

**PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN -  
DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.**

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

**Informe de Auditoría**

**PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN-DONOSTIAKO  
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 San Sebastián- Donostiako Teknologi Elkartegia, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Parque Tecnológico de San Sebastián- Donostiako 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 10 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 San Sebastián- Donostiako 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

15 de marzo de 2010

**PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN – DONOSTIAKO  
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



**PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN – DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.**  
**Balance al 31 de diciembre de 2009**  
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2009	2008
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>45.949.958</b>	<b>37.296.285</b>
Inmovilizado intangible	5	2.623	-
Aplicaciones Informáticas		2.623	-
Inmovilizado material	6	5.492.947	7.341.271
Inmovilizado en curso y anticipos		5.492.947	7.341.271
Inversiones inmobiliarias	7	37.567.615	27.183.551
Terrenos		10.345.874	5.708.617
Construcciones		27.221.741	21.474.934
Inversiones financieras a largo plazo	8	613	650
Otros activos financieros		613	650
Deudores comerciales no corrientes	8	2.886.160	2.770.813
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>41.492.535</b>	<b>32.115.934</b>
Existencias	9	36.395.396	26.051.714
Terrenos y solares		36.395.396	26.051.714
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	1.304.785	2.420.049
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		590.758	757.084
Clientes, empresas del grupo y asociadas	15	101.987	133.490
Personal		2.171	5.425
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	609.869	1.524.050
Inversiones financieras a corto plazo	8	-	5.000
Otros activos financieros		-	5.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	3.792.354	3.639.171
Tesorería		3.792.354	3.639.171
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>87.442.493</b>	<b>69.412.219</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>58.950.330</b>	<b>58.792.125</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>58.950.330</b>	<b>58.792.125</b>
Capital	11.1	59.436.000	59.436.000
Capital escriturado		59.436.000	59.436.000
Reservas	11.2	1.481.197	1.416.538
Legal y estatutarias		205.347	140.688
Otras reservas		1.275.850	1.275.850
Resultados de ejercicios anteriores		(2.125.072)	(2.707.004)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(2.125.072)	(2.707.004)
Resultado del ejercicio	3	158.205	646.591
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>6.374.154</b>	<b>1.883.948</b>
Provisiones a largo plazo	4.11	982	-
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		982	-
Deudas a largo plazo		1.113.972	1.883.948
Deudas con entidades de crédito	12	590.000	1.430.000
Otros pasivos financieros	12	523.972	453.948
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	12	5.259.200	-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>22.118.009</b>	<b>8.736.146</b>
Deudas a corto plazo		3.163.749	4.175.382
Deudas con entidades de crédito	12	840.000	1.129.529
Otros pasivos financieros	12	2.323.749	3.045.853
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	18.954.260	4.560.764
Proveedores a largo plazo		12.363.208	-
Proveedores a corto plazo		3.166.625	6.327
Proveedores, empresas del grupo y asociadas a largo plazo	15	2.899.834	4.249.727
Proveedores, empresas del grupo y asociadas a corto plazo	15	10.379	8.931
Acreeedores varios		467.952	246.746
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		1.339	21
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	44.923	49.012
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>87.442.493</b>	<b>69.412.219</b>

**PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN – DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.**  
**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de**  
**diciembre de 2009**  
 (Expresada en euros)

	Notas	2009	2008
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	14.1	4.777.438	4.188.393
Ventas		1.658.698	1.493.261
Prestaciones de servicios		3.118.740	2.695.132
Variación de existencias de terrenos y solares	9	15.543.333	(176.999)
Aprovisionamientos		(15.657.198)	-
Compra de terrenos y solares	9	(15.543.333)	-
Trabajos realizados por otras empresas		(113.865)	-
Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos	7	(796.598)	(390.458)
Otros ingresos de explotación		44.854	77.832
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		44.854	77.832
Gastos de personal		(761.074)	(698.457)
Sueldos, salarios y asimilados		(622.813)	(567.914)
Cargas sociales	14.2	(138.261)	(130.543)
Otros gastos de explotación		(1.900.145)	(1.638.048)
Servicios exteriores	14.3	(1.722.742)	(1.550.142)
Tributos		(165.349)	(174.809)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(12.054)	86.903
Amortización del inmovilizado	5 y 7	(1.223.053)	(1.029.784)
Ingresos excepcionales		15.523	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>43.080</b>	<b>332.479</b>
Ingresos financieros		156.746	478.392
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
De terceros		156.746	478.392
Gastos financieros		(41.621)	(164.280)
Por deudas con terceros		(41.621)	(164.280)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>115.125</b>	<b>314.112</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>158.205</b>	<b>646.591</b>
Impuesto sobre beneficios	13.1	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>158.205</b>	<b>646.591</b>
<b>OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>158.205</b>	<b>646.591</b>

**PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN – DONOSTIAKO 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
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>158.205</b>	<b>646.591</b>
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>158.205</b>	<b>646.591</b>

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

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Reservas (Nota 11.2)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 3)	TOTAL
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2007</b>	<b>51.314.400</b>	<b>88.905</b>	<b>(3.173.055)</b>	<b>517.834</b>	<b>48.748.084</b>
Ajustes por conversión al Nuevo PGC	-	1.275.850	-	-	1.275.850
<b>SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2008</b>	<b>51.314.400</b>	<b>1.364.755</b>	<b>(3.173.055)</b>	<b>517.834</b>	<b>50.023.934</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	646.591	646.591
Operaciones con socios o propietarios Aumentos de capital	8.121.600	-	-	-	8.121.600
Otras variaciones del patrimonio neto	-	51.783	466.051	(517.834)	-
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2008</b>	<b>59.436.000</b>	<b>1.416.538</b>	<b>(2.707.004)</b>	<b>646.591</b>	<b>58.792.125</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	158.205	158.205
Otras variaciones del patrimonio neto	-	64.659	581.932	(646.591)	-
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2009</b>	<b>59.436.000</b>	<b>1.481.197</b>	<b>(2.125.072)</b>	<b>158.205</b>	<b>58.950.330</b>

**PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN – DONOSTIAKO 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
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	158.205	646.591
<b>Ajustes del resultado</b>	<b>1.119.982</b>	<b>628.769</b>
Amortización del inmovilizado	1.223.053	1.029.784
Correcciones valorativas por deterioro	12.054	(86.903)
Ingresos financieros	(156.746)	(478.392)
Gastos financieros	41.621	164.280
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>4.148.445</b>	<b>(387.960)</b>
Existencias	(10.343.682)	176.999
Deudores y otras cuentas a cobrar	1.115.264	(956.709)
Otros activos corrientes	(5.000)	486
Acreedores y otras cuentas a pagar	14.393.496	391.264
Otros pasivos corrientes	(1.011.633)	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>115.125</b>	<b>314.112</b>
Pagos de intereses	(41.621)	(164.280)
Cobros de intereses	156.746	478.392
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>5.541.757</b>	<b>1.201.512</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>Pagos por inversiones</b>	<b>(8.238.376)</b>	<b>(8.870.497)</b>
Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias	(8.238.376)	(8.870.497)
<b>Cobros por desinversiones</b>	<b>-</b>	<b>3.325</b>
Otros activos financieros	-	3.325
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(8.238.376)</b>	<b>(8.867.172)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>8.121.600</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	8.121.600
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>2.849.802</b>	<b>(5.420.247)</b>
Emisión		
Deudas con empresas del grupo y asociadas	5.259.200	-
Otras deudas	75.804	-
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(1.129.529)	(1.128.486)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	(1.349.893)	(4.366.313)
Otras deudas	(5.780)	74.552
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>2.849.802</b>	<b>2.701.353</b>
<b>AUMENTO/ (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>153.183</b>	<b>(4.964.307)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	3.639.171	8.603.478
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	3.792.354	3.639.171

**PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN – DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.**  
**Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009**

## **1. CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDAD**

Parque Tecnológico de San Sebastián- Donostiako Teknologi Elkartegia, S.A. se constituyó el 26 de enero de 1994. 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:

- Diversificación del tejido industrial y empresarial hacia sectores tecnológicamente avanzados, dinámicos y medioambientalmente limpios.
- 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 el Parque de Miramón (Donostia), Paseo Mikeletegui, 53 (Edificio Central), donde se encuentran las parcelas urbanizadas y no urbanizadas y los inmuebles cuya construcción y acondicionamiento está promoviendo 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 un importe de 27.183.551 euros al epígrafe Inversiones Inmobiliarias.
- Del epígrafe Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo se ha procedido a reclasificar un importe de 4.249.727 euros al epígrafe del pasivo corriente Proveedores, empresas del grupo y asociadas a largo plazo.

### 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 y pasivos. 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.

### 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución 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 de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	158.205
	<b>158.205</b>
Aplicación	
A reserva legal	15.821
A resultados negativos de ejercicios anteriores	142.384
	<b>158.205</b>

#### 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 intangible

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

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

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida.

Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente de forma lineal en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

##### Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas están registradas al coste de adquisición y se amortizan linealmente en dos años.

##### 4.2 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 traspa a Inversiones inmobiliarias una vez finalizada su construcción, puesto que su destino es el arrendamiento.

### 4.3 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 de las inversiones inmobiliarias en la medida en que las mismas no hayan sido objeto de utilización o explotación, su valor neto contable se traspasa al epígrafe de Existencias, registrando la baja correspondiente en esta cuenta 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	4-10 años

### 4.4 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.

### 4.5 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.

## 4.6 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.

## 4.7 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.

## **4.8 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.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

#### **4.9 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 4.3 anterior.

#### **4.10 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.

#### **4.11 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, 17.204 euros (14.517 euros en el ejercicio 2008), a financiar las contribuciones en calidad de socio, quedando pendientes de pago al 31 de diciembre de 2009, 2.174 euros (982 euros en Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal y 1.191 euros en Remuneraciones pendientes de pago).

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 en la cuenta Sueldos, salarios y asimilados.

#### **4.12 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.

#### **4.13 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 los 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 pagar por operaciones comerciales que se materializarán a largo plazo pero dentro del periodo del ciclo económico estimado como habitual por la Sociedad.

#### **4.14 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.

#### **4.15 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.

#### **4.16 Operaciones con partes vinculadas**

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

## 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
<b>Ejercicio 2009</b>			
Coste			
Patentes	3.451	-	3.451
Aplicaciones informáticas	13.001	3.879	16.880
	16.452	3.879	20.331
Amortización acumulada			
Patentes	(3.451)	-	(3.451)
Aplicaciones informáticas	(13.001)	(1.256)	(14.257)
	(16.452)	(1.256)	(17.708)
<b>Valor neto contable</b>	-		<b>2.623</b>
<b>Ejercicio 2008</b>			
Coste			
Patentes	3.451	-	3.451
Aplicaciones informáticas	13.001	-	13.001
	16.452	-	16.452
Amortización acumulada			
Patentes	(3.451)	-	(3.451)
Aplicaciones informáticas	(13.001)	-	(13.001)
	(16.452)	-	(16.452)
<b>Valor neto contable</b>	-		-

La Sociedad tiene inmovilizado intangible en uso y totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2009 y 2008 por importe de 16.452 euros.

## 6. 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	Traspasos a inversiones inmobiliarias	Traspasos a existencias	Saldo final
<b>Ejercicio 2009</b>					
Coste					
Inmovilizado en curso	7.341.271	5.558.690	(7.407.014)	-	5.492.947
	7.341.271	5.558.690	(7.407.014)	-	5.492.947
<b>Valor neto contable</b>	<b>7.341.271</b>				<b>5.492.947</b>
<b>Ejercicio 2008</b>					
Coste					
Inmovilizado en curso	3.600.653	4.011.892	-	(271.274)	7.341.271
	3.600.653	4.011.892	-	(271.274)	7.341.271
<b>Valor neto contable</b>	<b>3.600.653</b>				<b>7.341.271</b>

Las altas del ejercicio 2009 se han debido, fundamentalmente, a las obras de construcción del edificio A1.2.

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

## 7. 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	Trasposos del inmovilizado material	Traspaso de existencias	Saldo final
<b>Ejercicio 2009</b>						
Coste						
Terrenos	5.708.617	-	(176.313)	-	4.813.570	10.345.874
Construcciones	29.740.346	181.875	(620.285)	7.407.014	-	36.708.950
	35.448.963	181.875	(796.598)	7.407.014	4.813.570	47.054.824
Amortización acumulada						
Construcciones	(8.265.412)	(1.221.797)	-	-	-	(9.487.209)
	(8.265.412)	(1.221.797)	-	-	-	(9.487.209)
<b>Valor neto contable</b>	<b>27.183.551</b>					<b>37.567.615</b>
<b>Ejercicio 2008</b>						
Coste						
Terrenos	3.768.942	2.025.000	-	-	(85.325)	5.708.617
Construcciones	26.447.030	3.714.553	-	-	(421.237)	29.740.346
	30.215.972	5.739.553	-	-	(506.562)	35.448.963
Amortización acumulada						
Construcciones	(7.353.552)	(1.027.964)	-	-	116.104	(8.265.412)
	(7.353.552)	(1.027.964)	-	-	116.104	(8.265.412)
<b>Valor neto contable</b>	<b>22.862.420</b>					<b>27.183.551</b>

### 7.1 Descripción de los principales movimientos

Durante el ejercicio 2009, la Sociedad ha firmado 3 contratos de venta por importe de 1.140.757 euros, 292.400 euros y 225.541 euros. Dado que los activos en cuestión habían sido objeto de utilización, de acuerdo con la política contable descrita en el apartado 4.3 anterior, su valor neto contable, que ascendía a 796.598 euros, se ha registrado en la cuenta Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios contruidos de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Por otro lado, 7.407.014 euros han sido traspasados de Inmovilizado material a Inversiones Inmobiliarias durante el ejercicio 2009, por tratarse de inmovilizado cuyo destino final será el arrendamiento.

Por otra parte, 4.813.570 euros de terrenos cuyo destino previsible era la venta, han sido traspasados de Existencias a Inversiones Inmobiliarias, puesto que si destino final será el arrendamiento (Nota 9).

## 7.2 Arrendamientos operativos

De las inversiones inmobiliarias existentes al 31 de diciembre de 2009, 32.904.617 euros están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos (29.233.492 euros al 31 de diciembre de 2008). Los contratos de arrendamiento tienen una duración aproximada de entre 1 y 20 años, no habiendo cuotas contingentes.

Los ingresos provenientes de dichos contratos han ascendido a 2.258.822 euros en el ejercicio 2009 (1.721.379 euros en el 2008), esperando mantener esta tendencia en los años sucesivos.

## 7.3 Otra información

El 29 de septiembre de 2003 la Sociedad suscribió un convenio con el Ayuntamiento de San Sebastián por el cual éste cederá 39.563 m2 de techo urbanizable, que le correspondían como consecuencia de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el AIU MZ.021 MIRAMON. En contraprestación de este traspaso, así como del incremento en 10.033 m2 de edificabilidad adicionales, la Sociedad asumió las actuaciones de mejora de la urbanización del Parque, rotondas de acceso, dos nuevas pasarelas, estanques, instalaciones deportivas dispersas, depósito de agua y aportación de financiación al nuevo depósito de agua, etc. valoradas en 11.482.061 euros. Adicionalmente, la Sociedad se comprometió a la entrega del 25% de los beneficios obtenidos en la promoción de estas parcelas, transcurridos 10 años desde su enajenación.

Con fecha 20 de noviembre de 2006, el Ayuntamiento de San Sebastián cedió las parcelas descritas en el convenio excepto la parcela 1 (parcela correspondiente al depósito de Oriaventa). La Sociedad se compromete a comunicar anualmente al Ayuntamiento de San Sebastián el estado de situación de los movimientos financieros derivados de las actuaciones de mejora de la urbanización del Parque. En el ejercicio 2006 se registraron inversiones por importe de 82.756 euros, en el 2007 por importe de 2.783.265 euros, en el 2008 por importe de 4.366.313 euros y en el ejercicio 2009 por importe de 1.349.893 euros. Por lo tanto, el importe de la inversión comprometida al cierre del ejercicio y contabilizado en la cuenta Proveedores, empresas del grupo y asociadas a largo plazo asciende a 2.899.834 euros (Nota 15.1).

Como resumen de lo expuesto en las Notas 5, 6, 7 y 7.3 el importe total de las inversiones efectuadas en el ejercicio 2009 asciende a 7.094.337 euros.

El importe de las inversiones inmobiliarias en uso y totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2009 asciende a 1.913.828 euros (1.832.921 euros al 31 de diciembre de 2008).

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

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

(Euros)	2009	2008
Coste		
Terrenos	76.800	76.800
Construcciones	792.288	772.308
	869.088	849.108
Amortización acumulada	(427.296)	(395.798)
<b>Valor neto contable</b>	<b>441.792</b>	<b>453.310</b>

## 8. ACTIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	2009	2008
Activos financieros no corrientes		
Inversiones financieras a largo plazo	613	650
Deudores comerciales no corrientes	2.886.160	2.770.813
	2.886.773	2.771.463
Activos financieros corrientes		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.304.785	2.420.049
Inversiones financieras a corto plazo	-	5.000
	1.304.785	2.425.049
	<b>4.191.558</b>	<b>5.196.512</b>

### Deudores comerciales no corrientes

El saldo de Deudores comerciales no corrientes al 31 de diciembre corresponde a ventas con pago aplazado con cuyo vencimiento por años es el siguiente:

(Euros)	2009	2008
Año 2010	-	156.078
Año 2011	120.812	174.436
Año 2012	213.388	194.081
Año 2013 y siguientes	229.455	2.246.218
Año 2014 y siguientes	2.322.505	-
	<b>2.886.160</b>	<b>2.770.813</b>

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

(Euros)	2009	2008
Saldo inicial	2.770.813	2.903.127
Altas	224.008	-
Trasposos al corto plazo	(108.661)	(132.314)
<b>Saldo final</b>	<b>2.886.160</b>	<b>2.770.813</b>

### 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	590.758	757.084
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 15.1)	101.987	133.490
Personal	2.171	5.425
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 13)	609.869	1.524.050
	<b>1.304.785</b>	<b>2.420.049</b>

### Correcciones valorativas

El saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios se presenta neto de las correcciones por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones son los siguientes:

(Euros)	2009	2008
Saldo inicial	140.021	226.924
Dotaciones	43.253	-
Provisiones aplicadas a su finalidad	(33.280)	(86.903)
<b>Saldo final</b>	<b>149.994</b>	<b>140.021</b>

### 9. 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	26.051.714	26.228.713
Compra de terrenos	15.543.333	-
Transferencias de inversiones inmobiliarias a existencias ( Nota 7)	796.598	390.458
Traspaso a inversiones inmobiliarias ( Nota 7)	(4.813.570)	-
Coste de los elementos vendidos	(796.598)	(567.457)
Otros	(386.081)	-
	<b>36.395.396</b>	<b>26.051.714</b>

La Sociedad ha adquirido varios terrenos en Galarreta a particulares con fecha 17 de diciembre de 2009 y por un importe total de 15.543.333 euros.

### 10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2009	2008
Caja	1.312	863
Cuentas corrientes a la vista	3.791.042	3.638.308
	<b>3.792.354</b>	<b>3.639.171</b>

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

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

## 11. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

### 11.1 Capital escriturado

El capital social al 31 de diciembre de 2009, totalmente suscrito y desembolsado, se compone de 594.360 acciones nominativas, de 100 euros de valor nominal cada una. Los accionistas y sus porcentajes de participación son los siguientes:

	2009	2008
SPRI, S.A.	59,92%	59,92%
Diputación Foral de Guipúzcoa	22,33%	22,33%
Fundación KUTXA	10,33%	10,33%
Ayuntamiento de San Sebastián	7,42%	7,42%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

En la Junta General de Accionistas del día 21 de diciembre de 2009, se establece un acuerdo de ampliación del capital social por 7.219.200 euros. 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 parte de SPRI, S.A. (Nota 15.1), quedando pendiente el desembolso de Diputación Foral de Guipúzcoa por importe de 1.960.000 euros.

### 11.2 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
<b>Ejercicio 2009</b>			
Reserva legal	140.688	64.659	205.347
Reservas voluntarias	1.275.850	-	1.275.850
	<b>1.416.538</b>	<b>64.659</b>	<b>1.481.197</b>
<b>Ejercicio 2008</b>			
Reserva legal	88.905	51.783	140.688
Reservas voluntarias	1.275.850	-	1.275.850
	<b>1.364.755</b>	<b>51.783</b>	<b>1.416.538</b>

#### 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.

#### Reservas voluntarias

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

## 12. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	2009	2008
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>		
Deudas a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	590.000	1.430.000
Otros pasivos financieros	523.972	453.948
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 15.1)	5.259.200	-
	6.373.172	1.883.948
<b>Pasivos financieros corrientes</b>		
Deudas a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	840.000	1.129.529
Otros pasivos financieros	2.323.749	3.045.853
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	18.954.260	4.560.764
	22.118.009	8.736.146
	<b>28.491.181</b>	<b>10.620.094</b>

### Deudas con entidades de crédito

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

(Euros)	Importe pendiente de pago		Vencimiento	Tipo de interés
	2009	2008		
<b>Préstamos</b>				
Kutxa	-	289.529	26.12.09	Euribor +0,15%
Kutxa	750.000	1.250.000	30.06.11	Euribor +0,1%
Kutxa	680.000	1.020.000	22.12.11	Euribor +0,1%
	<b>1.430.000</b>	<b>2.559.529</b>		

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

(Euros)	2009	2008
2009	-	1.129.529
2010	840.000	840.000
2011	590.000	590.000
	<b>1.430.000</b>	<b>2.559.529</b>

### Otros pasivos financieros a largo plazo

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

(Euros)	2009	2008
Saldo inicial	453.948	379.396
Devoluciones	(5.780)	(60.818)
Fianzas recibidas en el ejercicio	75.804	135.370
<b>Saldo final</b>	<b>523.972</b>	<b>453.948</b>

### Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	2009	2008
Proveedores a largo plazo	12.363.208	-
Proveedores a corto plazo	3.166.625	6.327
Proveedores, empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 15.1)	2.899.834	4.249.727
Proveedores, empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 15.1)	10.379	8.931
Acreeedores varios	467.952	246.746
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.339	21
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	44.923	49.012
	<b>18.954.260</b>	<b>4.560.764</b>

### Otros pasivos financieros a corto plazo

El importe registrado en este epígrafe hace referencia a los proveedores de inmovilizado.

## 13. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2009	2008
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	600.467	1.468.763
Retenciones de capital	9.402	55.287
	<b>609.869</b>	<b>1.524.050</b>
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	33.272	36.944
Seguridad Social	11.651	12.068
	<b>44.923</b>	<b>49.012</b>

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.

### 13.1 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)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Ejercicio 2009</b>			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			
Operaciones continuadas			158.205
			158.205
Impuesto sobre Sociedades			
Operaciones continuadas			-
			-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			158.205
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		(158.205)	(158.205)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			-

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
<b>Ejercicio 2008</b>			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			
Operaciones continuadas			646.591
			646.591
Impuesto sobre Sociedades			
Operaciones continuadas			-
			-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			646.591
Diferencias temporarias			
Con origen en ejercicios anteriores	1.275.850		1.275.850
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		(1.922.441)	(1.922.441)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			-

Al 31 de diciembre, el detalle de las bases imponibles pendientes de compensar, después de deducir las aplicadas en el ejercicio, es el siguiente:

(Euros)		Ejercicio limite para su compensación		2009	2008
Ejercicio de generación					
2004		2019		-	79.136
2005		2020		889.724	968.793
2006		2021		248.833	248.833
				<b>1.138.557</b>	<b>1.296.762</b>

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 742.376 euros (370.921 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	Ejercicio límite para su compensación			
<b>INVERSION</b>				
1998	2013		22.090	22.090
1999	2014		17.775	17.775
2000	2015		11.648	11.648
2001	2016		16.924	16.924
2002	2017		11.749	11.749
2003	2018		38.219	38.219
2004	2019		59.059	59.059
2005	2020		174.776	174.776
2006	2021		364	364
2008	2023		371.455	-
<b>EMPLEO</b>				
DE 1998 A 2005	2013-2020		18.317	18.317
			<b>742.376</b>	<b>370.921</b>

#### 14. INGRESOS Y GASTOS

##### 14.1 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	1.658.698	1.493.261
Arrendamientos, prestaciones de servicios y otros	3.118.740	2.695.132
	<b>4.777.438</b>	<b>4.188.393</b>

##### 14.2 Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

(Euros)	2009	2008
Seguridad social	121.057	116.026
Itzarri –EPSV	17.204	14.517
	<b>138.261</b>	<b>130.543</b>

### 14.3 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2009	2008
Reparaciones y conservación	724.985	548.310
Servicios de profesionales independientes	295.073	299.351
Transportes	3.408	5.559
Primas de seguros	64.566	57.163
Servicios bancarios	1.014	524
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	52.674	112.305
Suministros	384.011	340.176
Otros servicios	197.011	186.754
	<b>1.722.742</b>	<b>1.550.142</b>

### 15. 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
Gobierno Vasco – Eusko Jaularitza	Empresa del grupo
Parque Tecnológico, S.A.	Empresa del grupo
SPRI, S.A.	Sociedad dominante directa
BIC- Gipuzkoa Berrilan	Empresa del grupo
Diputación Foral de Guipúzcoa	Sociedad dominante directa
Ayuntamiento de San Sebastián	Sociedad dominante directa
Administradores	Consejeros
Alta dirección	Directivos

#### 15.1 Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas al 31 de diciembre son los siguientes:

(Euros)	Clientes, empresas del grupo y asociadas	Proveedores, empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Proveedores, empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo
<b>Ejercicio 2009</b>				
Ayuntamiento de San Sebastián	-	5.298	2.899.834	-
Parque Tecnológico, S.A.	-	5.081	-	-
SPRI, S.A.	-	-	-	5.259.200
BIC- Gipuzkoa Berrilan	100.175	-	-	-
Diputación Foral de Guipúzcoa	1.812	-	-	-
	<b>101.987</b>	<b>10.379</b>	<b>2.899.834</b>	<b>5.259.200</b>
<b>Ejercicio 2008</b>				
Gobierno Vasco – Eusko Jaularitza	2.444	-	-	-
Ayuntamiento de San Sebastián	-	-	4.249.727	-
SPRI, S.A.	2.885	8.931	-	-
BIC- Gipuzkoa Berrilan	126.577	-	-	-
Diputación Foral de Guipúzcoa	1.584	-	-	-
	<b>133.490</b>	<b>8.931</b>	<b>4.249.727</b>	<b>-</b>

El saldo de Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo con SPRI, S.A. hace referencia a los anticipos aportados por esta para la ampliación de capital de 7.219.200 euros prevista para el ejercicio 2010.

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas son las siguientes:

(Euros)	Servicios recibidos	Ingresos por arrendamientos y prestación de servicios
<b>Ejercicio 2009</b>		
Gobierno Vasco – Eusko Jaularitza	-	2.385
Parque Tecnológico, S.A.	11.136	-
BIC- Gipuzkoa Berrilan	-	335.890
Diputación Foral de Guipúzcoa	-	4.621
	<b>11.136</b>	<b>342.896</b>
<b>Ejercicio 2008</b>		
Gobierno Vasco – Eusko Jaularitza	-	7.079
SPRI, S.A.	11.164	11.005
BIC- Gipuzkoa Berrilan	221.025	336.548
Diputación Foral de Guipúzcoa	-	7.459
	<b>232.189</b>	<b>362.091</b>

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.

## 15.2 Administradores y alta dirección

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

(Euros)	2009	2008
Alta dirección		
Sueldos	87.421	85.323
	<b>87.421</b>	<b>85.323</b>

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
Tomás Orbea Celaya	Vicepresidente Consejero Consejero Consejero	Sprilur, S.A. Gestión Capital Riesgo del País Vasco, S.A. Parque Tecnológico, S.A. Parque Tecnológico de Alava, S.A.
Francisco Javier Garmendia Martínez	Consejero Presidente Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Vicepresidente Vicepresidente Consejero Consejero Consejero Presidente Consejero Miembro comité Miembro comité Miembro comité Miembro comité	Luzaro, EFC, S.A. Sprilur, S.A. SPRI, S.A. Parque Tecnológico, S.A. Parque Tecnológico de Alava, S.A. Autoridad Portuaria de Pasajes Ente Vasco de la Energía Bahía de Bizkaia Electricidad, S.L. Naturgas Energía Zabalgarbi, S.A. Mondragón Desarrollo, SPE, S.A. Mondragón Promoción Empresarial SPE, S.A. Mondragón Innovación SPE, S.A. Gestión Capital Riesgo del País Vasco, S.A. 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
Pedro Hernández Gonzalez	Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero	SPRI, S.A. Gestión Capital Riesgo del País Vasco, S.A. Sprilur, S.A. Parque Tecnológico de Alava, S.A. Parque Tecnológico, S.A. Donostia Phisis Center Autoridad Portuaria de Bilbao Bilbao Exhibition Center
Francisco José Berjón Ayuso	Presidente Presidente	Parque Tecnológico de Alava, S.A. Parque Tecnológico, S.A.
Joaquín Villa Martínez Jáuregui	Consejero	ZUATZU Parque Empresarial, S.A.
Arantxa Tapia Otaegi	Presidenta Presidenta Presidenta  Consejera  Consejera Consejera Consejera  Consejera Consejera  Consejera Consejera	Etorlur Gipuzkoako Lurra, S.A. Ortizibia, S.L. Autoridad Territorial del transporte de Gipuzkoa, S.A.  Sociedad Promotora Aduanera de la Zona de Irún, S.A. (Zaisa) Jaizkibia, S.A. BIC Gipuzkoako Lurra, S.A. Informatika Zerbitzuen Foru Elkarte-Sociedad Foral de Servicios Informáticos, S.A. Igara Gestión, S.A. SEED Gipuzkoa SCR de Régimen Simplificado, S.A.  Zaisa, Sociedad Promotora Aduanera de la Zona de Irún, S.A. Euskomodai, S.A.

## 16. OTRA INFORMACIÓN

### 16.1 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	
<b>Ejercicio 2009</b>				
Altos directivos	1	-	1	1
Técnicos	4	3	7	7
Administrativos	-	2	2	1
Secretarias	-	1	1	1
Recepcionista	-	1	1	1
	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>11</b>
<b>Ejercicio 2008</b>				
Altos directivos	1	-	1	1
Técnicos	4	2	6	6
Administrativos	-	2	2	2
Secretarias	-	1	1	1
Recepcionista	-	1	1	1
	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

El Consejo de Administración esta formado por 9 personas, de las cuales 8 son hombres y 1 mujer (9 personas, 7 hombres y 2 mujeres al 31 de diciembre de 2008).

### 16.2 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	8.320	7.994
Otros servicios	-	5.000
	<b>8.320</b>	<b>12.994</b>

### 16.3 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.

### 16.4 Avales

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la Sociedad tiene concedido un aval de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Gipuzkoa y San Sebastián por un importe de 8.000 euros. Así mismo, la Sociedad tiene avales concedidos por importe de 146.000 euros a favor del Ayuntamiento de San Sebastián en garantía de la correcta ejecución de determinadas obras que está realizando en el Parque Tecnológico.

## **17. POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL RIESGO**

### **17.1 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 el arrendamiento de los inmuebles y la venta de parcelas. Por otra parte, en el caso de pago parcial del precio, las ventas están formalizadas con pacto de reserva de dominio hasta que se liquide la totalidad del importe acordado. Por ello, no se constatan riesgos significativos por este motivo.

### **17.2 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.

### **17.3 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 o alquiler de sus activos en el horizonte temporal habitual del sector en el que ejerce su actividad.



# PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN - DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

Informe de gestión

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

## INTRODUCCIÓN

La Sociedad " Parque Tecnológico de San Sebastián-Donostiako Teknologi Elkartegia, S.A. " (PTSS) se constituyó el 26 de Enero de 1994 y tiene como socios a SPRI, S.A., KUTXA-Caja Gipuzkoa San Sebastián, Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa y Excmo. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

La finalidad de la Sociedad, encauzada a través de la creación de un Parque Tecnológico en el donostiarra Parque de Miramón, es crear un conjunto de edificios e infraestructuras que posibiliten la implantación de empresas de alta tecnología y el desarrollo de actividades con elevado contenido científico y técnico, así como propiciar e impulsar la transferencia de tecnología entre la universidad, los centros tecnológicos y las empresas, creando un área de alto potencial que constituya la base para el desarrollo de nuevas tecnologías y la captación de empresas innovadoras.

El capital social asciende a 59.436.000 euros, quedando la composición de los socios de la forma siguiente:

Entidad	Participación	Capital	Nº de acciones
Spri, S.A.	59,92%	35.612.186	356.122
Gipuzkoako Foru Aldundia Diputación Foral de Gipuzkoa	22,33%	13.271.614	132.716
Kutxa Fundazioa Fundación Kutxa	10,33%	6.141.600	61.416
Donostiako Udala Ayuntamiento de San Sebastián	<u>7,42%</u>	<u>4.410.600</u>	<u>44.106</u>
Guztira Total	100% =====	59.436.000 =====	594.360 =====

## PRINCIPALES REALIZACIONES DEL EJERCICIO 2009

Partiendo del objeto social antes descrito, las actividades generales del Parque Tecnológico de San Sebastián quedan perfectamente delimitadas en la definición de su Misión, Visión y Valores clave que pretende proyectar.

En este sentido, la revisión más reciente de la estrategia del Parque sitúa su Misión en contribuir decisivamente al desarrollo tecnológico y de la innovación en Gipuzkoa, de manera sostenible, favoreciendo el intercambio de conocimiento y las transferencia de tecnología entre Empresas, Agentes Tecnológicos y Universidades, impulsando la creación y el crecimiento de empresas innovadoras y ofreciendo espacios e instalaciones de gran calidad y servicios de alto valor añadido.

En cuanto a la Visión, se define en la consolidación como referente de la innovación empresarial y el desarrollo tecnológico en Euskadi y como modelo internacional.

Así, el Parque debe actuar en la vanguardia de la innovación, mediante la pertenencia a redes, y fomentando la transferencia de tecnología y conocimiento, 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.

Para lograrlo, el Parque pretende proyectar Valores clave como son: la innovación, la orientación al cliente, la colaboración/cooperación, la sostenibilidad, la mejora continua y el compromiso social.

Ahora bien, en lo que a actividades se refiere, el Parque Tecnológico, ha ido evolucionando desde sus orígenes. Así, antes de centrarse en su actual misión, comenzó creándose como un instrumento más de la Política Industrial del Gobierno, en un intento de diversificación del tejido industrial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para, sin abandonar los sectores tradicionales, promover y facilitar la implantación de Empresas de alta tecnología, de porvenir más dinámico, capitalizando para ello el saber hacer tradicional de la industria y la capacidad de la Universidad y de los Centros Tecnológicos, buscando un doble planteamiento:

- DESARROLLO DEL POTENCIAL ENDOGENO.
- ATRACCION DE EMPRESAS DEL EXTERIOR.

Por ello, en una primera fase, el Parque Tecnológico centró su actividad en la creación de infraestructura, acondicionando, por fases, un espacio físico determinado, que diera respuesta adecuada a las exigencias de localización de Organizaciones Públicas y Privadas de investigación y Empresas de alta tecnología, basadas más en el conocimiento que en los recursos materiales, intentando aprovechar el efecto sinérgico de la concentración y la colaboración entre ellas. Adicionalmente, se preocupó por su diseño urbanístico, demostrando la posibilidad de coexistencia de una implantación industrial y un entorno ambiental ecológicamente apto, tratando de integrar todo el conjunto dentro del ámbito social y urbano en el que estaba ubicado, para lograr la aceptación del mismo por parte de la sociedad del entorno.

Posteriormente, en una segunda etapa, la fijación de objetivos y estrategias cada vez más coherentes con la misión actual, otorga al Parque un gran protagonismo por su papel de soporte clave a la innovación y como promotor de nuevos sectores empresariales, permitiendo asimismo barajar unas expectativas favorables de interrelación entre los entornos empresarial y universitario y de promoción simultánea de la actividad investigadora paralela de la Universidad y los Centros Tecnológicos. Además, teniendo en cuenta que un objetivo fundamental es promover y facilitar las interacciones entre los diferentes agentes económicos, de modo que se estimule la difusión de las tecnologías y las innovaciones y se logre transferir y desarrollar industrialmente los conocimientos científicos, se ha potenciado estratégicamente la pertenencia a redes, tanto regionales, como estatales e internacionales.

En la actualidad, el Parque Tecnológico de San Sebastián se encuentra desarrollando en paralelo los objetivos y estrategias de las dos fases anteriores, de manera que dichos objetivos y estrategias sean coherentes con la consecución de la consolidación del Parque Tecnológico.

Es decir, sin dejar las actividades constructoras y urbanísticas, el Parque potenciará las actividades de interrelación entre los entornos empresarial y universitario, promocionando actividades de investigación y desarrollo en sectores tecnológicos y fomentando la cultura innovadora para generar el crecimiento y el desarrollo de nuevas empresas capaces de competir con éxito en la economía global.

A continuación, extractando del último Plan Estratégico de la Sociedad, se describen los principales objetivos o ejes de actuación para el año 2009 y siguientes, de los que, por tanto, se derivarán las oportunas políticas o planes de acción.

#### OBJETIVO 1: Desarrollo de infraestructuras

##### Acciones:

- 1.1 Construcción de edificios
- 1.2 Mejoras de urbanización
- 1.3 Desarrollo de infraestructuras avanzadas y plataformas tecnológicas
- 1.4 Búsqueda de nuevos terrenos

#### OBJETIVO 2: Impulso a la Innovación

##### Acciones:

- 2.1 Promoción de la cultura de la innovación
- 2.2 Colaboración entre los agentes científico-tecnológicos
- 2.3 Colaboración con grupos de investigación del ámbito universitario
- 2.4 Impulso a la creación y al desarrollo de NEBTs (nuevas Empresas de base tecnológica)
- 2.5 Impulso y desarrollo de una oferta de servicios tecnológicamente avanzados atractiva para la I+D+i de grupos empresariales

#### OBJETIVO 3: Prestación de servicios comunes

##### Acciones:

- 3.1 Mejora de los servicios de apoyo a las Empresas
- 3.2 Celebración de eventos empresariales

#### OBJETIVO 4: Política de promoción proactiva

##### Acciones:

- 4.1 Acciones promocionales hacia las Empresas ubicadas en el Parque Tecnológico de San Sebastián
- 4.2 Acciones promocionales hacia sectores emergentes
- 4.3 Acuerdos institucionales
- 4.4 Atracción de nuevas Empresas
- 4.5 Acciones de comunicación

#### OBJETIVO 5: Gestión interna

##### Acciones:

- 5.1 Gestión de recursos humanos
- 5.2 Gestión de recursos financieros
- 5.3 Sistemas
- 5.4 Sistemas de información

En consonancia con los objetivos establecidos por la sociedad para el año 2009, sus principales realizaciones, organizadas en función a estos 5 objetivos, se pueden resumir en:

1.- Política de Inversiones: Construcción de Edificios, desarrollo de infraestructuras y nuevos emplazamientos

---

La política de Inversiones se divide en cuatro acciones concretas:

Acción 1.1: Construcción de Edificios:

Las principales actuaciones realizadas durante el ejercicio 2009, son las siguientes:

- Finalización durante el primer semestre del año de las obras de construcción del primer núcleo edificatorio denominado Edificio A-1.1 del área del entorno de Torres de Arvide.
- Continuación de las obras de construcción del segundo núcleo edificatorio denominado Edificio A-1.2 del área del entorno de Torres de Arvide.

- Ejecución de la excavación de la Parcela A-2, sobre la cual se construirán los Edificios A-2.1 y A-2.2.
- Comienzo de las obras para la construcción del Edificio 4c-100 destinado al Bic Gipuzkoa Berrilan.
- Adicionalmente el año 2009 se ha caracterizado por la modernización de alguna de las salas de reuniones del edificio central buscando la actualización de las mismas a las nuevas exigencias de los clientes del Parque Tecnológico.

#### Acción 1.2: Urbanización:

Durante el ejercicio se ha continuado con las actuaciones encaminadas al cumplimiento de los compromisos adquiridos por el Parque Tecnológico con el Ayuntamiento de Donosita-San Sebastián en virtud del convenio suscrito por ambas entidades, que ampliaba la capacidad edificable en 52.000m<sup>2</sup>.

- Finalización de la primera fase de urbanización del entorno de Torres Arbide.
- Finalización del relleno de tierras en la vaguada de la Parcela 9 e inicio de la urbanización correspondiente.
- Inicio de las obras de relleno de tierras en la vaguada de las Parcelas 5-6-7.
- Finalización de la financiación para el traslado del Depósito de Agua Municipal situado en el Parque.

#### Acción 1.3: Desarrollo de infraestructuras avanzadas y plataformas tecnológicas

Las principales actividades desarrolladas durante el ejercicio 2009 en esta materia han sido las siguientes:

- Actualización del equipamiento WI-FI del Edificio Central del Parque Tecnológico.
- Implantación de infraestructura IP para sistemas de seguridad, detección de incendios, control de acceso, etc. para una mejora en la gestión interna de los edificios del Parque.

#### Acción 1.4: Búsqueda de nuevos terrenos:

La descripción completa de las acciones desarrolladas en 2009 se concreta en lo siguiente:

- Durante el ejercicio 2009 se iniciaron contactos con los Ayuntamientos de Irún y Hondarribia encaminados a la ampliación del Parque Tecnológico de San Sebastián en el entorno de Irún-Hondarribia. Como consecuencia de lo anterior, durante el primer trimestre del 2010 la Sociedad iniciará los estudios preliminares a la puesta en marcha de este proyecto durante los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013.
- Durante el ejercicio 2009 se iniciaron contactos con el Ayuntamientos de Hernani y la Fundación Ikaileku (Orona S. Coop., Mondragón Unibertsitatea, Ikerlan) encaminados también a la ampliación del Parque Tecnológico de San Sebastián en el entorno de Hernani. Como consecuencia de lo anterior, durante el último trimestre del 2009 la Sociedad iniciará los estudios preliminares a la puesta en marcha de este proyecto durante los ejercicios 2010, 2011, 2012 y 2013.

## 2.- Política del Área de Innovación

---

La política del Área de Innovación se divide en cinco acciones concretas:

### Acción 2.1: Promoción y difusión de la cultura de la Innovación:

Con el objetivo de difundir las actividades de Empresas y agentes tecnológicos del Parque Tecnológico de San Sebastián y de acercar la Ciencia y la Innovación a las Empresas y a la Sociedad, se han realizado durante el 2009 las siguientes acciones:

- Organización de la Jornada Nuevos instrumentos financieros del Centro para el Desarrollo Tecnológico Industrial (CDTI) del Ministerio de Ciencia e Innovación, de apoyo a la I+D+i empresarial.
- Organización junto con el Ministerio de Ciencia e Innovación del encuentro Consolider (Fuentes de ideas para la innovación) en el área de materiales e instrumentación.
- Difundir la innovación a través de diferentes acciones de comunicación, como por ejemplo la edición de noticias sobre otros agentes relacionados con la Innovación, a través de distintos formatos como pueden ser publicaciones o la difusión vía web de este tipo de información.

### Acción 2.2: Colaboración entre los agentes científico-tecnológicos y Empresas:

Con el objetivo de apoyar y fomentar la colaboración entre los agentes científico-tecnológicos (Empresas, Centros Tecnológicos, Universidad, etc...) y potenciar la participación en redes nacionales e internacionales para facilitar la internacionalización de las Empresas, en el ejercicio 2009 se han realizado las acciones siguientes:

- Se han organizado jornadas de difusión y transferencia de tecnología y una jornada de puertas abiertas.
- Asistencia al Parque Tecnológico de Fuerteventura proporcionando asesoramiento en su fase de diseño y gestación, según los acuerdos de colaboración con Parques Tecnológicos nacionales a través de APTE.
- Participación en el Proyecto " Plataforma de Gestión de Ideas" para el desarrollo de nuevas herramientas colaborativas que permitan la generación y la gestión de ideas en el entorno del Parque.
- Prestar asistencia técnica internacional a parques tecnológicos, en Bucaramanga (Colombia) con la Universidad de Santander (Colombia), Panamá en la Ciudad del Saber y México (....).
- Se han celebrado 2 acuerdos de colaboración con Parques Tecnológicos nacionales e internacionales, (WAINOVA, y Región de Manchester).
- Celebrar acuerdos: Parkeak Red de Parques Tecnológicos de Euskadi, APTE (Asociación de Parques Científicos y Tecnológicos de España), IASP (Internacional Association of Scientific Parks).
- Se han recibido 18 visitas, nacionales e internacionales, de empresas, instituciones, centros tecnológicos y parques tecnológicos, donde se ha transmitido el modelo de éxito del Parque Tecnológico de San Sebastián.
- Participación del Parque Tecnológico de San Sebastián en el Consejo Rector del Instituto Bionostia.



### Acción 2.3: Colaboración con la Universidad:

- Con el objetivo de reforzar la colaboración con la Universidad como entidad y con los distintos grupos de investigación y de crear sinergias en el campo de la investigación aplicada y el conocimiento entre los distintos agentes implicados (Empresas, Centros Tecnológicos y Universidad), que permitan la instalación en el Parque de grupos de investigación procedentes del ámbito universitario, se deberá de establecer un nuevo marco de colaboración con la UPV/EHU.
- Actualmente, existen 2 grupos universitarios ubicados en el Parque tecnológico, desarrollando distintas actividades de investigación de diferentes sectores.
- El parque Tecnológico alberga a un gran número de Doctores desarrollando su actividad en empresas (300) y sus empresas y centros tecnológicos dan desarrollo profesional inicial a (260) becarios durante este ejercicio 2009.

### Acción 2.4: Desarrollo de nuevos sectores y NEBTs (nuevas Empresas de base tecnológica):

Con el objetivo de propiciar el desarrollo económico y la diversificación industrial, transformar los resultados obtenidos de I+D+i en proyectos empresariales, consolidar las Empresas existentes y alentar la creación de nuevas Empresas de base tecnológica, se han desarrollado diversas acciones:

- Continuar con la colaboración con Bic-Gipuzkoa Berrilan (Incubadora de empresas de nueva creación) por un lado otorgando condiciones ventajosas para la implantación de las nuevas empresas de base tecnológica (NEBT), realizando seguimiento de los proyectos en fase de incubación.
- Apoyo en la creación de la nueva Bioincubadora de Bic-Gipuzkoa Berrilan a través de la exploración de modelos de éxito a nivel internacional.
- Continuar con la colaboración con Biobasque para el desarrollo del sector de las biociencias en el entorno del parque.
- Iniciar líneas de colaboración con Nanobasque en aras de potenciar la nanotecnología en el entorno del parque.

### Acción 2.5: Impulso y desarrollo de una oferta de servicios tecnológicamente avanzados atractiva para la I+D+i de Empresas y Centros Tecnológicos y de Investigación:

Con el objetivo de atraer Empresas tecnológicamente avanzadas y Centros Tecnológicos, y de dar a conocer la potencialidad del Parque Tecnológico de San Sebastián como tractor de la innovación y el desarrollo tecnológico, se han desarrollado las siguientes acciones:

- Facilitar el acceso a las Ayudas del Ministerio de Ciencia e Innovación, como entidad colaboradora, presentando 7 proyectos a la convocatoria de investigación aplicada del ejercicio 2009.
- Se ha facilitado el acceso y potenciado la red I2BASK, que constituye la red informática que engloba la investigación en Euskadi.
- Desarrollo de un catálogo de infraestructuras de I+D situadas en el parque.

## 3.- Prestación de Servicios Comunes

---

### Acción 3.1: Mejora de los servicios a Empresas:

- Durante el ejercicio 2009, se ha realizado un Plan de Movilidad del Parque Tecnológico que ha sido presentado al Ayuntamiento de San Sebastián y Diputación Foral de Gipuzkoa. A su vez está prevista su presentación a través de una Jornada dirigida a las empresas instaladas en el Parque durante el año 2010.
- Puesta en marcha del proyecto de diagnóstico de necesidades de aprendizaje en el Parque Tecnológico de San Sebastián, con objeto de poder diseñar un plan de formación que pueda aportar valor añadido a las empresas ubicadas en el parque.



- Acondicionamiento de instalaciones en edificios del parque para facilitar la práctica de deporte de los trabajadores en el enclave natural de Miramón.
- Realización de entrevistas a entidades instaladas en el parque con el objeto de conocer en detalle el grado de satisfacción de su ubicación en el mismo y de los servicios ofrecidos por la entidad gestora.

#### Acción 3.2: Celebración de eventos empresariales:

En aras a conseguir el máximo aprovechamiento de los activos y que el Parque Tecnológico se convierta, no solo en lugar de encuentro de Empresas, sino en uno de los principales focos de transferencia de conocimiento y de difusión de tecnología y de la cultura de la innovación, es destacable el importante grado de utilización de sus servicios comunes. Así, merece especial mención la celebración de numerosos seminarios, convenciones, asambleas,... (aproximadamente 390 reuniones, con unos 25.500 asistentes) y la participación en eventos de enorme trascendencia, incluso social.

#### 4.- Política de promoción proactiva

---

El diseño de esta política de promoción ha comprendido las siguientes acciones, durante el ejercicio 2009:

##### Acción 4.1: Acciones promocionales hacia las Empresas ubicadas en el Parque:

Con el objetivo de fidelizar a la Empresas ubicadas en el Parque se han completado las siguientes acciones:

- Se han utilizado diversos medios para difundir entre las Empresas las actividades realizadas por el Parque, como son la página WEB, la revista Euskotek o la revista Parkea.
- Se ha fomentado el uso de las instalaciones para la celebración de reuniones, congresos, videoconferencias disponibles en el Edificio Central del Parque a través de una política activa de descuentos por grado de utilización.

##### Acción 4.2: Acciones promocionales hacia sectores emergentes:

Con el objetivo de consolidar la presencia de sectores emergentes y de fomentar las sinergias entre los agentes relacionados con sectores emergentes, se han realizado las siguientes acciones:

- Se ha colaborado con la Agencia BioBask.
- Se ha estrechado la colaboración con el Hospital Donostia.
- Se ha establecido una mayor coordinación con la Policlínica Gipuzkoa

##### Acción 4.3: Acuerdos institucionales:

Se han promovido y desarrollado diferentes acciones encaminadas a conseguir acuerdos con diferentes agentes institucionales.

##### Acción 4.4: Atracción de nuevas Empresas:

Para ello, se han elaborado acciones de comunicación dirigidas a Empresas. Así como la puesta en marcha del programa Softlanding Euskadi dirigido a facilitar la atracción de inversiones de carácter tecnológico e innovador que complementen y aporten valor a la oferta empresarial existente en el País Vasco.

#### Acción 4.5: Acciones de comunicación:

Con el objetivo de consolidar la imagen del Parque y de promocionar los nuevos espacios, se han realizado las siguientes acciones:

- Publicación y difusión del libro "Miramón, un lugar, un entorno, una historia" con objeto de dar a conocer la historia de la zona, su transformación con el desarrollo urbanístico del municipio y mostrar el parque tecnológico como parque natural y empresarial con gran riqueza paisajística y de vegetación
- Publicación y Difusión del Anuario de entidades ubicadas en el Parque Tecnológico.
- Se han publicado 4 revistas Euskotek, distribuidas por todo el territorio, 6 números de Parkea, exclusivos de San Sebastián y la pertenencia a la Red de Parques Tecnológicos (APTE), nos ha permitido difundir las noticias a nivel nacional, a través de la revista APTE-TECNO.

#### Acción 4.6: Acciones de promoción de la imagen del Parque y de Euskadi como espacio atractivo para la Innovación:

Para el logro de este objetivo, se difunde la imagen de Euskadi a través de la exportación del modelo de Parques Vascos como experiencia a imitar en el exterior y mediante las siguientes vías:

- Recepción de visitas de Delegaciones institucionales, empresariales y académicas de distintos países.
- Se ha participado en foros y congresos como en por ejemplo en el RESEARCH TRIANGLE PARK, Carolina del Norte (EEUU), dentro del Congreso de la IASP.
- Participación en ferias internacionales, como en la FERIA BIO de Atlanta (EEUU).
- Durante 2009 se ha continuado siendo participes activamente en las Asociaciones de Parques Internacional y Estatal y se ha impulsado el objeto de la Asociación Red de Parques Tecnológicos de Euskadi (Parkeak Elkarte).

### 5.- Política de Mejora y Gestión Interna

---

Se ha continuado con el proceso de mejora de la gestión interna basada, entre otros, en lo siguiente:

La gestión eficiente de los recursos, la permanente actualización de los sistemas de información, el control del gasto, la revisión de todos los procedimientos internos, permanente adecuación de los mecanismos de contratación y control de los servicios externos, la comunicación externa e interna, etc., con la consiguiente mejora de la eficiencia y de la calidad de los servicios prestados. Destacar especialmente los siguientes hechos:

- Implantación de la nueva ERP, como herramienta de control de gestión integral buscando la eficacia y la eficiencia en la gestión diaria de la organización y el control de la información de una manera integrada.
- Se han adaptado los procedimientos de contratación con la creación del Comité Interno de Contratación.
- Mejora de las herramientas de localización de las empresas ubicadas en el Parque a través de la página web.

A su vez, cuanto se ha citado está en consonancia con el objetivo de contribución a la mejora permanente de la Economía Vasca, lo que se traduce en la generación de recursos y de valor añadido, en la contribución a la diversificación del tejido empresarial, en la generación de empleo, en la implantación de Empresas tractoras y en el apoyo a la innovación y al desarrollo tecnológico.

## PLAN DE ACTUACIÓN Y OBJETIVOS 2010

La apuesta decidida de las Instituciones Vascas por lograr la convergencia tecnológica y por convertirse en el referente en Innovación en Europa, ligada a dos cualidades básicas de los Parques Tecnológicos, cuales 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, la última revisión de la estrategia de la Sociedad en 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 San Sebastián.

En definitiva, la Sociedad se adentra en una nueva era, debiendo enfrentarse a importantes retos, la mayoría de carácter estratégico, y, por tanto, el horizonte temporal de los mismos no puede limitarse a un sólo ejercicio. Se considera que, como mínimo, van a condicionar las actuaciones del período 2010-2014.

Por último, no se deben obviar otros objetivos tradicionales tales como:

- Mantener la imagen del Parque Tecnológico como asentamiento empresarial de calidad y promover, en el exterior, la imagen de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- 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 del País Vasco 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 del País Vasco, con efecto demostración dentro y fuera de ella.

Las principales políticas u objetivos a acometer en el año 2010, surgen de la reflexión estratégica realizada en el ejercicio 2007 y se materializan en acciones e indicadores que se detallan a continuación:

### 1.- Política de Inversiones: Desarrollo de Infraestructuras y lanzamiento de nuevas sedes o Campus

La política de Inversiones se divide en cinco acciones concretas:

#### Acción 1.1: Compra de terreno:

Una vez culminado de forma definitiva el proceso de tramitación urbanística de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, lo que ha representado un incremento considerable en la capacidad edificable del Parque Tecnológico, y de la transmisión formal de los nuevos aprovechamientos durante los ejercicios anteriores, se deberá continuar con la ejecución de los compromisos derivados del Convenio suscrito a tal fin entre el Ayuntamiento de San Sebastián y el Parque Tecnológico.

Se continuará los estudios y trabajos encaminados a la adquisición de terrenos en los nuevos campus del Parque Tecnológico de San Sebastián, sitios en Hernani y Hondarribia.

#### Acción 1.2: Urbanización:

Las acciones de urbanización comprenden acondicionar los terrenos y parcelas para hacer posible la construcción de edificios y viales. En este sentido se procederá al encargo de diversos estudios para definir las futuras urbanizaciones de los dos nuevos campus del Parque Tecnológico de San Sebastián.

#### Acción 1.3: Construcción de edificios:

Las acciones se concretan en lo siguiente:

- Finalización del Edificio A-1.2. del Entorno de Torres Arbide
- Continuación de la ejecución del Edificio 4c-100 destinado al BIC GIPUZKOA BERRILAN.
- Inicio de las acciones para la ejecución el Edificio A-2.1 del Entorno de Torres Arbide.

#### Acción 1.4: Búsqueda de nuevos terrenos:

Durante el ejercicio 2010 se continuará con los estudios relativos a la ampliación del Parque Tecnológico en los campus de Hernani y Hondarribia. Estos estudios irán encaminados principalmente a:

- Definición de las áreas edificatorias
- Definición de áreas verdes
- Compra de terrenos
- Urbanización
- Firma de Convenios con los respectivos Ayuntamientos (Hernani, Hondarribia e Irún)
- Etc.

## 2.- Política del Área de Innovación

---

La política del Área de Innovación se divide en seis acciones concretas:

#### Acción 2.1: Promoción y difusión de la cultura de la Innovación:

Con el objetivo de difundir las actividades de Empresas y agentes tecnológicos del Parque Tecnológico de San Sebastián y de acercar la Ciencia y la Innovación a las Empresas y a la Sociedad, se han definido las siguientes acciones:

- Ofrecer un servicio de alto valor añadido como interlocutor de los agentes tecnológicos del Sistema Vasco de Innovación en temas relacionados con las plataformas tecnológicas en las que participa y/o alberga.
- Divulgar la Ciencia y la Tecnología a través de la colaboración con KutxaEspacio de la Ciencia.
- Organizar jornadas de difusión y transferencia de tecnología, desayunos tecnológicos y jornadas de puertas abiertas.
- Difundir la innovación a través de diferentes acciones de comunicación, como por ejemplo la edición de noticias sobre otros agentes relacionados con la Innovación.

#### Acción 2.2: Colaboración entre los agentes científico-tecnológicos y Empresas:

Con el objetivo de apoyar y fomentar la colaboración entre los agentes científico-tecnológicos (Empresas, Centros Tecnológicos, Universidad, etc...) y potenciar la participación en redes nacionales e internacionales para facilitar la internacionalización de las Empresas, el Plan Estratégico de la Sociedad subdivide en ocho las acciones concretas a acometer:

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

#### Acción 2.3: Colaboración con la Universidad:

Con el objetivo de reforzar la colaboración con la Universidad como entidad y con los distintos grupos de investigación y de crear sinergias en el campo de la investigación aplicada y el conocimiento entre los distintos agentes implicados (Empresas, Centros Tecnológicos y Universidad), que permitan la instalación en el Parque de grupos de investigación procedentes del ámbito universitario, se deberá de establecer un nuevo marco de colaboración con la UPV/EHU.

#### Acción 2.4: Impulso a la creación y desarrollo de NEBTs (nuevas Empresas de base tecnológica) y a la potenciación de nuevos sectores:

Con el objetivo de propiciar el desarrollo económico y la diversificación industrial, transformar los resultados obtenidos de I+D+i en proyectos empresariales, consolidar las Empresas existentes y alentar la creación de nuevas Empresas de base tecnológica, se deberán de desarrollar las siguientes acciones:

- Continuar con la colaboración con Bic-Gipuzkoa Berrilan (Incubadora de empresas de nueva creación) por un lado otorgando condiciones ventajosas para la implantación de las nuevas empresas de base tecnológica (NEBT), realizando seguimiento de los proyectos en fase de incubación.
- Apoyo en la creación de nuevas infraestructuras para la incubación de nuevos proyectos de base tecnológica y en particular el desarrollo de una bioincubadora que permita potencial la creación de nuevas empresas dentro del ámbito de las biociencias.
- Continuar con la colaboración con Biobasque para el desarrollo del sector de las biociencias en el entorno del parque.
- Continuar con la colaboración con Nanobasque en aras de potenciar la nanotecnología en el entorno del parque.
- Facilitar el acceso a las convocatorias de ayudas.

#### Acción 2.5: Impulso y desarrollo de una oferta de servicios tecnológicamente avanzados atractiva para la I+D+i de Empresas y Centros Tecnológicos y de Investigación:

Con el objetivo de atraer Empresas tecnológicamente avanzadas y Centros Tecnológicos, y de dar a conocer la potencialidad del Parque Tecnológico de San Sebastián como tractor de la innovación y el desarrollo tecnológico, se deberán de desarrollar las siguientes acciones:

- Facilitar las interrelaciones entre agentes tecnológicos presentes en el PTSS y agentes del entorno, proporcionando el acceso a instalaciones tecnológicamente avanzadas (por ejemplo, las infraestructuras de Centros Tecnológicos, CICs, Campus Ibaeta, etc).
- Facilitar el acceso a las Ayudas del Ministerio de Ciencia e Innovación.
- Potenciar la Red I2Bask.

Acción 2.6: Impulso a una comunidad sostenible y participativa:

Se deberá fomentar la colaboración entre Empresas en temas como transportes, residuos, formación y empleo y energía.

### 3.- Política de Marketing: Política de promoción proactiva

---

El Parque Tecnológico de San Sebastián continuará con la práctica de una política de promoción proactiva encaminada a la consecución del objetivo principal de expansión y otros objetivos estratégicos como la comercialización inmobiliaria y la promoción del Parque Tecnológico de San Sebastián y lograr la diversificación hacia nuevos sectores de alto potencial de crecimiento en el Parque, así como consolidar los índices de ocupación incluyendo los nuevos campus.

El diseño de esta política de promoción comprende las siguientes acciones:

Acción 3.1: Acciones promocionales hacia las Empresas ubicadas en el Parque:

Con el objetivo de fidelizar a las Empresas ubicadas en el Parque se deberán de completar las siguientes acciones:

- Captar y tener en cuenta las necesidades de ampliación de las Empresas ya instaladas es una manera de consolidar la presencia empresarial a través de la fidelización de las Empresas. Implica un seguimiento continuo de éstas, 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.

Acción 3.2: Acciones promocionales hacia sectores emergentes:

Con el objetivo de consolidar la presencia de sectores emergentes y de fomentar las sinergias entre los agentes relacionados con sectores emergentes, se deberán de completar las siguientes acciones:

- Colaborar con los agentes tecnológicos implicados para impulsar nuevos sectores.
- Potenciar la participación de estos agentes a través del instrumento de reuniones entre ellos.
- Cooperar con los clusters sectoriales en la definición de nuevos subsectores emergentes.

Acción 3.3: Acuerdos institucionales:

Se continuará promoviendo y desarrollando diferentes acciones encaminadas a conseguir acuerdos con diferentes agentes institucionales.

Acción 3.4: Atracción de nuevas Empresas:

Para ello, se elaborarán acciones de comunicación dirigidas a Empresas, se prepararán acuerdos institucionales para potenciar la instalación de Empresas en el Parque, se promoverá la colaboración con prescriptores susceptibles de atraer Empresas al Parque y se reforzará la comunicación con las Empresas instaladas para traccionar la implantación en el Parque de Empresas relacionadas con ellas.



#### Acción 3.5: Acciones de comunicación:

Con el objetivo de consolidar la imagen del Parque y de promocionar los nuevos espacios, se deberán de completar las siguientes acciones:

- Se continuará, entre otros, con la edición de la revista trimestral Euskotek y del boletín bimensual Parkea. Igualmente, será necesario continuar con los catálogos, notas de prensa o inserciones publicitarias y cuantos otros soportes de tipo promocional se consideren convenientes.
- Se explorarán nuevos formatos de comunicación relacionados con las tecnológicas de la información y las comunicaciones. Por ejemplo Web 2.0.

#### Acción 3.6: Acciones de promoción de la imagen del Parque y de Euskadi como espacio atractivo para la Innovación:

Para el logro de este objetivo, se deberá de promover y difundir la imagen de Euskadi a través de la exportación del modelo de Parques Vascos como experiencia a imitar en el exterior y mediante las siguientes vías:

- 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 San Sebastián, participando también en posibles proyectos de asesoramiento.
- Participación en ferias internacionales.
- Representar al Parque Tecnológico de San Sebastián en los actos institucionales
- Continuar con la celebración de la jornada de puertas abiertas y otros eventos de interés.

A su vez, se continuará participando activamente en las Asociaciones de Parques Internacional y Estatal y se continuará impulsando el objeto de la Asociación Red de Parques Tecnológicos de Euskadi (Parkeak Elkartea).

#### 4.- Política Comercial y Prestación de Servicios Comunes

---

El doble objetivo de, por un lado, 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 y, por otro, de garantizarse un lanzamiento exitoso de los proyectos de ampliación del Parque Tecnológico de San Sebastián a los campus de Hernani y Hondarribia, obligan 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 seguir con la apuesta del sector Biosanitario y se pretenden abordar cuantos otros se consideren convenientes, pero siempre dentro del segmento de empresas innovadoras o de alta tecnología.

Los resultados a alcanzar son:

- Venta de espacios empresariales, con unos ingresos de 1,16 millones de Euros.
- A pesar de los nuevos edificios para alquilar y los dos más que se encuentran en proceso de construcción, se pretende mantener las tasas de ocupación medias de locales en niveles superiores al 80%, lo que permitirá obtener unos ingresos netos por arrendamientos de 3,1 millones de Euros.
- El número total de Empresas instaladas en el Parque Tecnológico de San Sebastián se sitúe en 75, 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:

Acción 4.1: Mejora de los servicios a Empresas:

Al objeto de complementar la oferta de servicios, fidelizar a las Empresas emplazadas en el Parque y mejorar el servicio a los trabajadores del mismo, se abordará la mejora de aquellos aspectos relacionados con los problemas de aparcamiento y transporte, se potenciará la oferta de formación y se potenciará la ubicación de nuevos servicios a Empresas.

Acción 4.2: Celebración de eventos empresariales:

En este sentido, el Parque deberá de diseñar acciones promocionales específicas dirigidas al sector empresarial e institucional, promover al Parque como arrendador de espacios para la celebración de eventos empresariales, tales como jornadas de difusión y transferencia tecnológica y encuentros empresariales y promover la utilización de espacios existentes en el Parque, Auditorio, Hall de Exposiciones, Aula Digital y Salas.

## INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO Y ADQUISICIÓN DE ACCIONES

Durante el ejercicio no se han realizado actividades de Investigación y Desarrollo. Por otra parte, la Sociedad no posee acciones propias.

## ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de preparación de este Informe de gestión no ha ocurrido ningún hecho que pueda afectar de forma significativa a las cuentas anuales adjuntas.





PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN - DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

En cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, los Administradores del Parque Tecnológico de San Sebastián – Donostiako Teknologia Elkartegia, S.A. estampan su firma en esta hoja y ello en prueba de conformidad con las Cuentas Anuales (Papel Timbrado serie N 8307001 A a N 8307030 A) y el Informe de Gestión (Papel Timbrado serie N 8307031 A a N 8307044 A) del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2009 formuladas el 12 de marzo de 2010, que preceden a este escrito.

En San Sebastián, a 12 de marzo de 2010

FIRMANTES

D. Francisco José Berjón Ayuso  
Presidente

D. Tomás Orbea Celaya  
Consejero

D. Pedro Hernández González  
Consejero

D. Francisco Javier Garmendia Martínez  
Consejero

D. Enrique Marco-Gardoqui Ibáñez  
Secretario

D. Carlos Ruiz González  
Consejero

D. Javier Gárate Iturbe  
Consejero

Dña. Arantxa Tapia Otaegi  
Consejera

D. Joaquín Villa Martínez Jáuregui  
Consejero

D. Odón Elorza González  
Consejero

**PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN -  
DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.**

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

PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN –  
DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

Presupuesto de Capital

Ejercicio 2009

Euros	Ejecutado real	Presupuesto	Desviación	
			Importe	Porcentaje
Financiaciones:				
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	5.541.757	(215.000)	5.756.757	(2678%)
Aportación del Sector Público de la C.A.E. y otros	-	8.000.000	(8.000.000)	(100%)
Ampliaciones de capital	70.024	100.000	(29.976)	(30%)
Fianzas recibidas a largo plazo	-	1.128.486	(1.128.486)	(100%)
Adiciones de deudas a largo plazo con entidades de crédito	-	-	-	-
Adiciones de deudas a largo plazo con empresas del grupo	5.259.200	290.000	5.259.200	100%
Otros activos financieros	-	290.000	(290.000)	(100%)
Disminución neta del efectivo o equivalentes	-	1.800.000	(1.800.000)	(100%)
<b>Total financiaciones</b>	<b>10.870.981</b>	<b>11.103.486</b>	<b>(232.505)</b>	<b>(2%)</b>

Inversiones:

Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	9.588.269	9.975.000	(386.731)	(4%)
Amortización de deudas a largo plazo con entidades de crédito	1.129.529	1.128.486	1.043	0,09%
Aumento neto del efectivo o equivalentes	153.183	-	153.183	100%
<b>Total inversiones</b>	<b>10.870.981</b>	<b>11.103.486</b>	<b>(232.505)</b>	<b>(2%)</b>

Presupuesto de Explotación

Euros	Ejecutado real	Presupuesto	Desviación	
			Importe	Porcentaje
Ingresos:				
Ventas	1.658.698	2.251.875	(593.177)	(26%)
Prestaciones de servicios	3.118.740	1.815.396	1.303.344	72%
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	60.377	727.148	(666.771)	(92%)
Ingresos financieros	156.746	288.089	(131.343)	(46%)
<b>Total ingresos</b>	<b>4.994.561</b>	<b>5.082.508</b>	<b>(87.947)</b>	<b>(2%)</b>
Gastos:				
Aprovisionamientos	910.463	1.058.500	(148.037)	(14%)
Gastos de personal	761.074	745.989	15.085	2%
Amortización del inmovilizado	1.223.053	1.045.737	177.316	17%
Servicios exteriores	1.722.742	1.695.679	27.063	2%
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	12.054	34.064	(22.010)	(65%)
Tributos	165.349	197.529	(32.180)	(16%)
Gastos financieros	41.621	135.283	(93.662)	(69%)
Beneficio del ejercicio	158.205	169.727	(11.522)	(7%)
<b>Total gastos</b>	<b>4.994.561</b>	<b>5.082.508</b>	<b>(87.947)</b>	<b>(2%)</b>

**PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN -  
DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.**

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

# **PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN – DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.**

## **OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN**

### **1 – INTRODUCCIÓN**

El Parque Tecnológico de San Sebastián se concibe como herramienta de política industrial y tecnológica del Gobierno Vasco encaminada a potenciar el desarrollo socio-económico del Territorio Histórico de Guipúzcoa y, en definitiva de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El objetivo principal que persigue la sociedad es seguir contribuyendo a la mejora permanente de la Economía Vasca, a través de la generación de recursos y de valor añadido para la Comunidad Autónoma de Euskadi y para el Sector Público Vasco; la contribución a la diversificación del tejido empresarial; la atracción de empresas tractoras para la economía de Euskadi; la generación de empleo y el apoyo a la innovación y al desarrollo tecnológico.

La misión del Parque Tecnológico de San Sebastián se sitúa en contribuir decisivamente al desarrollo tecnológico y la innovación con el estímulo del flujo de conocimiento y tecnología entre Universidades, Centros de Investigación y Empresas, el impulso de la creación y el crecimiento de empresas innovadoras así como en proporcionar servicios de valor añadido y espacios e instalaciones de gran calidad. Así, el parque debe actuar a la vanguardia de la innovación, mediante la transferencia de tecnología y conocimiento y su pertenencia a redes, 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.

En relación a lo anterior, uno de los ejes de actuación de la sociedad es el desarrollo de Edificios y Parcelas. Los edificios construidos por la Sociedad PTSS están destinados a acoger los servicios centrales del propio Parque y a albergar empresas y centros tecnológicos que no estén interesados en la construcción de un edificio propio y precisen, al mismo tiempo, de unas instalaciones modernas, bien equipadas y un emplazamiento de gran calidad. Además durante el 2009 se continuará con la venta de parcelas urbanizadas a aquellos centros de I+D, empresas con alto contenido tecnológico o entidades y empresas de servicios avanzados, para construir sus edificios de acuerdo a las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas.

Asimismo, la Sociedad PTSS ofrece y facilita el acceso y el uso de un conjunto de avanzadas infraestructuras y servicios varios (red telemática, salas de reuniones y conferencias, auditorio, hall de presentaciones,...) tanto a quienes están implantados en el propio Parque como a los interesados en desarrollar actividades en él.

En este sentido y en relación al Edificio Central y a su equipamiento para reuniones y actos (auditorio, salas de formación y seminarios de diverso tamaño,...) durante el año 2009 seguirá siendo punto de acogida, como lo ha sido desde su puesta en marcha en 1997, para la celebración de numerosos congresos, cursos, eventos y conferencias.

Además de las actividades descritas anteriormente, otro de los pilares básicos sobre los que descansará la actuación de la Sociedad durante el ejercicio 2009 será la promoción del Parque, con objeto de atraer ocupantes y clientes a los servicios por él ofrecidos.

Para el año 2009, los objetivos para la sociedad PTSS se concretan en los siguientes epígrafes:

## **2 - PRESUPUESTO DE CAPITAL**

- **Inversiones:**

En materia de inversiones las actuaciones más importantes se concretan en:

1. Continuación y Finalización de la construcción del Edificio A1.2. de aproximadamente 6.000m<sup>2</sup>
2. Comienzo del nuevo Edificio 4C-100 y obras complementarias de urbanización

Para las obras de construcción de los nuevos edificios la sociedad PTSS ha presupuestado una inversión de 7.000.000 Euros

3. Continuación de la ejecución de las actuaciones derivadas del convenio firmado entre el Ayuntamiento de Donostia San Sebastián y el Parque Tecnológico:

Durante el año 2009 las actuaciones previstas son:

- Finalización de la aportación a la financiación de la aportación a la financiación para el traslado del depósito de Oriaventa a su nuevo emplazamiento.
- Comienzo de la ejecución del Parking subterráneo situado entre Policlínica y el Edificio "C" del Parque Tecnológico.

Para la ejecución de las inversiones relativas al Convenio firmado con el Ayuntamiento de San Sebastián, la sociedad PTSS ha presupuestado una cantidad de 1.875.000 Euros

4. Estudios para el Proyecto de Ampliación del Parque en Hondarribia que la sociedad PTSS ha estimado en 500.000 Euros
5. Asimismo, y como se ha mencionado también anteriormente, está prevista la realización de una serie de inversiones de menor cuantía que las anteriores, en elementos complementarios (Instalaciones y Mobiliario, Equipos Informáticos y Audiovisuales) por importe estimado de 600.000 Euros.

El total de Inversiones comprometidas asciende a 9.975.000 Euros y se financiarán por medio de una ampliación de capital de 8.000.000 Euros, la solicitud de un crédito de 1.128.486 Euros y el resto será financiado por la Sociedad.

## **3- PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN**

El Presupuesto de Explotación recoge entre sus niveles de Gastos, la partida de Servicios Exteriores por importe de 1.695.679 Euros entre los cuales se encuentran los principales capítulos: Reparaciones y Conservación, que supone el 40% (678.818 Euros), Servicios Profesionales Independientes que supone el 18% (299.814 Euros), Suministros con una cuota del 18% (313.362 Euros) y Otros Servicios, con el 16% (264.058 Euros). Los Gastos de Personal representan un importe de 745.989 Euros. Los Gastos Financieros se prevén por un importe de 135.283 Euros y las Dotaciones para Amortizaciones en Inmovilizado Material en un importe de 1.045.737 Euros.

En relación a los Ingresos, como partidas más relevantes destacamos la previsión de Venta de una parcela por importe de 2.041.875 Euros y de espacios empresariales por importe de 210.000 Euros y los Ingresos relativos a los Arrendamientos de Inmuebles y Otros Servicios de alquiler Salas/Auditorio que se prevé asciendan a 1.815.396 Euros.

Como consecuencia de lo anterior, los Resultados previstos para el presente ejercicio 2009 se cifran en un beneficio de 169.727 Euros

## **GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS**

Las acciones más significativas realizadas durante los primeros el 2009, han sido las siguientes:

- Venta de Espacios Empresariales en el Edificio A1.1 y Edificio C por importe de 1.658.697,87 Euros inferior a lo presupuestado en un 26% pero que se ve compensado por el incremento habido en los ingresos por alquileres de Edificios Empresariales.
- Ingresos por Alquileres de Edificios Empresariales por importe de 3.118.740 Euros que superan en un 72% a la cifra presupuestada.
- Inversiones relativas a mejoras de los Edificios Empresariales e Inversiones complementarias por importe de 181.875 Euros por debajo de las presupuestadas.
- Inversiones relativas a la construcciones, se continúa con el Edificio A1.2 cuya inversión para este periodo es de 3.950.435 Euros, además se finaliza la construcción del Edificio A1.1 cuya inversión en el año 2009 ha sido de 1.150.864 Euros y se inicia y finaliza la Excavación de la Parcela A2 con un importe de inversión de 457.391 Euros.
- Debido al retraso en el comienzo de las obras del Edificio 4C-100 la sociedad no recurre al Endeudamiento previsto.
- Las Inversiones relativas a los compromisos adquiridos con el Ayuntamiento de San Sebastián fruto del Convenio firmado entre ambas partes ascienden a 1.349.893 Euros.
- De la ampliación de capital aprobada para el ejercicio 2009 se produce únicamente la aportación de capital por parte de SPRI de 5.259.200 Euros, quedando pendiente el desembolso de 1.960.000 Euros por parte de la Diputación Foral de Guipúzcoa.
- Amortización de las Deudas a Largo Plazo correspondientes a los préstamos de Kutxa, por importe de 1.129.529 Euros
- En cuanto a la Política de Promoción, indicar que las infraestructuras del Parque, tanto a nivel de salas y auditorio, como de equipamiento telemático han permitido intensificar su actividad, durante este periodo, alcanzándose las cifras de 390 actos celebrados entre congresos, seminarios, presentaciones y conferencias en las instalaciones del Edificio Central. Como resultado de todo ello se ha logrado una asistencia de 25.500 personas.
- Por otra parte señalar que los Gastos y los Ingresos en su conjunto se mantienen en la línea de lo presupuestado.