPE, S.A. - SUZTAPEN FONDO DE CAPITAL RIESGO - EZTEN FONDO DE CAPITAL RIESGO - EKINTZAILE FONDO DE CAPITAL RIESGO - ELKANO XXI FONDO DE CAPITAL RIESGO
Hernando Lacalle Edeso	Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero	- NATURGOLF, S.A. - VÍA PROMOCIÓN DEL AEROPUERTO DE VITORIA, S.A. - CENTRO DE CÁLCULO DE ALAVA, S.A. - ÁLAVA AGENCIA DE DESARROLLO, S.A. - CENTRO DE EMPRESAS E INNOVACIÓN DE ÁLAVA, S.A. - ARABAKO ERABERRIKUNTZA INDUSTRIALDEA, A.B - HAZIBIDE, S.A. - ASPARRENAKO ELKARTEGIA, S.A. - LAUDIOKO ELKARTEGIA, S.A.



ADMINISTRADOR	CARGO/FUNCIÓN	SOCIEDAD
Pedro Hernández González	Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero	- SPRI, S.A. - SPRILUR, S.A. - PARQUE TECNOLOGICO DE SAN SEBASTIÁN, S.A. - PARQUE TECNOLOGICO, S.A. - AUTORIDAD PORTUARIA DE BILBAO - BILBAO EXHIBICION CENTER - MONDRAGON INNOVACIÓN SPE, S.A - DONOSTIA PHISIS CENTER
Alfredo de Miguel Agirre	Consejero Consejero Consejero Administrador Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero	- SOCIEDAD ANÓNIMA DE GESTIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO DE ÁLAVA-ARABAKO KULTURA ONDARE ERAIKA KUDEATZEKO SOZINETATE ANONIMOA (ARABARRI, S.A.) - ALAVA AGENCIA DEL AGUA, S.A. - ALAVA AGENCIA DE DESARROLLO, S.A. - VÍAS DE ALAVA, S.A. - LANDABURU ETXEA, S.L. - CAJA VITAL KUTXA - DINERO ACTIVIO, S.A. - HAZIBIDE, S.A. - LASGARRE, S.A. - PROMOCIÓN INMOBILIARIA ALAVESA, S.A. - ESTACIONAMIENTOS URBANOS DEL NORTE, S.A. - ARABA GERTU, S.A. - VIUC PROMOCIONES. S.A.
Iñaki Joseba Prusilla Muñoz	Consejero Consejero Consejero	- ENSANCHE 21-ZABALGUNEA, S.A. - AGENCIA PARA LA REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD HISTÓRICA DE VITORIA-GASTEIZ, S.A. - TRANSPORTES URBANOS DE VITORIA-GASTEIZ, S.A.

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1 Estructura del personal

Las personas empleadas por la Sociedad distribuidas por categorías profesionales y género son las siguientes:

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
Ejercicio 2009				
Directivos	1	-	1	1
Responsables de área	-	2	2	3
Técnicos	1	1	2	2
Administrativos	1	2	3	3
	3	5	8	9
Ejercicio 2008				
Directivos	1	-	1	1
Responsables de área	1	2	3	3
Técnicos	1	1	2	-
Administrativos	1	2	3	3
	4	5	9	7

El Consejo de Administración esta formado por 8 personas, de las cuales 7 son hombres y 1 mujer (8 personas en el ejercicio 2008, 6 hombres y 2 mujeres).

15.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio a favor del auditor de cuentas son los siguientes:

(Euros)	2009	2008
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	8.756	7.608
Otros servicios	-	5.000
	8.756	12.608

15.3 Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad tiene al 31 de diciembre de 2009 avales entregados por importe de 50.000 euros a la Diputación Foral de Álava (ninguno al 31 de diciembre de 2008).

15.4 Información sobre medioambiente

Dadas las características de la Sociedad y su actividad no existen riesgos medioambientales, por lo que al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no ha realizado provisión alguna en relación con este asunto.

Por otra parte, enmarcado dentro de las actividades de I+D del propio Parque, junto con la Entidad Urbanística de Conservación del Parque Tecnológico de Álava y en el ámbito de la responsabilidad social, se realizan las actuaciones necesarias en materias relacionadas con el desarrollo sostenible.

16. POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL RIESGO

16.1 Riesgo de crédito

El principal riesgo de crédito al que está expuesta la Sociedad está relacionado con sus operaciones comerciales, sin que exista concentración significativa de dicho riesgo, al estar distribuido entre varios clientes.

La Sociedad realiza, con carácter previo, un análisis individualizado de las solicitudes para la adjudicación de los inmuebles. Por otra parte, en el caso de pago parcial del precio, los inmuebles se encuentran formalizados con pacto de reserva de dominio hasta que se liquide la totalidad de los importes pactados, en el momento en que se formaliza la transmisión de la propiedad. Por ello, no se constatan riesgos significativos por este motivo.

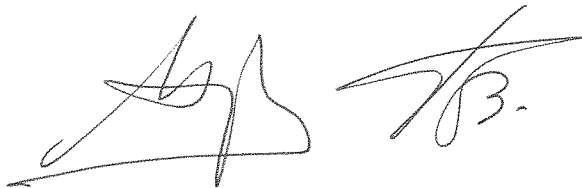
16.2 Riesgo de liquidez y de interés

La capacidad de obtención de recursos financieros por parte de la Sociedad necesarios para el desarrollo de su actividad, se fija en los Presupuestos Anuales de la CAPV. Las condiciones relativas a estos recursos financieros, tanto activos como pasivos, se regula mediante el Convenio que se suscribe, generalmente con carácter anual, entre la Administración del País Vasco y las Entidades Financieras operantes en la misma. Este Convenio fija los tipos de interés, comisiones, etc., aplicables en cada caso, establecidos en torno al Euribor.

16.3 Riesgo de mercado y precio

La actividad de la Sociedad se encuentra condicionada a la situación económica general, sometida a los diferentes ciclos que le afectan.

No obstante, estos riesgos quedan mitigados por el hecho de que la Sociedad desarrolla herramientas de política industrial en la CAPV, y por tanto, no se ve condicionada a la realización de sus activos en el horizonte temporal habitual del sector en el que ejerce su actividad.



**PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA-ARABAKO
TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.**

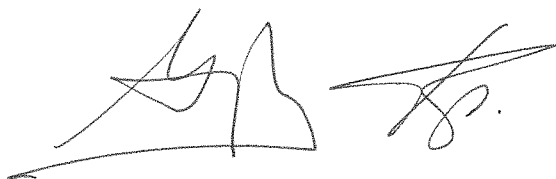
Informe de gestión

31 de diciembre de 2009

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping strokes.

Índice

1. INTRODUCCIÓN	3
2. ACTIVIDADES GENERALES DE LA ENTIDAD	5
3. PRINCIPALES REALIZACIONES DURANTE 2009.....	6
3.1. POLÍTICA DE INVERSIONES: DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS:.....	6
3.2. POLÍTICA DEL ÁREA DE INNOVACIÓN	7
3.3. POLÍTICA DE MARKETING: POLÍTICA DE PROMOCIÓN PROACTIVA	7
3.4. POLÍTICA COMERCIAL Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMUNES	9
3.5. POLÍTICA DE MEJORA Y GESTIÓN INTERNA	10
4. OBJETIVOS GENERALES PARA 2010 Y SU CUANTIFICACIÓN.....	11
4.1. POLÍTICA DE INVERSIONES: DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS	11
4.2. POLÍTICA DEL ÁREA DE INNOVACIÓN	12
4.3. POLÍTICA DE MARKETING: POLÍTICA DE PROMOCIÓN PROACTIVA	12
4.4. POLÍTICA COMERCIAL Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMUNES	13
4.5. POLÍTICA FINANCIERA	15
4.6. POLÍTICA DE PERSONAL.....	15
4.7. POLÍTICA DEL ÁREA DE MANTENIMIENTO.....	15
4.8. POLÍTICA DE MEJORA INTERNA.....	15



1. INTRODUCCIÓN

La sociedad PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA-ARABAKO TEKNOLOGI PARKEA, S.A. es una Empresa Pública adscrita al Departamento de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Euskadi y se constituyó el 21 de octubre de 1992 por la Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A. y por la Diputación Foral de Álava – Arabako Foru Aldundia.

El Parque Tecnológico, promocionado por el Sector Público Vasco dentro del marco de la Política Industrial y Tecnológica del Gobierno, se crea como un instrumento más de la misma, con el objeto social de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial, mediante la construcción de un complejo de edificios de oficinas dedicado a empresas que realizarán actividades en materia de tecnología avanzada, estimulando, en particular, el campo de la informática y la electrónica y prosiguiendo con la gestión permanente y la explotación de los servicios.

El capital social fundacional, que ascendía a 3.606.072,63 Euros, se distribuía de la forma siguiente:

PARTAIDETZA PARTICIPACIÓN	%
IBSB SPRI	51
ARABAKO FORU ALDUNDIA DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA	49

Como consecuencia de las sucesivas ampliaciones, el volumen total y la participación de los socios han variado en el tiempo. Así, al 31 de Diciembre de 2009, el capital social asciende a 50.537.800 Euros. Dicho capital, suscrito y desembolsado en su totalidad por los socios y constituido por acciones de 100 Euros de valor nominal cada una, se distribuye como sigue:

PARTICIPACIÓN PARTAIDETZA	%
IBSB SPRI	64,07
ARABA GARAPEN BULEGOA ALAVA AGENCIA DE DESARROLLO	33,61
GASTEIZKO UDALA AYTO. DE VITORIA	2,32
GUZTIRA TOTAL	100,00



Al 31 de Diciembre de 2009, está pendiente de escrituración la ampliación del capital social de este año que asciende a 9.000.000 Euros. Dicho importe, ha sido suscrito y desembolsado en su totalidad por dos de los socios y queda pendiente el desembolso del tercero según los cuadros siguientes:

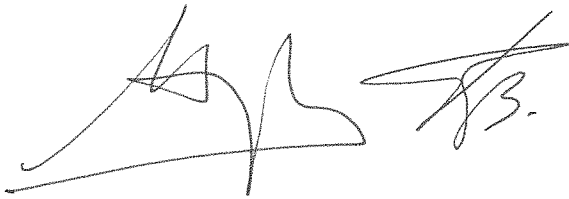
PARTICIPACIÓN PARTAIDETZA	Fecha	Importe desembolsado en Euros
IBSB SPRI	01.10.2009	2.500.000 €
IBSB SPRI	23.12.2009	3.266.300 €
GASTEIZKO UDALA AYTO. DE VITORIA	29.12.2009	208.800 €
GUZTIRA TOTAL		5.975.100 €

PARTICIPACIÓN PARTAIDETZA	Fecha	Importe Pendiente de desembolso en Euros
ARABA GARAPEN BULEGOA ALAVA AGENCIA DE DESARROLLO	Pendiente al 31.12.2009	3.024.900 €
GUZTIRA TOTAL		3.024.900 €

2. ACTIVIDADES GENERALES DE LA ENTIDAD

El Parque Tecnológico de Álava, promocionado por el Sector Público Vasco dentro del marco de la Política Industrial y Tecnológica del Gobierno, se creó como un instrumento más de la misma, con el objeto social de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial, mediante la creación de una infraestructura que posibilite la implantación de empresas de alta tecnología, junto con actividades industriales y de servicios de alto contenido innovador, y, al mismo tiempo, potenciar la transferencia de tecnología y de conocimiento entre la Universidad, los Centros Tecnológicos y las empresas.

El Parque debe actuar en la vanguardia de la innovación, mediante la transferencia de tecnología y conocimiento y la pertenencia a redes, tanto regionales, como estatales e internacionales, para seguir siendo referente obligado en la implantación y el desarrollo de empresas tecnológicamente avanzadas, de manera que pueda seguir siendo referencia de futuro, contribuya a aumentar las ventajas competitivas de las empresas y aporte valor a la Sociedad.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a smaller, more complex signature.

3. PRINCIPALES REALIZACIONES DURANTE 2009

3.1. POLÍTICA DE INVERSIONES: DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS:

Compra de terreno:

- Finalización de la compra de terrenos para la ampliación del Parque Tecnológico de Álava, alcanzándose los 740.867 m2.
- Ejecución del Concurso de ordenación urbanística de dichos terrenos.
- Puesta en marcha el Proyecto de ordenación urbanística de los terrenos adquiridos para la ampliación del Parque Tecnológico de Álava.

Urbanización:

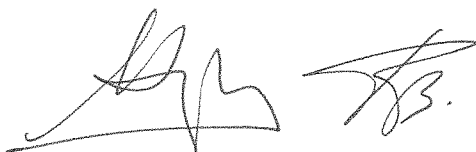
- Inversiones en la ampliación de zonas verdes del Parque, en la instalación de alumbrado exterior de los edificios del Parque y en la optimización de la red de alumbrado público.

Construcción de edificios:

- Continuación de la obras de construcción del Edificio E8, destinado a empresas en régimen de alquiler o compra.
- Ejecución del concurso público para la ejecución de la fase I de las obras de construcción del Edificio Praxis. Construcción y entrega de la fase I del Edificio.
- Inversiones en la optimización del sistema de seguridad del Edificio Central y en el Proyecto de Auditoría de Seguridad del Parque.
- Inversiones en la modificación del acceso al Parque.
- Inversiones en la realización de una Auditoría Energética de los edificios del Parque.
- Optimización del sistema de climatización del Edificio Central y Restaurante.
- Inversiones en adecuación de algunos locales destinados al arrendamiento, en instalaciones y sistemas avanzados de comunicaciones y en aquellas de carácter mas rutinario y escaso volumen (mobiliario, equipos informáticos, ...).

Mejora del vial de acceso al Parque:

- Se han puesto en marcha las obras relativas a la mejora del vial de acceso al Parque, con el objetivo de lograr un tráfico mas seguro y fluido.



3.2. POLÍTICA DEL ÁREA DE INNOVACIÓN

Promoción y difusión de la cultura de la Innovación:

- Se ha prestado asistencia técnica al Tecnoparque Internacional de Panamá.
- Se ha participado en el proyecto de asesoramiento técnico a la Universidad de Santander (Colombia) para la creación del Parque Tecnológico de Guatiguará.
- Se han celebrado acuerdos de colaboración con Parques Tecnológicos nacionales e internacionales.
- Se han recibido distintas visitas, nacionales e internacionales, de empresas, instituciones, Centros Tecnológicos y Parques Tecnológicos.

Colaboración con la Universidad:

- Se ha continuado cooperando con la Universidad con el objetivo de reforzar la relación con ésta y de favorecer la instalación en el Parque de grupos de investigación universitarios.

Impulso a la creación y desarrollo de NEBTs (Nuevas Empresas de Base Tecnológica) y a la potenciación de nuevos sectores:

- Se ha continuado colaborando con los agentes de promoción de la creación y desarrollo de NEBTs.

Impulso y desarrollo de una oferta de servicios tecnológicamente avanzados atractiva para la I+D+i de empresas y Centros Tecnológicos y de Investigación:

- Se ha realizado, como Entidad Colaboradora del Ministerio de Ciencia e Innovación, una intensa labor de apoyo a las empresas y Centros Tecnológicos, a través de la tramitación de las Convocatorias 2009 de ayudas a proyectos de I+D realizados en Parques Científicos y Tecnológicos.
- Se ha participado en la creación de la Red de Gestión de I+D+i, en colaboración con los Parques Tecnológicos integrados en APTE.

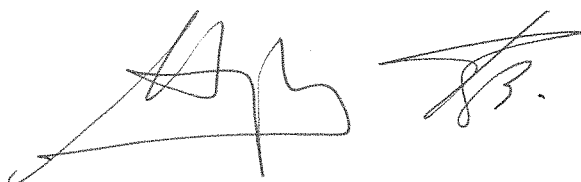
3.3. POLÍTICA DE MARKETING: POLÍTICA DE PROMOCIÓN PROACTIVA

Acciones promocionales hacia las empresas ubicadas en el Parque:

- Se han producido ampliaciones de 6 empresas ya instaladas previamente.

Acciones promocionales hacia sectores emergentes:

- Se ha potenciado la colaboración con los agentes tecnológicos implicados para impulsar principalmente los nuevos sectores, como son la Biotecnología y las Energías Renovables.



Acuerdos institucionales:

- Se han llevado a cabo, a través del acuerdo firmado con la Diputación Foral de Álava, las obras relativas a la mejora del acceso de entrada al Parque.
- Se ha creado una línea regular de transporte entre Vitoria-Gasteiz y el Parque Tecnológico de Álava, a través del establecimiento de un convenio de colaboración con la Diputación Foral de Álava.

Atracción de nuevas empresas:

- Se han elaborado acciones de comunicación dirigidas a la atracción de nuevas firmas y se ha reforzado la comunicación con las ya instaladas para traccionar la implantación de entidades relacionadas con ellas.

Acciones de comunicación:

- Se ha puesto en marcha la nueva web.
- Se ha continuado con la publicación de las revistas Euskotek, Parkea y APTE-Techno.

Acciones de promoción de la imagen del Parque y de Euskadi como espacio atractivo para la Innovación:

- Para el logro de este objetivo, se ha difundido la imagen de Euskadi a través de la exportación del modelo de Parques Vascos como experiencia a imitar en el exterior, mediante las siguientes vías: recepción de visitas institucionales, empresariales y académicas, la participación en foros y congresos como el Congreso de la IASP, la celebración de las actividades ligadas a la Semana de la Ciencia y la Tecnología y la participación activa en las distintas redes (Parkeak, APTE, IASP).



3.4. POLÍTICA COMERCIAL Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMUNES

El escenario de crisis ha obligado a reajustar la política comercial de manera acorde a la coyuntura económica, adaptando las tarifas a la realidad existente y segmentándolas en función de las características de cada edificio. Ello ha permitido mantener un volumen y tasas de ocupación de locales en alquiler alto.

Consecuencia directa de ello es también el logro del objetivo en materia de ventas de inmovilizado, lo que conjuntamente con la racionalidad en la ejecución de las inversiones y con un riguroso control del gasto, permiten mantenerse en la senda de cash flow positivo, liberando recursos que, a corto plazo, podrán destinarse a otros proyectos de inversión interesantes para la Sociedad.

Es destacable lo siguiente:

- Un grado de ocupación de locales en alquiler superior al 78%, lo que, además de permitir obtener unos ingresos netos por arrendamientos cifrados en 1,1 millones de Euros, refuerza más que nunca la política de continuar construyendo edificios para empresas.
- Desinversiones (por venta de parcelas de terreno y oficinas) por valor de 2 millones de Euros.
- La instalación de nuevas empresas, de modo que al 31 de diciembre de 2.009 el número total asciende a 112 empresas. La facturación total de estas empresas alcanza los 769 millones de Euros, situándose su plantilla en más de 3.400 personas, de las que más del 30% son titulados superiores y el 22% se dedica a actividades de I+D.

En cuanto a la prestación de los servicios comunes, se han establecido dos acciones:

Mejora de los servicios a empresas:

- Se han realizado actividades destinadas a la mejora del servicio de autobús y del acceso al Parque.

Celebración de eventos empresariales:

- En el Parque se han celebrado más de 500 eventos (jornadas, convenciones, etc.) que han contado con la participación de más de 16.000 asistentes.

Handwritten signature and initials, possibly 'AB' and '83'.

3.5. POLÍTICA DE MEJORA Y GESTIÓN INTERNA

Se ha continuado con la Política de Calidad implantada en la sociedad, procediendo a su adaptación a la norma UNE EN-ISO 9001:2008.

Se ha realizado el Diagnóstico de Necesidades de Formación del Parque Tecnológico de Álava.

Se ha iniciado la implantación del nuevo ERP.

Se han adaptado los procedimientos de contratación con la creación del Comité Interno de Contratación.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname, located in the lower-left quadrant of the page.

4. OBJETIVOS GENERALES PARA 2010 Y SU CUANTIFICACIÓN

La apuesta decidida de las Instituciones Vascas por convertirse en el referente en Innovación en Europa, ligada a dos cualidades básicas de los Parques Tecnológicos, como son su capacidad para vertebrar el sistema Ciencia-Tecnología-Empresa y el hecho de ser aceleradores del crecimiento de la I+D+i, se traduce en el importante papel de soporte a la innovación que se les reserva. Estos retos obligan, sin duda, a continuar con los esfuerzos y recursos, que permitan seguir orientando la actividad del Parque hacia estos ámbitos.

Por otro lado, la última revisión de la estrategia de la Sociedad en 2.007 provocó un salto cualitativo de enorme calado, abordando el desarrollo de la ampliación del actual enclave. Por tanto, la Sociedad se encuentra inmersa en una nueva era, debiendo enfrentarse a importantes retos que se considera van a condicionar las actuaciones del período 2009-2015.

Ahora bien, desde mediados de 2008, se cuenta además con un invitado de excepción, un escenario de crisis económica profunda que, como no puede ser de otra manera, condicionará también la actuación del Parque.

4.1. POLÍTICA DE INVERSIONES: DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Ampliación del Parque:

- Redacción de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Miñano.
- Redacción del Plan Parcial.
- Redacción del Programa de Actuación Urbanizadora.
- Redacción del Proyecto de Reparcelación.
- Redacción del Proyecto de Urbanización.
- Documentos Complementarios.
- Otros trabajos complementarios.

Urbanización:

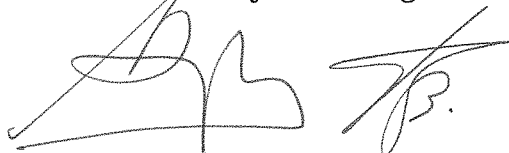
- Terrenos de ampliación: en 2010 se iniciará el proceso de urbanización inicial del mismo, estando prevista su finalización en el ejercicio 2013.

Construcción de edificios:

- Finalizar la construcción del edificio E8 destinado a empresas en régimen de arrendamiento y compra.
- Inversiones en instalaciones y sistemas avanzados de comunicaciones, y aquellas de carácter más rutinario y de escaso volumen (mobiliario, equipos informáticos, ...).

Mejora del vial de acceso al Parque:

- Finalización de las obras relativas a la mejora del vial de acceso al Parque, con el objetivo de lograr un tráfico más seguro y fluido.



4.2. POLÍTICA DEL ÁREA DE INNOVACIÓN

Promoción y difusión de la cultura de la Innovación:

- Ofrecer un servicio de alto valor añadido como interlocutor de los Agentes Tecnológicos del Sistema Vasco de Innovación.
- Divulgar la Ciencia y la Tecnología a través de actividades enmarcadas, entre otras, en la Semana de la Ciencia y la Tecnología.
- Difundir la Innovación a través de diferentes acciones de comunicación, como por ejemplo la edición de noticias sobre otros agentes relacionados con la Innovación.

Colaboración entre los agentes científico-tecnológicos y empresas:

- Organizar jornadas de difusión y transferencia tecnológica, desayunos tecnológicos, encuentros empresariales, seminarios, foros, etc.
- Promover proyectos de I+D+i entre y con los agentes tecnológicos.
- Potenciar la Red de Gestión de I+D+i.
- Desarrollar futuras asistencias técnicas y acuerdos de colaboración con Parques Tecnológicos nacionales e internacionales.
- Celebrar acuerdos: Parkeak (Red de Parques Tecnológicos de Euskadi), APTE (Asociación de Parques Científicos y Tecnológicos de España), IASP (Internacional Association of Scientific Parks).
- Recibir visitas nacionales e internacionales.

Colaboración con la Universidad:

- Con el objetivo de reforzar la colaboración con la Universidad que permita la instalación en el Parque de grupos de investigación universitarios, se deberá trabajar para establecer un nuevo marco de colaboración con la UPV/EHU.

Impulso a la creación y desarrollo de NEBTs (Nuevas Empresas de Base Tecnológica) y a la potenciación de nuevos sectores:

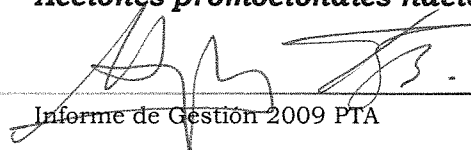
- Se deberá continuar colaborando con los agentes implicados en el ámbito del emprendizaje, en especial, con el Centro de Empresas e Innovación de Álava – CEIA, la Universidad y los Centros Tecnológicos, para la puesta en marcha de actividades de promoción de la cultura emprendedora y de apoyo al desarrollo de nuevas iniciativas empresariales.

Impulso y desarrollo de una oferta de servicios tecnológicamente avanzados atractiva para la I+D+i de empresas y Centros Tecnológicos y de Investigación:

- Realizar inversiones en equipamiento tecnológico de vanguardia.
- Facilitar el acceso a las Ayudas del Ministerio de Ciencia e Innovación.
- Potenciar la Red I2Bask.
- Poner a disposición de las empresas, tanto nuevas como potenciales infraestructuras.

4.3. POLÍTICA DE MARKETING: POLÍTICA DE PROMOCIÓN PROACTIVA

Acciones promocionales hacia las empresas ubicadas en el Parque:



- Captar y tener en cuenta las necesidades de ampliación de las empresas ya instaladas, realizando un seguimiento continuo mediante visitas individualizadas y la realización de encuestas.
- Promover la mejora de los servicios ofrecidos a las empresas.
- Difundir entre las empresas las actividades realizadas por el Parque.

Acciones promocionales hacia sectores emergentes:

- Se deberá colaborar con los agentes tecnológicos implicados, fomentar las sinergias entre los mismos y facilitar la puesta en marcha de los instrumentos necesarios para el desarrollo de nuevas actividades y sectores tecnológicos.

Acuerdos institucionales:

- Promover el desarrollo de acciones consensuadas en diferentes áreas (transporte y financiación).
- Lograr la atracción de grandes empresas y empresas en general.

Atracción de nuevas empresas:

- Se elaborarán acciones de comunicación dirigidas a la atracción de nuevas firmas, se reforzará la comunicación con las ya instaladas y se perseguirá la colaboración con prescriptores susceptibles de atraer empresas al Parque.

Acciones de comunicación:

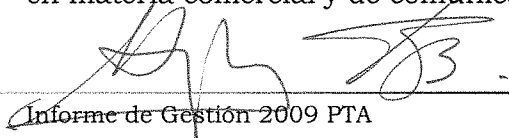
- Actualizar constantemente los soportes de comunicación (publicaciones periódicas, website, Euskotek, Parkea, catálogos, notas de prensa, etc...).
- Elaborar un Plan de Comunicación para los distintos espacios del Parque.

Acciones de promoción de la imagen del Parque y de Euskadi como espacio atractivo para la Innovación:

- Recepción de visitas de Delegaciones institucionales, empresariales y académicas de distintos países.
- Participación en foros y congresos nacionales e internacionales.
- Exportación del modelo del Parque Tecnológico de Álava, participando también en posibles proyectos de asesoramiento técnico.
- Participación en ferias internacionales.
- Representar al Parque Tecnológico de Álava en los actos institucionales.
- Continuar con la celebración de actividades ligadas a la Semana de la Ciencia y la Tecnología y otros eventos de interés.
- Continuar participando activamente en las Asociaciones de Parques (Parkeak, APTE, IASP).

4.4. POLÍTICA COMERCIAL Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMUNES

El doble objetivo de, por un lado, mantener la situación de los índices de ocupación de locales y de atraer a nuevas empresas dispuestas a adquirir parcelas de terreno en el actual espacio del Parque, obligan a redoblar esfuerzos en materia comercial y de comunicación.



La situación económica actual de profunda crisis debe producir una corrección a la baja de las expectativas comerciales del Parque Tecnológico de Álava, principalmente por la mala situación financiera de las empresas, tanto por la falta de inversión en nuevos proyectos inmobiliarios, como por la posible baja de empresas instaladas en régimen de alquiler.

Los resultados a alcanzar son:

- Venta aproximada de 15.000 m² de parcelas de terreno, con unos ingresos de 2 millones de Euros.
- Mantener las tasas de ocupación medias de locales en niveles superiores al 80%, lo que permitirá obtener unos ingresos netos por arrendamientos de 1.1 millones de Euros.
- Situar el número total de empresas instaladas en el Parque Tecnológico de Álava en 120, con un volumen de empleo cercano a 3.500 puestos de trabajo.

Esto permitirá:

- Aumentar la oferta de servicios a prestar a las empresas y a la Sociedad en general, persiguiendo, asimismo, la meta del cash flow positivo (en la medida de lo posible, también del resultado), en base al criterio de máximo aprovechamiento de los activos y continuando con la política de optimización del gasto.
- Liberar recursos que se destinen a otros proyectos de inversión interesantes para la Sociedad.

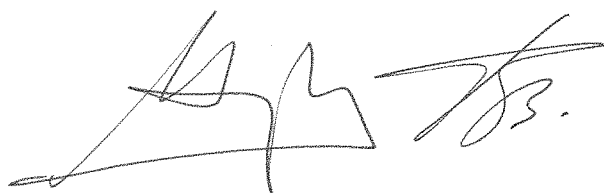
En cuanto a la prestación de los servicios comunes, se han establecido dos acciones:

Mejora de los servicios a empresas:

- Se continuará abordando la mejora de aquellos aspectos relacionados con los problemas transporte, el desarrollo de las áreas sociales, los medios técnicos disponibles, etc.

Celebración de eventos empresariales:

- El Parque deberá diseñar acciones promocionales específicas para la utilización de los espacios existentes.

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping strokes that form a unique, cursive-like mark.

4.5. POLÍTICA FINANCIERA

Para el ejercicio 2010 y en función a las inversiones previstas cuyo destino principal será la ampliación del Parque Tecnológico, resulta necesaria la financiación por parte de los socios, estableciéndose una ampliación de capital total de 2,371 millones de euros.

Desde la óptica económica, el criterio de la mejora de la eficiencia, aumentando los ingresos y conteniendo o minimizando los gastos, permitirá en el ejercicio 2010, a pesar a lo gravoso que pueda resultar el lanzamiento de un nuevo espacio, seguir contemplando, casi con toda probabilidad, situaciones de rentabilidad positiva.

4.6. POLÍTICA DE PERSONAL

El paulatino crecimiento del Parque Tecnológico de Álava ha motivado el incremento de su plantilla en el tiempo hasta las 9 actuales, que resulta ser la plantilla mínima requerida para, además de poder cumplir otros objetivos, prestar servicios a las 112 empresas y más de 3.400 trabajadores con los que se ha cerrado el ejercicio 2.009.

En la medida en que este crecimiento sea una constante, unido a la expansión del Parque hacia los nuevos terrenos, requieren dotar a éste de los recursos adecuados. Para el año 2.010 se ha considerado que la plantilla de la Sociedad ascienda a 11 personas, previendo nuevos crecimientos de plantilla para los siguientes ejercicios.

4.7. POLÍTICA DEL ÁREA DE MANTENIMIENTO

La labor de mantenimiento ha sido, es y seguirá siendo una de las prioridades del Parque y una de las labores que más recursos siga absorbiendo. Así, se deberá seguir cubriendo eficazmente los distintos servicios: seguridad y vigilancia, jardinería, limpieza y desinfección de edificios y viales, mantenimiento mecánico, eléctrico e hidráulico, etc.


4.8. POLÍTICA DE MEJORA INTERNA

Sistemas:

- El Parque deberá, en el horizonte temporal 2.010-2.012, abordar la implantación del modelo de excelencia en la gestión E.F.Q.M. y considerar la profundización en los siguientes modelos de gestión: Responsabilidad Social Empresarial, Inteligencia emocional, Igualdad de oportunidades y Euskaldunización.

Sistemas de información:

- Se procederá a actualizar los sistemas de información disponibles (ERP, herramienta presupuestaria, website, intranet, etc.).





PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA – ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

En cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, los Administradores del Parque Tecnológico de Álava – Arabako Teknologia Elkartegia, S.A., estampan su firma en esta hoja y ello en prueba de conformidad con las Cuentas Anuales (Papel Timbrado serie N 7047388 A a N 7047417 A) y el Informe de Gestión (Papel Timbrado serie N 7047418 A a N 7047432 A) del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2009 formuladas el 11 de marzo de 2010, que preceden a este escrito.

En Álava, a 11 de marzo de 2010

FIRMANTES

Presidente
D. Francisco José Berjón Ayuso

Secretario
Dña. Arantza Zenarrutzabeitia Beldarrain

Consejero
D. Alfredo de Miguel Agirre

Consejero
D. Tomás Orbea Celaya

Consejero
D. Pedro Hernández

Consejero
D. Hernando Lacalle Edeso

Consejero
D. Francisco Javier Garmendia

Consejero
D. Iñaki Prusilla Muñoz

**PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA -
ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.**

**LIQUIDACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS
DE CAPITAL Y DE EXPLOTACIÓN**

PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA –
ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

Ejercicio 2009

Presupuesto de Capital

Euros	Ejecutado real	Presupuesto	Desviación	
			Importe	Porcentaje
Financiaciones:				
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	2.448.198	5.232.510	(2.784.312)	(53%)
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	9.000.000	(9.000.000)	(100%)
Fianzas recibidas a largo plazo	677	40.000	(39.323)	(98%)
Adiciones de deudas a largo plazo con entidades de crédito	-	375.000	(375.000)	(100%)
Adiciones de deudas a largo plazo con empresas del grupo	5.975.100	-	5.975.100	100%
Total financiaciones	8.423.975	14.647.510	(6.223.535)	(42%)
Inversiones:				
Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias	7.635.523	13.766.510	(6.130.987)	(45%)
Otros activos financieros	-	6.000	(6.000)	(100%)
Amortización de deudas a largo plazo con entidades de crédito	407.805	375.000	32.805	9%
Aumento neto del efectivo o equivalentes	380.647	500.000	(119.353)	(24%)
Total inversiones	8.423.975	14.647.510	(6.223.535)	(42%)

Presupuesto de Explotación

Euros	Ejecutado real	Presupuesto	Desviación	
			Importe	Porcentaje
Ingresos:				
Ventas	4.270.382	3.300.000	970.382	29%
Prestaciones de servicios	1.305.054	1.727.500	(422.446)	(24%)
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	46.862	50.000	(3.138)	(6%)
Ingresos financieros	253.547	100.000	153.547	154%
Pérdida del ejercicio	670.513	243.107	427.406	176%
Total ingresos	6.546.358	5.420.607	1.125.751	21%
Gastos:				
Aprovisionamientos	3.429.314	1.550.000	1.879.314	121%
Gastos de personal	589.909	580.950	8.959	2%
Amortización del inmovilizado	1.034.702	1.400.000	(365.298)	(26%)
Servicios exteriores	1.366.737	1.619.094	(252.357)	(16%)
Pérdidas, deterioro y variación provisiones por operaciones comerciales	-	20.000	(20.000)	(100%)
Tributos	88.543	100.563	(12.020)	(12%)
Gastos financieros	35.102	150.000	(114.898)	(77%)
Impuesto de sociedades	2.051	-	2.051	100%
Total gastos	6.546.358	5.420.607	1.125.751	21%

**PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA -
ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.**

**MEMORIA DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO
DE LOS OBJETIVOS PROGRAMADOS**

PARQUE TECNOLÓGICO DE ÁLAVA – ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

La apuesta decidida de las Instituciones Vascas por lograr la convergencia tecnológica con Europa, ligada a dos cualidades básicas de los Parques Tecnológicos, como son su capacidad para vertebrar el sistema Ciencia-Tecnología-Empresa y el hecho de ser aceleradores del crecimiento de la I+D+i, se traduce en el importante papel de soporte a la innovación que se les reserva en el Plan de Competitividad Empresarial e Innovación Social 2006-2009 y en el Plan de Ciencia, Tecnología e Innovación 2010. Estos retos obligan sin duda a continuar con los esfuerzos y recursos que permitan seguir orientando la actividad del Parque Tecnológico hacia estos ámbitos.

Pero lejos de conformarse con lo citado, una última revisión de la estrategia de la sociedad en el 2007 provocó un salto cualitativo de enorme calado, de manera que, además de continuar con el desarrollo y la gestión del Parque, se consiga el objetivo de la ampliación del Proyecto Parque Tecnológico de Álava.

En definitiva, la sociedad debe enfrentarse a nuevos retos, la mayoría de carácter estratégico, y, por tanto, el horizonte temporal de los mismos no puede limitarse a un solo ejercicio. Se considera que, como mínimo, van a condicionar las actuaciones del período 2009-2012.

A continuación, comenzando por los más generales, se describen los principales objetivos para el año 2009, de los que, por tanto, se derivarán las oportunas políticas o planes de acción.

El objetivo principal que persigue la sociedad es Seguir contribuyendo a la mejora permanente de la Economía Vasca, lo cual puede sintetizarse de la siguiente forma:

- Generación de recursos y de valor añadido para la Comunidad Autónoma de Euskadi y para el Sector Público Vasco.
- Contribución a la diversificación del tejido empresarial.
- Atracción de Empresas tractoras para la economía de Euskadi.
- Generación de empleo.
- Apoyo a la innovación y al desarrollo tecnológico.
- Mejora de la imagen empresarial de la Comunidad Autónoma de Euskadi, con efecto demostración dentro y fuera de ella.

Con esta base, a continuación se describen los objetivos generales para el año 2009 por áreas de actividad.

ÁREA DE INNOVACIÓN Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

La misión fundamental de este Área se concreta básicamente en las siguientes acciones:

- Facilitar el acceso de las empresas ubicadas en el Parque Tecnológico de Álava a los instrumentos existentes de promoción empresarial.
- Puesta en marcha de nuevos instrumentos necesarios para la atracción, diversificación, desarrollo y promoción de nuevas actividades y sectores tecnológicos.
- Puesta en marcha de actividades ligadas al apoyo y promoción de la creación y desarrollo de Nuevas Empresas de Base Tecnológica (NEBT), y a la difusión de la cultura emprendedora.
- Desarrollo de actividades dirigidas a la sensibilización y a la promoción de la innovación sistemática en el tejido empresarial alavés.
- Organización de actividades (jornadas tecnológicas, seminarios, encuentros empresariales, etc.) y participación activa en foros, eventos, etc. de interés, todo ello en aras a lograr las metas de fomentar la transferencia de tecnología y conocimiento entre los agentes científico-tecnológicos.
- Permanente adecuación de los sistemas de comunicaciones y de los servicios o contenidos que se puedan ofertar a través de éstos, poniendo a disposición de las Empresas redes a nivel nacional e internacional que permitan interconexiones entre ellas y con los Centros Tecnológicos y Universidades.
- En definitiva, continuar con los esfuerzos y recursos en materia de innovación, de manera que se siga orientando la actividad del Parque hacia:
- Fomentar la transferencia de tecnología y conocimiento y difundir la cultura de la innovación y del emprendizaje.

- Potenciar la promoción de nuevos proyectos de base tecnológica, mediante la adecuada gestión de instrumentos ya creados o a través de cualquier otra fórmula que en el futuro se pueda considerar de interés.
- Intensificar la cooperación entre los distintos agentes de los Parques, facilitando información y contactos a escala nacional e internacional. Para ello, resultará clave la pertenencia a Redes y la formalización de convenios.
- Potenciar actuaciones de colaboración con Universidades y Centros Tecnológicos: participación directa de Parques en proyectos de I+D+I, programas específicos de formación, atracción de grupos de investigadores, etc.

ÁREA COMERCIAL Y DE MARKETING

El doble objetivo de mantener la situación de elevados índices de ocupación de locales y de atraer a nuevas Empresas dispuestas a adquirir parcelas de terreno en el actual espacio del Parque, obliga a redoblar esfuerzos en materia comercial y de comunicación. Para ello, además de actuar de manera proactiva y con acciones directas sobre los sectores que tradicionalmente han caracterizado y han dado sentido a la actividad de la sociedad, se va a intensificar la apuesta hacia nuevos sectores tecnológicos, siempre dentro del segmento de empresas innovadoras o de alta tecnología.

Adicionalmente, en el año 2008 la economía ha entrado en un momento de desaceleración económica, por lo que se deben desarrollar nuevas actividades comerciales y de marketing a partir del ejercicio 2009 orientadas a apoyar a las empresas instaladas y en proceso de instalación en el Parque Tecnológico de Álava, para afrontar este difícil ciclo económico.

Los resultados a alcanzar son:

- Venta aproximada de 25.000 m² de parcelas de terreno, con unos ingresos de 2 millones de Euros. En su caso también se estima que se producirán ventas de oficinas, pero aún no siendo un objetivo prioritario, sí se da respuesta a la demanda de las empresas.
- La actividad de alquiler se ve condicionada por la construcción del nuevo edificio E-8 y su puesta en servicio que se estima para finales del 2009, principios del 2010 pero se pretende alcanzar las tasas de ocupación media de locales en niveles superiores al 90%, lo que permitirá obtener unos ingresos netos por arrendamientos de un millón de euros.
- El número total de Empresas instaladas en el Parque Tecnológico se sitúe en 120, con un volumen global de empleo cercano a los 3.500 puestos de trabajo.
- Tradicionalmente se ha venido desarrollando una importante labor de marketing dirigida a atender la misión del Parque, según la cual debe actuar en la vanguardia de la innovación mediante la transferencia de tecnología y conocimiento, para seguir siendo referente obligado en la implantación y el desarrollo de Empresas tecnológicamente avanzadas, contribuir a aumentar las ventajas competitivas de las Empresas y aportar valor a la Sociedad. De igual modo, para el presente ejercicio se han previsto al menos las siguientes acciones:
- Realizar actividades comerciales específicas en relación a las empresas tecnológicas susceptibles de localizarse en un parque tecnológico y que actualmente no se encuentran en el mismo, y ofrecer los servicios de manera selectiva, emitiendo las ofertas en función de las necesidades definidas para estas empresas objetivo.
- Potenciar y facilitar el desarrollo de nuevos servicios que complementen la oferta actual, como instalaciones de guardería, escuela infantil, instalaciones deportivas, instalaciones hoteleras y de restauración y la mejora de los servicios de transporte de empleados y de comunicación en general.
- Atender visitas de delegaciones de Instituciones o empresas de dentro y fuera de la Comunidad Autónoma de Euskadi, especialmente las de carácter internacional.
- Difundir la imagen del Parque y los logros obtenidos, mediante la presentación de ponencias en jornadas y conferencias de ámbito local, estatal e internacional.
- Continuar con la edición de la revista trimestral Euskotek y del boletín bimensual Parkea y con el mantenimiento y actualización de la página web como nuevo instrumento de marketing y difusión. Igualmente, será necesario continuar con los catálogos, notas de prensa o inserciones publicitarias y cuantos otros soportes de tipo promocional se consideren convenientes.

ÁREA TÉCNICA Y MANTENIMIENTO

Las inversiones a materializar en el ejercicio 2009, vienen condicionadas por la situación de crecimiento en la que se encuentra el Parque Tecnológico de Álava y por la búsqueda de los objetivos de ampliación.

En consonancia con lo citado, las inversiones concretas responden a lo siguiente:

- Construir un nuevo edificio, ya proyectado durante 2007, destinado a empresas en régimen de alquiler, para dotar de infraestructuras del Parque a la última zona urbanizada recientemente urbanizada y condicionado por el alto grado de ocupación alcanzado en el resto de edificios destinados al alquiler.
- Inversiones en adecuación de algunos locales destinados al arrendamiento. La exigencia de prestar más servicios obliga a asumir inversiones en materia de renovación de instalaciones y servicios dentro de los edificios existentes.
- Inversiones en la optimización de la red de riego con el objetivo de garantizar un buen sistema de riego en las zonas de ampliación del Parque.
- Inversiones en la optimización de la red de alumbrado público del Parque de Álava para lograr un sistema energéticamente más eficiente y conseguir un ahorro en el consumo eléctrico.
- Inversiones en instalaciones y sistemas avanzados de comunicaciones, hecho que se enmarca en la necesidad de ofrecer a las Empresas un elemento diferenciador básico y característico de los Parques Tecnológicos. Asimismo, será necesario dotar de contenidos y proveer de nuevos servicios de valor añadido a través de esta infraestructura.
- Inversiones de carácter más rutinario y de escaso volumen (mobiliario) o aquellas que resultan necesarias para lograr mejorar la gestión interna y aumentar la eficiencia de la sociedad (equipos informáticos).

En su conjunto, las inversiones previstas para el ejercicio 2009 ascienden aproximadamente a 10 millones de euros.

La labor de mantenimiento ha sido, es y seguirá siendo una de las prioridades del Parque y uno de los servicios que más recursos corrientes absorbe, como corresponde a un entorno que se distingue por la calidad y el cuidado de sus infraestructuras. Se trata de una tarea cuyo nivel de exigencia crece permanentemente por diversos motivos: la extensión del Parque y la superficie construida en propiedad es cada vez mayor, el número de clientes continúa creciendo y el grado de exigencia de éstos en relación con la calidad de los servicios también.

En definitiva, se deberá seguir cubriendo eficazmente los servicios siguientes: seguridad y vigilancia, jardinería, limpieza y desinfección de edificios y viales, mantenimiento mecánico, eléctrico e hidráulico, carpinterías, telefonía y resto de servicios de telecomunicaciones, interiorismo, obra civil exteriores, ascensores, centrales de alarmas, gremios y reparaciones varias, gestión y pago de suministros, etc.

A este respecto, indicar que si bien el coste de los servicios en algunos casos puede verse incrementado en volumen por el mayor nivel de actividad que se plantea, sin embargo, no se prevén crecimientos significativos en términos unitarios. A ello contribuye el eficaz sistema de contratación implementado en la Sociedad.

ÁREA ADMINISTRATIVA Y ECONÓMICO FINANCIERA

Los niveles de inversión anteriormente descritos obligan a una financiación por parte de los Socios del Parque Tecnológico de Álava, S.A., que se complementará con la financiación externa mediante el incremento de los niveles de endeudamiento respecto a los de ejercicios anteriores.

Financiación Propia: Para el ejercicio 2009 se ha estimado una Ampliación de Capital por parte de los partícipes de la sociedad de 9 millones de euros, distribuidas según el siguiente cuadro:

PARTAIDETZA PARTICIPACIÓN	EUROTAN EUROS
IBSB SPRI	5.766.300
ÁLAVA AGENCIA DE DESARROLLO ARABA GARAPEN AGENTZIA	3.024.900
GASTEIZKO UDALA AYTO. DE VITORIA-GASTEIZ	208.800
GUZTIRA TOTAL	9.000.000

El nuevo Endeudamiento previsto para el ejercicio 2009 se estima en 500.000 Euros, cantidad que complementa la ampliación de capital para la consecución del presupuesto de inversiones propuesto.

Desde la óptica económica, el criterio de la mejora de la eficiencia, aumentando los ingresos y conteniendo o minimizando los gastos, permite contemplar, en un horizonte temporal futuro, la generación de flujos de caja positivos y continuos.

Estos Cash Flow positivos que son una realidad en el año 2008, van a ser crecientes en los años sucesivos gracias a la consolidación del modelo empresarial de Parque Tecnológico, tras el proceso de inversión inicial, al haber alcanzado los niveles estructurales, tanto financieros como operativos que permiten el desarrollo del Polo Empresarial de Excelencia.

En lo relativo a los recursos humanos, la plantilla de este Parque se compone en la actualidad de 9 personas. El crecimiento de la Sociedad es significativo y continuo, tanto en lo que se refiere a sus indicadores globales (número de empresas instaladas, empleos censados, facturación global...), como en lo relativo a sus posibilidades de comercialización (incremento de los edificios e instalaciones físicas del Parque, servicios que se prestan a las empresas,...).

La política estricta mantenida en materia de contratación de personal se ha basado en la distribución de manera responsable de funciones y tareas, antiguas y nuevas, entre los componentes de la plantilla. Sin embargo, la evolución de las actividades hace materialmente imposible continuar haciendo frente de manera eficaz a las cargas adicionales de trabajo que se están produciendo en determinadas Áreas, sin nuevas incorporaciones de personal.

Las actuales necesidades en materia de personal son las siguientes:

- Necesidad de un Técnico en Innovación, que junto con el Responsable del Área de Innovación, profundicen en el desarrollo del área, centrandolo en buscar la relación entre las distintas empresas del Parque, buscando el desarrollo tecnológico global y la obtención de recursos institucionales de I+D+i para empresas tecnológicas instaladas en los Parques. Adicionalmente, el análisis de las actividades y los proyectos presentados por las empresas exigen un perfil y unos conocimientos Técnicos de nivel titulado superior.

A la vista de lo anterior, para el año 2009 se ha considerado oportuna la contratación de una persona más, previendo nuevos crecimientos de plantilla para los siguientes ejercicios.

Adicionalmente, es preciso mencionar que la política implantada por la sociedad refuerza la necesidad de realizar importantes y crecientes esfuerzos en materia de formación y capacitación del personal.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

POLÍTICA DEL ÁREA TÉCNICA

Compra de terreno:

- Finalización de la compra de terrenos para la ampliación del Parque Tecnológico de Álava, alcanzándose los 740.867 m2.
- Ejecución del Concurso de ordenación urbanística de dichos terrenos.
- Puesta en marcha el Proyecto de ordenación urbanística de los terrenos adquiridos para la ampliación del Parque Tecnológico de Álava.

Urbanización:

- Inversiones en la ampliación de zonas verdes del Parque, en la instalación de alumbrado exterior de los edificios del Parque y en la optimización de la red de alumbrado público.

Construcción de edificios:

- Continuación de la obras de construcción del Edificio E8, destinado a empresas en régimen de alquiler o compra.

- Ejecución del concurso público para la ejecución de la fase I de las obras de construcción del Edificio Praxis. Construcción y entrega de la fase I del Edificio.
- Inversiones en la optimización del sistema de seguridad del Edificio Central y en el Proyecto de Auditoría de Seguridad del Parque.
- Inversiones en la modificación del acceso al Parque.
- Inversiones en la realización de una Auditoría Energética de los edificios del Parque.
- Optimización del sistema de climatización del Edificio Central y Restaurante.
- Inversiones en adecuación de algunos locales destinados al arrendamiento, en instalaciones y sistemas avanzados de comunicaciones y en aquellas de carácter más rutinario y escaso volumen (mobiliario, equipos informáticos,...).

Mejora del vial de acceso al Parque:

- Se han puesto en marcha las obras relativas a la mejora del vial de acceso al Parque, con el objetivo de lograr un tráfico más seguro y fluido.

POLÍTICA DEL ÁREA DE INNOVACIÓN

Promoción y difusión de la cultura de la Innovación:

- Se ha prestado asistencia técnica al Tecnoparque Internacional de Panamá.
- Se ha participado en el proyecto de asesoramiento técnico a la Universidad de Santander (Colombia) para la creación del Parque Tecnológico de Guatimar.
- Se han celebrado acuerdos de colaboración con Parques Tecnológicos nacionales e internacionales.
- Se han recibido distintas visitas, nacionales e internacionales, de empresas, instituciones, Centros Tecnológicos y Parques Tecnológicos.

Colaboración con la Universidad:

- Se ha continuado cooperando con la Universidad con el objetivo de reforzar la relación con ésta y de favorecer la instalación en el Parque de grupos de investigación universitarios.

Impulso a la creación y desarrollo de NEBTs (Nuevas Empresas de Base Tecnológica) y a la potenciación de nuevos sectores:

- Se ha continuado colaborando con los agentes de promoción de la creación y desarrollo de NEBTs.

Impulso y desarrollo de una oferta de servicios tecnológicamente avanzados atractiva para la I+D+i de empresas y Centros Tecnológicos y de Investigación:

- Se ha realizado, como Entidad Colaboradora del Ministerio de Ciencia e Innovación, una intensa labor de apoyo a las empresas y Centros Tecnológicos, a través de la tramitación de las Convocatorias 2009 de ayudas a proyectos de I+D realizados en Parques Científicos y Tecnológicos.
- Se ha participado en la creación de la Red de Gestión de I+D+i, en colaboración con los Parques Tecnológicos integrados en APTE.

POLÍTICA DE MARKETING: POLÍTICA DE PROMOCIÓN PROACTIVA

Acciones promocionales hacia las empresas ubicadas en el Parque:

- Se han producido ampliaciones de 6 empresas ya instaladas previamente.

Acciones promocionales hacia sectores emergentes:

- Se ha potenciado la colaboración con los agentes tecnológicos implicados para impulsar principalmente los nuevos sectores, como son la Biotecnología y las Energías Renovables.

Acuerdos institucionales:

- Se han llevado a cabo, a través del acuerdo firmado con la Diputación Foral de Álava, las obras relativas a la mejora del acceso de entrada al Parque.
- Se ha creado una línea regular de transporte entre Vitoria-Gasteiz y el Parque Tecnológico de Álava, a través del establecimiento de un convenio de colaboración con la Diputación Foral de Álava.

Atracción de nuevas empresas:

- Se han elaborado acciones de comunicación dirigidas a la atracción de nuevas firmas y se ha reforzado la comunicación con las ya instaladas para traccionar la implantación de entidades relacionadas con ellas.

Acciones de comunicación:

- Se ha puesto en marcha la nueva web.
- Se ha continuado con la publicación de las revistas Euskotek, Parkea y APTE-Techno.

Acciones de promoción de la imagen del Parque y de Euskadi como espacio atractivo para la Innovación:

- Para el logro de este objetivo, se ha difundido la imagen de Euskadi a través de la exportación del modelo de Parques Vascos como experiencia a imitar en el exterior, mediante las siguientes vías: recepción de visitas institucionales, empresariales y académicas, la participación en foros y congresos como el Congreso de la IASP, la celebración de las actividades ligadas a la Semana de la Ciencia y la Tecnología y la participación activa en las distintas redes (Parkeak, APTE, IASP).

POLÍTICA COMERCIAL Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMUNES

El escenario de crisis ha obligado a reajustar la política comercial de manera acorde a la coyuntura económica, adaptando las tarifas a la realidad existente y segmentándolas en función de las características de cada edificio. Ello ha permitido mantener un volumen y tasas de ocupación de locales en alquiler alto.

Consecuencia directa de ello es también el logro del objetivo en materia de ventas de inmovilizado, lo que conjuntamente con la racionalidad en la ejecución de las inversiones y con un riguroso control del gasto, permiten mantenerse en la senda de cash flow positivo, liberando recursos que, a corto plazo, podrán destinarse a otros proyectos de inversión interesantes para la Sociedad.

Es destacable lo siguiente:

- Un grado de ocupación de locales en alquiler superior al 78%, lo que, además de permitir obtener unos ingresos netos por arrendamientos cifrados en 1,1 millones de Euros, refuerza más que nunca la política de continuar construyendo edificios para empresas.
- Desinversiones (por venta de parcelas de terreno y oficinas) por valor de 2 millones de Euros.
- La instalación de nuevas empresas, de modo que al 31 de diciembre de 2.009 el número total asciende a 112 empresas. La facturación total de estas empresas alcanza los 769 millones de Euros, situándose su plantilla en más de 3.400 personas, de las que más del 30% son titulados superiores y el 22% se dedica a actividades de I+D.

En cuanto a la prestación de los servicios comunes, se han establecido dos acciones:

Mejora de los servicios a empresas:

- Se han realizado actividades destinadas a la mejora del servicio de autobús y del acceso al Parque.

Celebración de eventos empresariales:

- En el Parque se han celebrado más de 500 eventos (jornadas, convenciones, etc.) que han contado con la participación de más de 16.000 asistentes.

POLÍTICA DE MEJORA Y GESTIÓN INTERNA

Se ha continuado con la Política de Calidad implantada en la sociedad, procediendo a su adaptación a la norma UNE EN-ISO 9001:2008.

Se ha realizado el Diagnóstico de Necesidades de Formación del Parque Tecnológico de Álava.

Se ha iniciado la implantación del nuevo ERP.

Se han adaptado los procedimientos de contratación con la creación del Comité Interno de Contratación.