

PARQUE TECNOLÓGICO - TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

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

Informe de Auditoría

**PARQUE TECNOLÓGICO-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 - Teknologi Elkartegia, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Parque Tecnológico -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 18 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 -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.



Miembro ejerciente:
ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2010 N° 03/10/00714
COPIA GRATUITA

Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

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



Eduardo Díez Santamaría

12 de marzo de 2010

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

ACTIVO	Notas	2009	2008
ACTIVO NO CORRIENTE		87.314.466	73.756.174
Inmovilizado material	5	28.794.814	20.159.988
Inmovilizado en curso y anticipos		28.794.814	20.159.988
Inversiones inmobiliarias	6	58.333.391	53.394.690
Terrenos		5.483.367	5.628.404
Construcciones		52.850.024	47.766.286
Inversiones financieras a largo plazo	7	13.634	20.909
Otros activos financieros		13.634	20.909
Activos por impuesto diferido	14	172.627	180.587
ACTIVO CORRIENTE		49.221.837	57.305.977
Existencias	8	33.332.040	30.278.893
Terrenos y solares		33.159.622	30.077.338
Anticipos		172.418	201.555
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	6.231.781	16.541.453
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		2.386.723	3.387.806
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		1.439.406	11.861.863
Clientes, empresas del grupo y asociadas	16	11.138	4.411
Deudores varios		17.500	34.711
Personal		11.217	11.653
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	2.365.797	581.501
Accionistas por desembolsos exigidos		-	659.508
Inversiones financieras a corto plazo	7	4.387	406
Otros activos financieros		4.387	406
Periodificaciones a corto plazo		9.513	22.700
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	9.644.116	10.462.525
Tesorería		9.644.116	10.462.525
TOTAL ACTIVO		136.536.303	131.062.151

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

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2009	2008
PATRIMONIO NETO		95.408.783	93.830.172
FONDOS PROPIOS		94.713.815	93.154.108
Capital	10.1	73.996.400	73.996.400
Capital escriturado		73.996.400	73.996.400
Reservas	10.2	19.157.708	15.479.930
Legal y estatutarias		1.838.530	1.470.752
Otras reservas		17.319.178	14.009.178
Resultado del ejercicio		1.559.707	3.677.778
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	11	694.968	676.064
PASIVO NO CORRIENTE		24.267.676	12.888.303
Provisiones a largo plazo	12	5.546.955	5.546.955
Otras provisiones		5.546.955	5.546.955
Deudas a largo plazo	13	6.100.672	6.990.526
Deudas con entidades de crédito		3.280.000	4.100.000
Otros pasivos financieros		2.820.672	2.890.526
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	13	12.300.000	-
Pasivos por impuesto diferido	14	270.266	262.914
Periodificaciones a largo plazo		49.783	87.908
PASIVO CORRIENTE		16.859.844	24.343.676
Deudas a corto plazo	13	13.887.898	6.118.246
Deudas con entidades de crédito		8.828.702	553.298
Otros pasivos financieros		5.059.196	5.564.948
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	13	400.000	12.700.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13	2.571.946	5.525.430
Proveedores		2.287.085	5.189.015
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	16	21.388	26.331
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		8.969	697
Pasivos por impuesto corriente	14	107.749	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	146.755	117.465
Anticipos de clientes		-	191.922
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		136.536.303	131.062.151

PARQUE TECNOLÓGICO – TEKNOLOGI ELKARTEGIA ,S.A.**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009**

(Expresada en euros)

	Notas	2.009	2.008
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	15.1	14.825.931	21.193.228
Ventas		6.121.776	12.640.048
Prestaciones de servicios		8.704.155	8.553.180
Variación de existencias de terrenos y solares		3.082.284	19.103.202
Aprovisionamientos		(6.369.547)	(25.702.765)
Compra de terrenos y solares		(3.082.284)	(19.287.365)
Transferencia de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos	6	(3.287.263)	(6.415.400)
Otros ingresos de explotación		193.162	175.179
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		5.866	-
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		187.296	175.179
Gastos de personal		(1.358.372)	(1.015.082)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.095.456)	(818.025)
Cargas sociales	15.2	(262.916)	(197.057)
Otros gastos de explotación		(5.391.466)	(6.809.384)
Servicios exteriores		(5.193.138)	(6.627.789)
Tributos		(203.382)	(169.555)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7	5.054	(12.040)
Amortización del inmovilizado	5, 6	(3.300.836)	(3.452.491)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero	11	5.578	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.686.734	3.491.887
Ingresos financieros		232.025	434.052
De valores negociables y otros instrumentos financieros		232.025	434.052
Gastos financieros		(103.641)	(248.161)
Por deudas con terceros		(103.641)	(248.161)
RESULTADO FINANCIERO		128.384	185.891
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.815.118	3.677.778
Impuesto sobre beneficios	14,1	(255.411)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		1.559.707	3.677.778
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	1.559.707	3.677.778

PARQUE TECNOLÓGICO – TEKNOLOGI ELKARTEGIA ,S.A.

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

(Expresado en euros)

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

	2009	2008
RESULTADO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	1.559.707	3.677.778
Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 11)	31.834	
Efecto impositivo (Nota 11)	(8.914)	
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	22.920	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 11)	(5.578)	
Efecto impositivo (Nota 11)	1.562	
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	(4.016)	-

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

	Capital (Nota 10.1)	Reservas (Nota 10.2)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Subvenciones recibidas (Nota 11)	Total
A. SALDO INICIAL DEL AÑO 2008	50.196.400	11.848.342	3.631.588	676.064	66.352.394
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	3.677.778	-	3.677.778
II. Operaciones con socios o propietarios					
Aumento de capital	23.800.000	-	-	-	23.800.000
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	3.631.588	(3.631.588)	-	-
B. SALDO FINAL DEL AÑO 2008	73.996.400	15.479.930	3.677.778	676.064	93.830.172
A. SALDO INICIAL DEL AÑO 2009	73.996.400	15.479.930	3.677.778	676.064	93.830.172
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	1.559.707	18.904	1.578.611
III. Otras variaciones de patrimonio neto	-	3.677.778	(3.677.778)	-	-
B. SALDO FINAL DEL AÑO 2009	73.996.400	19.157.708	1.559.707	694.968	95.408.783

PARQUE TECNOLÓGICO – TEKNOLOGI ELKARTEGIA ,S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

(Expresado en euros)

	2009	2008
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	1.815.118	3.677.778
Ajustes del resultado	3.161.820	3.278.640
Amortización del inmovilizado	3.300.836	3.452.491
Correcciones valorativas por deterioro	(5.054)	12.040
Imputación de subvenciones	(5.578)	-
Gastos financieros	103.641	248.161
Ingresos financieros	(232.025)	(434.052)
Cambios en el capital corriente	(1.466.634)	(16.746.095)
(Incremento) Decremento en Existencias	(3.053.147)	(19.304.757)
(Incremento) Decremento en Deudores y otras cuentas a cobrar	9.168.888	(2.362.096)
(Incremento) Decremento en Otros activos corrientes	9.206	17.615
Incremento (Decremento) en Acreedores y otras cuentas a pagar	(3.061.233)	4.903.143
Incremento (Decremento) en Otros pasivos corrientes	(4.530.348)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	128.384	185.891
Pagos de intereses	(103.641)	(248.161)
Cobros de intereses	232.025	434.052
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	3.638.688	(9.603.786)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones	(19.063.034)	(13.677.552)
Inversiones inmobiliarias	(19.063.034)	(13.683.584)
Otros activos financieros	-	6.032
Cobros por desinversiones	6.494.676	-
Inversiones inmobiliarias	5.986.860	-
Otros activos financieros	7.275	-
Deudores comerciales no corrientes	500.541	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(12.568.358)	(13.677.552)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-	23.800.000
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	23.800.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	8.280.990	88.173
Deudas con entidades de crédito	8.000.000	-
Otras deudas	192.310	-
Otros pasivos financieros	88.680	88.173
Devolución y amortización de	(169.729)	-
Otras deudas	(61.779)	-
Otros pasivos financieros	(107.950)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	8.111.261	23.888.173
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(818.409)	606.835
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10.462.525	9.855.690
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9.644.116	10.462.525

PARQUE TECNOLÓGICO – TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Parque Tecnológico - Teknologi Elkartegia, S.A. es una Sociedad Pública que se constituyó como Sociedad Anónima el 30 de septiembre de 1.985, comenzando sus actividades en 1.986 y no habiendo modificado su denominación social desde su constitución. Su domicilio social actual se encuentra en Zamudio, Edificio 101 del Parque Tecnológico, siendo su objeto social el de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial, mediante la creación de una infraestructura que posibilite la implantación de Empresas de alta tecnología, junto con actividades industriales y de servicios de alto contenido innovador, y, al mismo tiempo, potenciar la transferencia de tecnología y de conocimiento entre la Universidad, los Centros Tecnológicos y las Empresas. De acuerdo con este objeto social, la Sociedad ha construido diversos edificios, cuya explotación se ha gestionado a través de la venta o del régimen de alquiler, con o sin opción de compra, al tiempo que ha promovido la instalación de empresas en el Parque mediante la cesión o venta de terrenos e infraestructuras, adecuados a las necesidades de iniciativas empresariales en el ámbito de las tecnologías avanzadas.

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 Bizkaia, de manera sostenible, favoreciendo el intercambio de conocimiento y la 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 valor añadido.

Con fecha 29 de julio de 2.008 se procedió a escriturar la fusión por absorción de la sociedad participada al 100% Margen Industrial y Logística, S.A. a favor de Parque Tecnológico - Teknologi Elkartegia, S.A.

Esta operación se realizó con efectos contables 1 de enero de 2.008 y se acogió al régimen de neutralidad fiscal previsto en el Capítulo X, del Título VIII, de la Norma Foral 3/1996, de 26 de junio, del impuesto sobre sociedades en el Territorio Histórico de Bizkaia. En la Nota 14 de esta memoria, se incluye información complementaria en relación con esta operación.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

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

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

2.1 Imagen fiel

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

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

2.2 Comparación de la información

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

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

- Del epígrafe Inmovilizado material se ha procedido a reclasificar el importe de 53.394.690 euros al epígrafe Inversiones Inmobiliarias.

- Del epígrafe Deudores comerciales no corrientes se ha procedido a reclasificar el importe de 3.387.806 euros al epígrafe Clientes por ventas y prestaciones de servicios 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 que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a la modificación de los valores de los activos y pasivos afectados, en el caso de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

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

Deterioro del valor de los activos no corrientes

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

Activos por impuesto diferido

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

La Sociedad tiene registrado activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2009 por importe de 172.627 euros (180.587 euros al 31 de diciembre de 2008) correspondiente a diferencias temporarias deducibles.

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	2008
Base de reparto		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	1.559.707	3.677.778
	1.559.707	3.677.778
Aplicación		
A reserva legal	155.971	367.778
A reservas voluntarias	1.403.736	3.310.000
	1.559.707	3.677.778

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inmovilizado material

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

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

Las reparaciones que no presentan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargadas en la cuenta de pérdidas y ganancia 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 vida útil de los bienes, son incorporados al activo con 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 la 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 tienen inmovilizado en curso, que se traspasa a inversiones inmobiliarias una vez finalizada su construcción, puesto que su destino es el arrendamiento.

4.2 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

	<u>Años de vida útil</u>
Edificios	30 años
Resto de elementos.....	4-10 años

4.3 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

4.4 Arrendamientos

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

Sociedad como arrendador

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

4.5 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

Cancelación

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

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

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

Intereses recibidos de activos financieros

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

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

4.6 Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

Instrumentos de deuda

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

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

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

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

4.7 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

Cancelación

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

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

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

4.8 Existencias

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

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

4.9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias, y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplan con todos los siguientes requisitos:

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

4.10 Subvenciones

Las subvenciones se califican como no reintegrables cuando se han cumplido las condiciones establecidas para su concesión, registrándose en ese momento directamente en el patrimonio neto, una vez deducido el efecto impositivo correspondiente.

Las subvenciones reintegrables se registran como pasivos de la Sociedad hasta que adquieren la condición de no reintegrables, no registrándose ningún ingreso hasta dicho momento.

Las subvenciones recibidas para financiar gastos específicos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devenguen los gastos que están financiando. Las subvenciones recibidas para adquirir activos materiales se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a su amortización.

4.11 Provisiones

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

4.12 Pasivos por retribuciones al personal

Las obligaciones relativas a pensiones de jubilación para los empleados están cubiertas, fundamentalmente, 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 a financiar las contribuciones en calidad de socio.

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 calcularían en base a los años de servicio. Cualquier pago por este concepto se contabilizaría en la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se produjera el acuerdo de despido.

4.13 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.

4.14 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, inversión inmobiliaria 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 de activo corriente se clasifican, dependiendo de que su plazo de realización sea inferior o superior al año, entre “Existencias de ciclo corto” y “Existencias de ciclo largo”, respectivamente.

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

4.15 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.

4.16 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.

4.17 Operaciones con partes vinculadas

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

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Ejercicio 2009

(EUROS)	Saldo 31/12/08	Altas	Bajas	Trasposos a inversiones inmobiliarias	Retiros	Saldo 31/12/09
Inmovilizado en curso	20.159.988	19.510.946	(1.972.772)	(8.903.348)	-	28.794.814
Total Coste	20.159.988	19.510.946	(1.972.772)	(8.903.348)	-	28.794.814

VNC	20.159.988					28.794.814
------------	-------------------	--	--	--	--	-------------------

Ejercicio 2008

(EUROS)	Saldo 31/12/07	Altas	Bajas	Trasposos a inversiones inmobiliarias	Retiros	Saldo 31/12/08
Inmovilizado en curso	8.771.808	14.132.707	-	(2.433.439)	(311.088)	20.159.988
Total Coste	8.771.808	14.132.707	-	(2.433.439)	(311.088)	20.159.988

VNC	8.771.808					20.159.988
------------	------------------	--	--	--	--	-------------------

Descripción de los principales movimientos

Las altas del ejercicio 2009 se han debido fundamentalmente a la construcción de los edificios 501 y 604 dentro del ámbito de Zamudio y Derio, a la urbanización del sector de Aresti, construcción de los edificios 407, 602 y 612, así como al acondicionamiento de locales varios

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

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Ejercicio 2009

(Euros)	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Traspaso a existencias	Traspasos de Inmovilizado material	Retiros	Saldo Final
Terrenos	5.628.404	3.080.084	(142.837)	(3.082.284)	0	0	5.483.367
Construcciones	76.055.425	652.880	(2.635.877)	0	8.903.348	0	82.975.776
Total Coste	81.683.829	3.732.964	(2.778.714)	(3.082.284)	8.903.348	0	88.459.143
Construcciones	(28.289.139)	(3.300.836)	1.464.223	0	0	0	(30.125.752)
Total Amortización Acumulada	(28.289.139)	(3.300.836)	1.464.223	0	0	0	(30.125.752)
Valor Neto Contable	53.394.690						58.333.391

Ejercicio 2008

(Euros)	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Traspaso a existencias	Traspasos de Inmovilizado material	Retiros	Saldo Final
Terrenos	5.897.533	19.287.365	(269.129)	(19.287.365)	0	0	5.628.404
Construcciones	79.546.903	483.672	(6.371.211)	0	2.433.439	(37.378)	76.055.425
Total Coste	85.444.436	19.771.037	(6.640.340)	(19.287.365)	2.433.439	(37.378)	81.683.829
Construcciones	(25.669.359)	(3.452.491)	832.711	0	0	0	(28.289.139)
Total Amortización Acumulada	(25.669.359)	(3.452.491)	832.711	0	0	0	(28.289.139)
Valor Neto Contable	59.775.077						53.394.690

Descripción de los principales movimientos

Las altas del ejercicio 2009 se han debido, fundamentalmente, a la adquisición de los terrenos del Campus de Ezkerraldea.

6.1 Arrendamientos operativos

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

Los ingresos provenientes de dichos contratos han ascendido a 8.704.155 euros en el ejercicio 2009 (8.553.180 euros en 2008).

6.2 Otra información

La superficie (m²) de los terrenos ocupados por el Parque Tecnológico tiene la siguiente distribución:

Zona	Calificación	31/12/2008	31/12/2009
Sectores I,II,III y Vaguada Derio	Industrial	684.269	684.269
Sector Derio I (UNTZAGA)	Industrial	573.387	573.387
Sector Aresti UE1 y UE2	Industrial	385.360	385.360
Agarre	Rural	285.129	285.129
Sertor Derio II (Geldos)	Rural	170.334	170.334
Resto Zamudio	Rural	26.659	26.659
Campus Zamudio y Derio		2.125.138	2.125.138
Abanto y Ortuella	Rural	465.265	618.733
Campus Ezkerraldea		465.265	618.733
Totales		2.590.403	2.743.871

Durante el ejercicio 2009 se han producido adquisiciones de terrenos rurales en los Municipios de Abanto y Ortuella, paso previo necesario para el lanzamiento inicial del Campus Ezkerraldea.

Datos correspondientes a 2008 y 2009	Sectores I,II,III y Vaguada Derio	Sector Derio I (UNTZAGA)	Sector Aresti UE1 y UE2	TOTAL
Superficie bruta total en m ²	684.269	573.387	423.538	1.681.194
Superficie bruta propiedad de terceros	0	0	38.178	38.178
Superficie propiedad de Parque Tecnológico	<u>684.269</u>	<u>573.387</u>	<u>385.360</u>	<u>1.643.016</u>
Viales, Zonas Verdes y Cesiones Urbanísticas	283.841	250.806	248.204	782.851
Superficie Industrial Urbanizable	400.428	322.581	175.334	898.343
Parcelas de terceros en reparcelación	0	0	3.189	3.189
Parcelas vendidas a terceros	282.956	211.673	30.764	525.393
Total parcelas vendidas o comprometidas	<u>282.956</u>	<u>211.673</u>	<u>33.953</u>	<u>528.582</u>
Parcelas construidas por Parque Tecnológico	115.474	63.605	0	179.079
Parcelas propias construidas por terceros (A)	0	33.381	0	33.381
Parcelas propias en construcción	0	0	16.485	16.485
Total parcelas construidas	<u>115.474</u>	<u>96.986</u>	<u>16.485</u>	<u>228.945</u>
Parcelas de Parque Tecnológico disponibles para la venta	<u>1.998</u>	<u>13.922</u>	<u>124.896</u>	<u>140.816</u>
Grado de Ocupación del Suelo Industrial	99,50%	95,68%	28,77%	84,32%

(A) La denominada “zona La Granja” consta de un edificio y una parcela de terreno que fueron arrendados a la Diputación Foral de Bizkaia, para uso de la Empresa Aberekin, S.A. y para uso propio.

Dicha operación se articuló a través de un Convenio de Cesión de Uso por un plazo máximo de 25 años, de tal manera que Parque Tecnológico, S.A. podría recuperar la posesión de estos bienes en el supuesto de que resultara necesario para su expansión futura y no dispusiera de terrenos adicionales para hacerlo

La distribución y el nivel de ocupación actual de las parcelas desarrolladas por el Parque en los Sectores previamente identificados, expresado en m² de superficie de parcela, es la siguiente:

Datos correspondiente a 2008 y 2009	Sectores I,II,III y Vaguada Derio	Sector Derio I (UNTZAGA)	TOTAL
SUPERFICIE DE PARCELA EN M²			
Parcelas construidas por el Parque	115.474	63.605	179.079
Vendido a terceros	26.916	12.595	39.511
Destinado a la actividad de Arrendamiento	88.558	51.010	139.568
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN M²			
Edificios Construidos por el Parque	52.653	27.712	80.365
Edificios Vendidos	14.839	5.368	20.207
Edificios propiedad del Parque	37.814	22.344	60.158

El Sector Aresti se encuentra en proceso de urbanización, por lo que no existen parcelas construidas, aun cuando se encuentra en construcción el Edificio 407 propiedad del Parque y se han producido ventas a tres clientes por 30.764 metros cuadrados.

Tras el proceso de lanzamiento del Sector Aresti se pretende acometer la ampliación también en el Municipio de Derio, con cuyo Ayuntamiento se han mantenido las primeras conversaciones.

La evolución de ocupación de los edificios de los últimos cinco ejercicios expresada en m² ha sido la siguiente:

Concepto	2005		2006		2007		2008		2009	
	Constr.	Ocup.								
Edificio 105	4.761	3.375	4.761	4.741	4.761	4.285	4.761	4.761	4.761	4.761
Edificio 103	2.804	2.254	2.804	2.804	2.804	2.804	2.804	2.523	2.804	1.910
Edificio 101	8.112	8.112	8.112	8.112	8.112	8.112	8.112	8.112	8.112	8.112
Edificio 204	3.622	3.622	3.622	3.622	3.622	3.622	3.622	3.622	3.622	3.622
Edificio 206	4.405	4.183	4.405	4.209	4.405	4.405	4.405	4.210	4.405	4.020
Edificio 208	3.962	3.428	3.962	3.926	3.962	3.926	3.962	3.962	3.962	3.754
Edificio 205	11.726	11.726	11.726	11.726	11.726	11.726	11.726	11.726	11.726	11.726
Edificio 207	8.434	8.434	8.434	8.434	8.434	8.434	8.434	7.754	8.434	8.242
Edificio 801	5.400	5.103	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400	5.400
Edificio 800	4.632	2.918	4.632	4.065	4.632	4.632	4.632	4.632	4.632	4.632
Edificio 107	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Edificio 702	4.660	0	4.660	4.660	4.660	4.660	4.660	4.660	4.660	4.660
Edificio 100					2.773	2.773	2.773	2.773	2.773	2.773
Edificio 203					1.328	1.328	1.328	1.328	1.328	1.328
Edificio 500					4.986	3.767	4.986	4.486	4.986	4.483
Edificio 102							425	425	425	425
Edificio 502							5.419	0	5.419	4.152
Edificio 602							2.616	2.616	2.616	2.616
Total	62.818	53.455	62.818	61.999	71.905	70.174	80.365	73.290	80.365	76.916
Sup. Libre	9.363		819		1.731		7.075		3.449	
Incr. Constr.	4.660		-		-		8.460		-	
Incr. Ocupado	4.570		8.544		8.175		3.116		3.626	
Ocupación	85,10%		98,70%		97,59%		91,20%		95,71%	

Al cierre de ejercicio, existen 12.827.549 euros como compromisos en firme para compra de inmovilizado (finalización de la construcción de los edificios 407, 604 y 612, construcción del edificio 407, lanzamiento de la urbanización del nuevo sector Geldos, así como el lanzamiento del sector de Abanto y Acondicionamiento de locales de oficinas).

El importe de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2009 asciende a 5.095.580 euros (6.589.582 euros al 31 de diciembre de 2008).

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

El epígrafe Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos se descompone de la siguiente manera:

(Euros)	2009	2008
Trasposos de inmovilizado material a existencias para su venta en el ejercicio (Nota 5)	1.972.772	-
Traspaso de inversiones inmobiliarias a existencias para su venta en el ejercicio (Nota 6)	1.314.491	5.807.629
Dotación neta a la provisión para finalización de promociones	-	607.771
	3.287.263	6.415.400

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

(Euros)	2009	2008
Coste		
Terrenos	123.561	123.561
Construcciones	3.452.239	3.452.239
	3.575.800	3.575.800
Amortización acumulada	(2.167.209)	(2.012.858)
Valor neto contable	1.408.591	1.562.942

7. ACTIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	2009	2008
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	13.634	20.909
Inversiones financieras a L/P	13.634	20.909
ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	6.236.168	16.541.859
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.231.781	16.541.453
Inversiones financieras a C/P	4.387	406
	6.249.802	16.562.768

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 a largo plazo	2.386.723	3.387.806
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	1.439.406	11.861.863
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	11.138	4.411
Deudores varios	17.500	34.711
Personal	11.217	11.653
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 14)	2.365.797	581.501
Accionistas por desembolsos exigidos	-	659.508
Total	6.231.781	16.541.453

Cientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo

El saldo de Cientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo al 31 de diciembre corresponde a ventas con pago aplazado cuyo vencimiento por años es el siguiente:

(Euros)	2.009	2008
Año 2010	-	1.001.083
Año 2011	767.251	767.251
Año 2012	827.534	827.534
Año 2013	791.938	791.938
Total	2.386.723	3.387.806

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

(Euros)	2.009	2008
Saldo Inicial	3.387.806	3.859.916
Trasposos C/P	(1.001.083)	(472.110)
Total	2.386.723	3.387.806

Correcciones valorativas

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

(Euros)	2009	2008
Saldo Inicial	175.584	163.544
Dotaciones Netas	-	12.040
Provisiones aplicadas a su finalidad	(5.054)	-
Total	170.530	175.584

8. EXISTENCIAS

La Sociedad mantiene en la cuenta Terrenos y solares al 31 de diciembre de 2009 un saldo de 33.159.622 euros, referente a varias parcelas de terreno y al importe traspasado a esta cuenta en relación con varias parcelas cuyo previsible destino no será, ni el alquiler, ni el uso propio.

Los movimientos que ha presentado esta cuenta durante el ejercicio son los siguientes:

(Euros)	2009	2008
Saldo Inicial	30.077.338	10.974.136
Transferencias de inmovilizado a existencias	3.082.284	19.287.365
Coste de terrenos vendidos	-	(184.163)
Total	33.159.622	30.077.338

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2009	2008
Caja	3.999	3.971
Bancos	9.640.117	10.458.554
Total	9.644.116	10.462.525

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas. No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

10. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

10.1 Capital escriturado

El Capital Social está representado por 739.964 acciones nominativas de 100 Euros de valor nominal cada una, totalmente suscrito y desembolsado.

El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2008 y 2009
SPRI	49.499.500
BFA	12.310.700
Zamudioko Udala	286.200
Bizkailur	11.900.000
Total	73.996.400

Con fecha 18 de diciembre de 2009, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó ampliar el capital social en 16.327.200 euros. La aportación de 12.300.000 euros (ver Nota 16) por parte de S.P.R.I fue desembolsada con fecha 15 de diciembre de 2009, mientras que la parte pendiente de desembolso por parte de la Diputación Foral de Bizkaia debe realizarse antes del 30 de junio del 2010. La citada ampliación de capital está pendiente de escrituración a la fecha de formalización de estas cuentas anuales.

10.2 Reservas

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

(Euros)	Saldo Inicial	Beneficio 2008	Saldo final
Ejercicio 2009			
Reserva Legal	1.470.752	367.778	1.838.530
Reserva Voluntaria	14.009.178	3.310.000	17.319.178
Total	15.479.930	3.677.778	19.157.708

(Euros)	Saldo Inicial	Beneficio 2007	Saldo final
Ejercicio 2008			
Reserva Legal	1.107.593	363.159	1.470.752
Reserva Voluntaria	10.740.749	3.268.429	14.009.178
Total	11.848.342	3.631.588	15.479.930

Reserva legal

De acuerdo con la vigente legislación mercantil, la Sociedad debe destinar a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Dicha reserva podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya incrementado. Salvo para esta finalidad, y mientras no supere el 20% del capital social, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Otras reservas

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

11. SUBVENCIONES RECIBIDAS

Los movimientos de las subvenciones de capital no reintegrables son los siguientes:

Ejercicio 2009

(Euros)	Saldo Inicial	Adiciones	Efecto impositivo de las adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto Impositivo de las transferencias	Saldo final
Subvenciones no reintegrables	676.064	31.834	(8.914)	(5.578)	1.562	694.968
Total	676.064					694.968

Ejercicio 2008

(Euros)	Saldo Inicial	Adiciones	Efecto impositivo de las adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto Impositivo de las transferencias	Saldo final
Subvenciones no reintegrables	676.064	-	-	-	-	676.064
Total	676.064					676.064

Como se comenta en la Nota 13.3, la Sociedad recibió durante los ejercicios 2005, 2006 y 2008 unos anticipos reintegrables sin tipo de interés del Ministerio de Educación y Ciencia, en los que se identifica una subvención del tipo de interés. La cuantificación de esta subvención al 31 de diciembre de 2009 asciende a 965.234 euros. Este importe se ha registrado en Subvenciones (Patrimonio Neto) por 694.968 euros y en Impuesto diferido pasivo por 270.266 euros.

El tipo de interés aplicado para el cálculo de dicha subvención es el tipo de interés acordado entre el Gobierno Vasco y las entidades financieras (Euribor +0,10%).

12. PROVISIONES A LARGO PLAZO

El detalle de provisiones al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	A largo plazo	Total
Ejercicio 2009		
Provisión para terminación de promociones en curso	5.546.955	5.546.955
Total	5.546.955	5.546.955

(Euros)	A largo plazo	Total
Ejercicio 2008		
Provisión para terminación de promociones en curso	5.546.955	5.546.955
Total	5.546.955	5.546.955

Esta provisión hace referencia al coste estimado para la terminación de promociones asociadas a parcelas de terreno vendidas.

13. PASIVOS FINANCIEROS

13.1 Composición

(Euros)	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
Ejercicio 2009			
PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES			18.400.672
Deudas a L/P	3.280.000	2.820.672	6.100.672
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	-	12.300.000	12.300.000
PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES			16.859.844
Deudas a C/P	8.828.702	5.059.196	13.887.898
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	-	400.000	400.000
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	2.571.946	2.571.946
			35.260.516

(Euros)	Deudas con entidades de crédito	Otros	Total
Ejercicio 2008			
PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES			6.990.526
Deudas a L/P	4.100.000	2.890.526	6.990.526
PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES			24.343.676
Deudas a C/P	553.298	5.564.948	6.118.246
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	-	12.700.000	12.700.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	5.525.430	5.525.430
			31.334.202

13.2 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

(Euros)	Pendiente	Vencimiento	Tipo de Interés	Gastos financieros devengados 2009
Préstamos				
BBK	8.000.000	31/12/2010	Euribor + 0,7	7.232
La Caixa	4.108.702	31/12/2014	Euribor + 0,10	78.197
Total	12.108.702			85.429

Los gastos financieros devengados durante el ejercicio 2008 supusieron 248.016 euros.

El desglose por vencimientos de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2009	2008
2009	-	553.298
2010	8.828.702	820.000
2011	820.000	820.000
2012	820.000	820.000
2013	820.000	820.000
2014	820.000	820.000
Total	12.108.702	4.653.298

13.3 Otros pasivos financieros

El detalle de otros pasivos financieros al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2009	2008
A largo Plazo	2.820.672	2.890.526
Fianzas recibidas	914.440	895.584
Ayudas Ministeriales	1.906.232	1.994.942
A corto Plazo	5.059.196	5.564.948
Ayudas Ministeriales	249.177	56.201
Proveedores de Inmovilizado	4.810.019	5.508.747

Fianzas recibidas

El saldo de Fianzas y depósitos recibidos recoge el importe de las fianzas exigidas a los arrendatarios de los locales de oficina y otras superficies como garantía. Las variaciones experimentadas en el ejercicio son las siguientes:

(Euros)	Saldo Inicial	Adiciones	Bajas	Traspaso de periodificaciones de pasivo	Saldo Final
Ejercicio 2009					
Fianzas recibidas	895.584	99.088	(118.357)	38.125	914.440
	895.584				914.440

(Euros)	Saldo Inicial	Adiciones	Bajas	Traspaso de periodificaciones de pasivo	Saldo Final
Ejercicio 2008					
Fianzas recibidas	774.158	174.870	(86.697)	33.253	895.584
	774.158				895.584

Ayudas Ministeriales

Este saldo corresponde a las ayudas obtenidas del Ministerio de Educación y Ciencia para proyectos de I+D que se desarrollarán en el Parque. Son anticipos reembolsables, que se asemejan a un préstamo a 15 años, con los tres primeros años de carencia. Las ayudas obtenidas corresponden a las convocatorias de los ejercicios 2005, 2006 y 2008 y su detalle al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2.009	2.008
Ayudas Ministeriales 2005	470.656	526.857
Ayudas Ministeriales 2006	1.524.284	1.524.286
Ayudas Ministeriales 2008	160.469	-
Total	2.155.409	2.051.143

Estas ayudas no devengan tipo de interés, y al tratarse de anticipos reintegrables en las que se identifica claramente una subvención del tipo de interés, la cuantificación de esta subvención al 31 de diciembre de 2009 asciende a 965.234 euros (Ver Nota 11).

Los cuadros de amortización son los siguientes:

Ayudas Ministeriales 2005

Pagos	Fecha límite de Amortización	Euros
1	15/11/2010	53.604
2	15/11/2011	51.127
3	15/11/2012	48.765
4	15/11/2013	46.511
5	15/11/2014	44.362
6	15/11/2015	42.312
7	15/11/2016	40.356
8	15/11/2017	38.492
9	15/11/2018	36.713
10	15/11/2019	35.016
11	15/11/2020	33.398
		<u>470.656</u>
	Corto Plazo	53.604
	Largo Plazo	417.052

Ayudas Ministeriales 2006

Pagos	Fecha límite de Amortización	Euros
1	04/10/2010	195.573
2	04/10/2011	155.086
3	04/10/2012	147.919
4	04/10/2013	141.084
5	04/10/2014	134.564
6	04/10/2015	128.346
7	04/10/2016	122.415
8	04/10/2017	116.758
9	04/10/2018	111.362
10	04/10/2019	106.216
11	04/10/2020	101.308
12	04/10/2021	63.653
		<u>1.524.284</u>
	Corto Plazo	195.573
	Largo Plazo	1.328.711

Ayudas Ministeriales 2008

Pagos	Fecha límite de Amortización	Euros
1	15/06/2013	14.836
2	15/06/2014	14.552
3	15/06/2015	14.274
4	15/06/2016	14.002
5	15/06/2017	13.734
6	15/06/2018	13.472
7	15/06/2019	13.215
8	15/06/2020	12.962
9	15/06/2021	12.715
10	15/06/2022	12.472
11	15/06/2023	12.234
12	15/06/2024	12.001
		<u>160.469</u>
	Corto Plazo	-
	Largo Plazo	160.469

13.4 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

(Euros)	2009	2008
Proveedores	2.287.085	5.189.015
Proveedores, empresas grupo y asociadas (Nota 16)	21.388	26.331
Personal (Remuneraciones pendientes de pago)	8.969	697
Pasivos por impuesto corriente (Nota 14)	107.749	-
Otras Deudas con Administraciones Públicas (Nota 14)	146.755	117.465
Anticipo de clientes	-	191.922
Total	2.571.946	5.525.430

14. SITUACIÓN FISCAL

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

(Euros)	2009	2008
Activos por impuesto diferido	172.627	180.587
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<u>2.365.797</u>	<u>581.501</u>
IVA	2.365.797	498.075
Retenciones y pagos a cuenta	-	83.426
	2.538.424	762.088
Pasivos por impuesto diferido	(270.266)	(262.914)
Pasivos por impuesto corriente	(107.749)	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<u>(146.755)</u>	<u>(117.465)</u>
IRPF	(32.149)	(39.147)
Seguridad Social	(57.796)	(17.718)
Otras Administraciones Públicas	(56.810)	(60.600)
	(524.770)	(380.379)

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.

14.1 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)	2009	2008
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	1.815.118	3.677.778
Diferencias temporarias	(28.431)	(580.573)
Con origen en el ejercicio	(28.431)	539.427
Con origen en ejercicios anteriores	-	(1.120.000)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(18.853)	(3.097.205)
Base Imponible (resultado fiscal)	1.767.834	-

(Euros)	Cuentas de pérdidas y ganancias 2009
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	1.767.834
Carga impositiva tórica (tipo impositivo 28%)	494.994
Deducciones y bonificaciones generadas en el ejercicio	(11.455)
Deducciones con limite generadas en ejercicios anteriores	(211.292)
Deducciones sin limite generadas en ejercicios anteriores	(24.796)
Gasto/(ingreso) impositivo efectivo	247.451

El gasto por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

(Euros)	2009
Gasto impositivo efectivo	247.451
Variación del impuesto diferido activo	7.960
Impuesto sobre beneficio	255.411

El cálculo del impuesto de sociedades a pagar es el siguiente:

(Euros)	2009
Gastos impositivo efectivo	247.451
Retenciones	(139.702)
Pasivo por impuesto corriente	107.749

14.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuestos diferidos son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
Activos por impuesto diferido				
Deudores comerciales no corrientes (ajuste por conversión al NPGC)	180.587	(7.960)	-	172.627
Pasivos por impuesto diferido				
Ayudas Ministeriales	(262.914)	-	(7.352)	(270.266)
Total	(82.327)	(7.960)	(7.352)	(97.639)

Al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad carece de bases imponibles negativas pendientes de compensar (18.853 euros al 31 de diciembre de 2008).

Adicionalmente, la Sociedad tiene al 31 de diciembre de 2009 deducciones pendientes de aplicar por 1.398 euros (237.126 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)	Ejercicio de generación	Deducciones 2009	Deducciones 2008
	1996	-	316
	2000	-	14.932
	2001	-	14.791
	2002	-	4.778
	2003	-	93.958
	2004	-	58.436
	2005	-	13.562
	2006	-	21.480
	2007	-	9.532
	2008	1.398	5.342
Total		1.398	237.127

15. INGRESOS Y GASTOS

15.1 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
Ingresos por ventas de terrenos y solares	6.121.776	12.640.048
Ingresos por arrendamientos y prestación de servicios	8.704.155	8.553.180
Total	14.825.931	21.193.228

15.2 Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

(Euros)	2009	2008
Seguridad Social	236.290	177.197
Itzarri	26.626	19.860
Total	262.916	197.057

16. 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
P. Tecnológico de S. Sebastián	Empresa del grupo
P. Tecnológico de Álava	Empresa del grupo
SPRILUR, S.A.	Empresa del grupo
S.P.R.I, S.A.	Sociedad dominante directa

16.1 Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas son los siguientes:

(Euros)	Clientes, empresas del grupo y asociadas	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Proveedores, empresas del grupo y asociadas
Ejercicio 2009				
P. Tecnológico de S. Sebastián	5.081	-	-	-
P. Tecnológico de Álava	3.841	-	-	-
SPRILUR S.A.	-	-	-	183
S.P.R.I, S.A.	2.216	400.000	12.300.000	21.205
Total	11.138	400.000	12.300.000	21.388

(Euros)	Clientes, empresas del grupo y asociadas	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Proveedores, empresas del grupo y asociadas
Ejercicio 2008				
P. Tecnológico de S. Sebastián	-	-	-	-
P. Tecnológico de Álava	-	-	-	-
SPRILUR S.A.	-	-	-	-
S.P.R.I, S.A.	4.411	12.700.000	-	26.331
Total	4.411	12.700.000	-	26.331

El saldo de la cuenta Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo es la parte correspondiente SPRI, S.A. de la ampliación de capital en curso (ver Nota 10).

El saldo de la cuenta Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo hace referencia a un anticipo de SPRI, S.A. destinado a cumplir el objetivo de proveer los recursos previstos en los Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Euskadi para iniciativas específicas a finalizar durante el ejercicio 2010.

Las transacciones realizadas durante el ejercicio con entidades vinculadas son las siguientes:

(Euros)	Servicios Recibidos	Servicios Prestados
Ejercicio 2009		
P. Tecnológico de S. Sebastián	-	9.600
P. Tecnológico de Álava	-	12.432
SPRILUR S.A.	157	-
S.P.R.I, S.A.	50.843	23.027
Total	51.000	45.059

(Euros)	Servicios Recibidos	Servicios Prestados
Ejercicio 2008		
P. Tecnológico de S. Sebastián	-	854
P. Tecnológico de Álava	-	854
SPRILUR S.A.	-	-
S.P.R.I, S.A.	30.399	22.954
Total	30.399	24.662

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.

16.2 Administradores y alta dirección

En el ejercicio 2009 los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneración alguna por el desempeño de dicho cargo. Como empleados de la Sociedad, la retribución total satisfecha a su Presidente saliente ha sido de 53.787 euros (95.715 euros en 2008) y a su Presidente entrante ha sido de 15.858 euros. Además del Presidente, existe otra persona en la Alta dirección de la Sociedad, cuya retribución en 2009 ha sido de 85.891 euros (94.106 euros en 2008).

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

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

Administrador	Cargo/Función	Sociedad
Francisco Berjon Ayuso	Presidente Presidente	Parque Tecnológico de Álava, S.A. Parque Tecnológico de San Sebastián, S.A.
Pedro Hernández González	Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero	Autoridad Portuaria de Bilbao Bilbao Exhibition Center, S.A.-Bilboko Erakusketen Zentroa, S.A. Donostia Phisis Center Mondragon Innovación SPE, S.A. Parque Tecnológico de Alava, S.A. Parque Tecnológico de San Sebastián, S.A. SPRI, S.A. SPRILUR, S.A.
Francisco Javier Garmendia Martínez	Consejero Presidente Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Vicepresidente Vicepresidente Consejero Consejero Consejero Presidente Consejero Miembro Comité Miembro Comité Miembro Comité Miembro Comité	Luzaro, E.F. C., S.A. SPRILUR, S.A. SPRI, S.A Parque Tecnológico, S.A. Parque Tecnológico de Alava, S.A. Parque Tecnológico de San Sebastián, S.A. Autoridad Portuaria de Pasajes Ente Vasco de la Energía Bahía de Bizkaia Electricidad, S.L. Naturgas Energía Zabalgardi, S.A. Mondragon Desarrollo, SPE, S.A. Mondragon Promoción Empresaria, SPE, s.a. Mondragon Innovación SPE, S.A. Gestión de Capital Riesgo del País Vasco EKARPEN SPE, S.A. SUZTAPEN Fondo de Capital Riesgo EZTEN Fondo de Capital Riesgo EKINTZAILE Fondo de Capital Riesgo ELKANO XXI Fondo de Capital Riesgo

Administrador	Cargo/Función	Sociedad
Iñaki Hidalgo	Presidente Vocal Vocal Vocal Presidente Presidente	Azpiegitura, S.A. BEC, S.A. Bilbao Air, Sociedad para la Promoción del Aeropuerto de Bilbao Bilbao Ría 2000, S.A. Bizkaiko Bideak, S.A. Bizkailur, S.A.
Gorka Estébez Mendizabal	Vocal Vocal Vocal	Azpiegitura, S.A. Bizkailur, S.A. Parque Empresarial de Burtzeña, S.A.
Izaskun Artetxe García	Vocal Vicepresidenta Presidenta Presidenta Vocal Vocal Vocal Presidenta Presidenta Presidenta Vocal Vocal Vocal Vocal Vocal Presidenta Vicepresidenta Vocal Vocal	Abanto Zierbenako Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Azpiegitura, S.A. BEAZ, S.A. BEC, S.A. Bilbao Air, Sociedad para la Promoción del Aeropuerto de Bilbao Bilbao Ría 2000, S.A. Bizkaiko Berrikuntza Agentzia, S.A. Bizkailur, S.A. CEDEMI Ekarpen, S.A. Ibar Zaharra, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Ortulur, S.A. Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. Seed Capital de Bizkaia, S.A. Sestao Bai, S.A. SPRI, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A.
Tomás Orbea Celaya	Vicepresidente Consejero Consejero Consejero	SPRILUR Parque Tecnológico de Álava, S.A. Parque Tecnológico de San Sebastián, S.A. Gestión de Capital Riesgo del País Vasco
Sorkunde Aiarza	Consejera	Sociedad para la Promoción del Aeropuerto de Bilbao, S.A.

17. OTRA INFORMACIÓN

17.1 Estructura del personal

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

Ejercicio 2009

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
Altos directivos	2,00	-	2,00	1,75
Directivos	2,15	1,00	3,15	4,00
Técnicos	5,00	7,15	12,15	13,50
	9,15	8,15	17,30	19,25

Ejercicio 2008

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
Altos directivos	2,00	-	2,00	2,00
Directivos	3,00	1,00	4,00	2,58
Técnicos	5,00	9,00	14,00	13,33
	10,00	10,00	20,00	17,91

El Consejo de Administración de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009 está formado por ocho miembros, de los cuales, dos son mujeres y seis son hombres (al 31 de diciembre de 2008, cuatro mujeres y cuatro hombres).

17.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados en el ejercicio por el auditor de cuentas son los siguientes:

(Euros)	2009	2008
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	8.350	8.026
Otros servicios	-	5.000
	8.350	13.026

17.3 Garantías comprometidas con terceros

El desglose al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

Avales recibidos	5.143.807 Euros
Aval entregado	88.654 Euros

Los avales recibidos son en concepto de garantía de los contratos de inmovilizado y de servicios de mantenimiento suscritos con terceros.

Los avales entregados son para el Ayuntamiento de Zamudio en concepto de garantía de las obras de urbanización correspondientes a la Unidad de Ejecución Nº 2 del Sector Aresti y para la Dirección General Política Energética y Minas.

17.4 Políticas y procedimientos de gestión del riesgo

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 locales o venta de parcelas. Por otra parte, en el caso de pago parcial del precio, los inmuebles se encuentran formalizados con pacto de reserva de dominio hasta que se liquide la totalidad de los importes pactados, en el momento en que se formaliza la transmisión de la propiedad. Por ello, no se constatan riesgos significativos por este motivo.

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 Comunidad Autónoma de Euskadi. 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.

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 Comunidad Autónoma de Euskadi, y por tanto, no se ve condicionada a la realización de sus activos en el horizonte temporal habitual del sector en el que ejerce su actividad.

PARQUE TECNOLÓGICO - TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.009

1) INTRODUCCIÓN.

PARQUE TECNOLOGICO-TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A. se constituye formalmente el 30 de Septiembre de 1.985, con el objeto social de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial, mediante la creación de una infraestructura que posibilite la implantación de Empresas de alta tecnología, junto con actividades industriales y de servicios de alto contenido innovador, y, al mismo tiempo, potenciar la transferencia de tecnología y de conocimiento entre la Universidad, los Centros Tecnológicos y las Empresas.

La Sociedad se constituye con un Capital Social de 300.506 Euros, el cual se distribuye, entre los Socios, de acuerdo con los siguientes porcentajes de participación:

Particip.:	%
SDAD. PARA LA PROMOCION Y RECONV. INDUSTRIAL, S.A. - SPRI	51
EXCMA. DIPUTACION FORAL DE BIZKAIA	48
AYUNTAMIENTO DE ZAMUDIO	1

Como consecuencia de las sucesivas ampliaciones, el volumen total y la participación de los socios han variado en el tiempo. Así, al 31 de Diciembre de 2.009, el capital social asciende a 73.996.400 Euros. Dicho capital, suscrito y desembolsado en su totalidad por los socios y constituido por acciones de 100 Euros de valor nominal cada una, se distribuye entre los socios como sigue:

Particip.:	%
SDAD. PARA LA PROMOC. Y RECONV. INDUSTRIAL, S.A. - SPRI	66,89
EXCMA. DIPUTACION FORAL DE BIZKAIA	16,64
BIZKAILUR, S.A.	16,08
AYUNTAMIENTO DE ZAMUDIO	0,39

Finalmente, cabe destacar que, a diferencia de lo sucedido en los últimos ejercicios, en los cuales la autofinanciación y los resultados de explotación positivos han sido la nota dominante, el desarrollo de los nuevos proyectos de ampliación en los que está inmersa la Sociedad ha exigido, a partir del año 2.007, y lo seguirá exigiendo en los próximos ejercicios, de importantes recursos adicionales a los generados por la vía de la autofinanciación, contemplando incluso escenarios presupuestarios en los que los resultados puedan ser de nuevo negativos.

2) ACTIVIDADES DE LA ENTIDAD.

Partiendo del objeto social antes descrito, las actividades generales del Parque Tecnológico de Bizkaia 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 Bizkaia, de manera sostenible, favoreciendo el intercambio de conocimiento y la 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 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 de Euskadi, 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 (1.999-2.004), 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.

Con los ejercicios 2.005-2.006 se inició una tercera era, que se caracterizaba por hacer compatibles los retos fundamentales de cada una de las dos etapas anteriores. En este sentido, a partir del ejercicio 2.005 se introdujo, en los planes de la Sociedad, una de las novedades y retos más importantes de los últimos años, toda vez que, sin haberse agotado aún el primer espacio físico, se planteaba el acondicionamiento de una segunda ubicación, totalmente independiente y distante del anterior, lo cual es aún más relevante si se tiene en cuenta que se encontraba ubicada en una zona de actuación prioritaria, como es la de la Margen Izquierda.

Finalmente, el proceso de reflexión estratégica llevado a cabo en el ejercicio 2.007 permitió profundizar aún más en esta línea de trabajo, provocando un salto cualitativo de enorme calado, al abordar de manera decidida el desarrollo de sucesivos Campus del Parque Tecnológico, experimentando a corto y medio plazo una explosión y cambio cualitativo desde el punto de vista inmobiliario y de gestión. Al margen del ya mencionado Campus de la Margen Izquierda, por un lado, el convenio de colaboración con la Universidad de País Vasco-Euskal Herriko Unibertsitatea que permitirá atribuir a Parque Tecnológico, S.A. la gestión y el desarrollo del Parque Científico del Campus de Leioa.

Por otro lado, mientras se afianza esta nueva iniciativa, surge la posibilidad de participar en la creación y posterior desarrollo del Parque Tecnológico de Zorrozaurre, que en principio se ha plasmado en un compromiso oficial entre Diputación Foral de Bizkaia, Gobierno Vasco, Ayuntamiento de Bilbao y Parque Tecnológico, S.A.

3) PRINCIPALES REALIZACIONES DURANTE 2.009

Las principales realizaciones del ejercicio 2.009 se concretan en lo siguiente:

- ▶ Continuar con la apuesta estratégica por la innovación, las nuevas tecnologías y la cooperación empresarial, intensificando aún más, si cabe, los esfuerzos en este ámbito. Consecuencias directas de esta estrategia son los siguientes logros:

- Consolidación de la Bioincubadora Biokabi, iniciativa conjunta con BEAZ que ha contado con dos proyectos empresariales de alto componente tecnológico en fase de preincubación y cinco más en fase de incubación en los módulos con laboratorio habilitados al efecto.
- Se han desarrollado acciones en orden a favorecer la internacionalización de nuestras empresas biotecnológicas, así como para atraer proyectos empresariales del exterior, impulsando, conjuntamente con la SPRI, el proyecto de “softlanding”.
- Se ha continuado con el Foro de Sostenibilidad del Parque Tecnológico proveniente del diagnóstico de sostenibilidad realizado con el proyecto Europeo “Ecopadev”. En este foro, en el que participan más de 15 empresas e instituciones del Parque Tecnológico, se han lanzado o materializado cuatro grupos de trabajo (residuos, transporte, energía y formación y empleo), promoviéndose distintas acciones de mejora.
- Se ha participado en un nuevo proyecto Europeo “Sunflower” que trata de promover, difundir e implementar ejemplos de buenas prácticas de proyectos que contribuyan al desarrollo sostenible local, particularmente en aquellas zonas caracterizadas por un alto potencial en Energías Renovables y falta de proyectos a gran escala, que sean atractivos para la industria.
- Participación, junto con otros Parques del Estado, en el proyecto “Red”, de intermediación de oferta y demanda en el entorno de los Parques.
- Se ha avanzado en el desarrollo del proyecto para la creación en el Parque de un Centro de Interpretación de Nuevas Tecnologías. Las obras del edificio han finalizado en el 2009 y se ha acondicionado el espacio expositivo interior que estará definitivamente concluido en el primer trimestre de 2010. El objetivo general es potenciar y promover las nuevas tecnologías dentro del Parque Tecnológico de Bizkaia, de una manera interactiva e innovadora, haciendo participe a la sociedad de los nuevos avances científicos y tecnológicos gestados en el Parque.

- Se ha logrado atraer a dos grupos más de investigación de la Universidad (UPV/EHU – Departamento de Neurogenómica y BCAM .-.Departamento de Matemática), proveniente del programa Ikerbasque, para que a partir de 2009 desarrollen su labor investigadora en el Parque.
 - Además, el propio Parque ha organizado diversos eventos y jornadas de difusión y transferencia tecnológica, así como encuentros empresariales de muy diversa índole. Tampoco se debe obviar la celebración, una vez más, de la jornada de puertas abiertas, enmarcada en la Semana Europea de Ciencia-Tecnología.
 - Apoyo a las Empresas y Centros Tecnológicos a través de la tramitación de la Orden de Ayudas del Ministerio de Ciencia e Innovación para empresas instaladas en los Parques Científicos y Tecnológicos a proyectos de I+D+i. En la convocatoria de “Investigación Aplicada Colaborativa” se ha logrado el apoyo a 11 proyectos empresariales a través de un volumen total de ayuda de 6,1 millones de euros y en la convocatoria de “Infraestructura y Equipamiento Científico tecnológico” se ha logrado apoyo a 7 proyectos, habiéndose obtenido finalmente 3 millones de euros de ayuda.
-
- ▶ Continuación de las actuaciones al amparo de la relación de colaboración especial con la UPV/EHU, cuyo objeto es la futura puesta en marcha del Parque Científico en el Campus de Leioa. En este contexto se han dado los primeros pasos en materia de urbanismo y se han puesto las bases para que Parque Tecnológico, S.A. se responsabilice del posterior desarrollo del Parque Científico. Como no puede ser de otra manera, se ha intensificado de manera notable la colaboración con la Universidad, camino en el que se pretende seguir trabajando en los próximos años.
 - ▶ Continuación con la relación de colaboración especial con el Ayuntamiento de Bilbao, cuyo objeto es la futura puesta en marcha del Parque Tecnológico de Zorrozaurre.

- ▶ Se ha logrado incrementar el número de Empresas, lo que ha conllevado poder mantener un volumen y tasas de ocupación de locales en alquiler muy altas. Ello conjuntamente con la racionalidad en la ejecución de las inversiones y con un riguroso control del gasto, permiten mantenerse en la senda de resultados y cash flow positivos, liberando importantes recursos que, a corto plazo, podrán destinarse a otros proyectos de inversión interesantes para la Sociedad. En concreto, es destacable lo siguiente:
 - Un grado de ocupación de locales en alquiler superior al 94%, lo que, además de permitir obtener unos ingresos netos por arrendamientos cifrados en 8,7 millones de Euros, refuerza más que nunca la política de continuar construyendo edificios para Empresas.
 - Desinversiones (por venta de locales) por valor de 6,12 millones de Euros.
 - La Instalación de 19 nuevas Empresas, de modo que al 31 de diciembre de 2.009 el número total asciende a 215 Empresas. La facturación total de estas Empresas alcanza los 2.317 millones de Euros, situándose su plantilla en 7.330 personas, de las que más del 50% son titulados superiores y el 24 % se dedica a actividades de I+D.
 - La contención de los gastos, que se han mantenido en los niveles previstos o por debajo, y ello a pesar del crecimiento de la actividad de la Sociedad.
 - Desde el punto de vista de las inversiones, a pesar de no cumplirse totalmente las previsiones, se ha terminado la urbanización de la Unidad de Ejecución II de Aresti. Así mismo, se continúa con la construcción de un nuevo edificio en este sector (Edif. 407). A su vez, avanzan los trabajos de planeamiento urbanístico de la nueva zona de expansión (sector Geldos), Fase III, en el municipio de Derio. Por otro lado, se ha finalizado la construcción de dos edificios (602 y 502), el primero destinado a un centro de interpretación de las nuevas tecnologías, y el segundo destinado al alquiler de empresas del sector biotecnológico y a acoger una zona comercial. Se ha actuado también en el acondicionamiento de locales e instalaciones especializadas, fundamentalmente en los edificios 103, 500, 502 y 602.

Por otro lado, se ha continuado con la compra de terrenos en el polo de Abanto y Ortuella. Así mismo, se continúa con los trabajos de redacción de la totalidad de los Instrumentos de Planeamiento, Gestión y Ejecución Urbanística del nuevo sector.

- Si bien el retraso en la ejecución de inversiones ha aconsejado no tomar todo el endeudamiento previsto, las previsiones de ampliación del Parque obligarán a recurrir a más recursos ajenos, por lo que se estima que en el futuro éste pudiera ser considerable.

- ▶ Promover y difundir una nueva imagen de la Comunidad Autónoma de Euskadi. En concreto, además de la exportación del modelo de Parques Vascos como experiencia a imitar en el exterior, destacar las 53 visitas recibidas de delegaciones institucionales, empresariales y académicas de distintos países, interesadas en conocer de primera mano el modelo de nuestro Parque Tecnológico. Así mismo, se ha participado activamente en la difusión de las características del Parque mediante la presentación de ponencias en diversos foros y congresos nacionales e internacionales, así como en diversos proyectos de asesoramiento.

- ▶ En este mismo sentido, se ha seguido estrechando lazos con diversos Parques a nivel internacional, en aras a conseguir nuevos convenios de colaboración.

- ▶ Se ha continuado con la colaboración con otros Parques Tecnológicos del Estado, a través de la Asociación APTE, en la Red de Transferencia de Tecnología apoyada por el Ministerio de Ciencia e Innovación.

- ▶ Consolidación de la Asociación Red de Parques Tecnológicos de Euskadi, la cual dará cabida, no solo a los Parques actuales, sino también a los que en el futuro se puedan crear.

- ▶ 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,... (1.089 reuniones, con unos 31.000 asistentes) y la participación en eventos de enorme trascendencia, incluso social.

- ▶ 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 experiencia con grupos de mejora, la comunicación externa e interna, ... con la consiguiente mejora de la eficiencia y de la calidad de los servicios prestados. Destacar especialmente los siguientes hechos:
 - Continuación de la implantación del modelo de excelencia en la gestión E.F.Q.M., habiendo obtenido el Diploma de Compromiso.
 - En el ámbito de la sostenibilidad y de la responsabilidad social, además de otras múltiples acciones que ya se venían desarrollando con anterioridad, merecen especial mención la creación de los nuevos grupos de sostenibilidad entre Empresas del Parque y otros agentes (Ayuntamientos...), las mejoras logradas en la infraestructura de transporte público, con ampliaciones de líneas y servicios, así como la continuación de una importante iniciativa en materia de ocio (“el Parque como espacio de ocio”).
 - Mejora e intensificación de las campañas de comunicación externa e interna, aprovechando las herramientas y los soportes desarrollados (revista trimestral -Euskotek-, boletín mensual -Parkea-, pantallas exteriores del Parque, notas de prensa, etc.), lo cual refuerza también el papel de Empresa socialmente responsable.

- Se ha iniciado la implantación de la nueva ERP, se continua con la implantación de otras nuevas herramientas informáticas como soporte a la mejora de la gestión (presupuestación,...).
 - Adaptación de los procedimientos de contratación.
 - Se ha finalizado el estudio de diagnóstico de necesidades de formación del personal de la Sociedad para los próximos años.
- ▶ 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.

4) PREVISIONES PARA EL PERIODO 2.010-2.011

Como se decía, la Sociedad se adentra en una nueva era, debiendo enfrentarse a importantes retos.

De la revisión de la estrategia se derivan las siguientes líneas estratégicas, no sólo para el periodo 2.010-2.011, sino hasta 2.015:

- ▶ Desarrollo de infraestructuras.
- ▶ Impulso a la Innovación.
- ▶ Prestación de servicios comunes.
- ▶ Política de promoción proactiva.
- ▶ Gestión interna.

5) ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

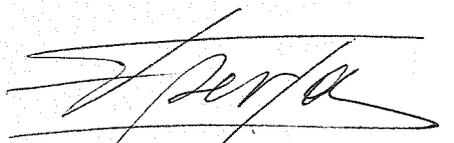
Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de preparación de este informe de gestión, no se ha producido ningún acontecimiento que por su importancia tenga un efecto especial sobre las cuentas anuales y la situación global de la Sociedad al 31 de diciembre de 2.009.

PARQUE TECNOLÓGICO - TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

En cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, los Administradores del Parque Tecnológico - TeknologI Elkartegia, S.A., estampan su firma en esta hoja y ello en prueba de conformidad con las Cuentas Anuales (Papel Timbrado serie N 8307267 A a N 8307320 A) y el Informe de Gestión (Papel Timbrado serie N 8307321 A a N 8307331 A) del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2009 formuladas el 11 de marzo de 2010, que preceden a este escrito.

En Zamudio, a 11 de marzo de 2010

FIRMANTES



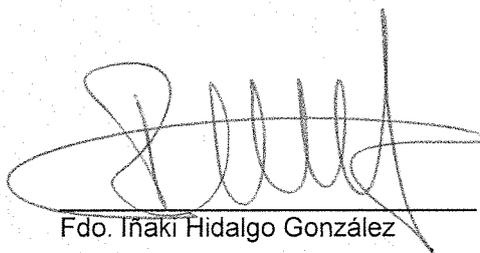
Fdo. Francisco Berjón Ayuso



Fdo. Izaskun Artetxe García



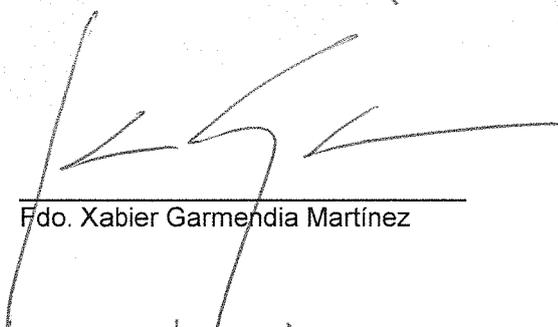
Fdo. Sorkunde Aiarza Begoña



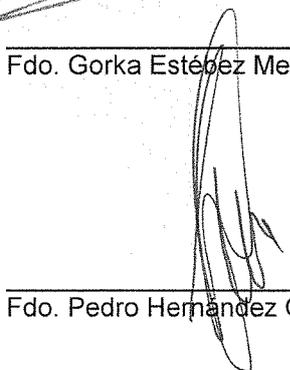
Fdo. Iñaki Hidalgo González



Fdo. Gorka Estévez Mendizabal



Fdo. Xabier Garmendia Martínez



Fdo. Pedro Hernández González



Fdo. Tomás Orbea Celaya

PARQUE TECNOLÓGICO - TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

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

PARQUE TECNOLÓGICO-
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	3.638.688	10.907.858	(7.269.170)	(67%)
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	31.100.000	(31.100.000)	(100%)
Fianzas recibidas a largo plazo	111.261	-	111.261	100%
Adiciones de deudas a largo plazo con entidades de crédito	8.000.000	16.283.467	(8.283.467)	(51%)
Otros activos financieros	507.816	18.000	489.816	2721%
Disminución neta del efectivo o equivalentes	818.409	611.625	206.784	34%
Total financiaciones	13.076.174	58.920.950	(45.844.776)	(78%)
Inversiones:				
Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias	13.076.174	46.036.331	(32.960.157)	(72%)
Otros activos financieros	-	24.000	(24.000)	(100%)
Amortización de deudas a largo plazo con entidades de crédito	-	560.619	(560.619)	(100%)
Amortización de deudas a largo plazo con empresas del grupo	-	12.300.000	(12.300.000)	(100%)
Total inversiones	13.076.174	58.920.950	(45.844.776)	(78%)

Presupuesto de Explotación

Euros	Ejecutado real	Presupuesto	Desviación	
			Importe	Porcentaje
Ingresos:				
Ventas	6.121.776	10.190.282	(4.068.506)	(40%)
Prestaciones de servicios	8.704.155	8.935.981	(231.826)	(3%)
Ingresos accesorios y otros de gestión Corriente	5.866	-	5.866	100%
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	187.296	100.000	87.296	87%
Subvenciones, donaciones y legados de capital transferidos al resultado del ejercicio	5.578	-	5.578	100%
Ingresos financieros	232.025	100.000	132.025	132%
Total ingresos	15.256.696	19.326.263	(4.069.567)	(21%)
Gastos:				
Aprovisionamientos	3.287.263	5.441.523	(2.154.260)	(40%)
Gastos de personal	1.358.372	1.420.554	(62.182)	(4%)
Amortización del inmovilizado	3.300.836	5.399.404	(2.098.568)	(39%)
Servicios exteriores	5.193.138	5.162.479	30.659	1%
Pérdidas, deterioro y variación provisiones por operaciones comerciales	(5.054)	100.000	(105.054)	(105%)
Tributos	203.382	180.000	23.382	13%
Gastos financieros	103.641	467.471	(363.830)	(78%)
Impuesto de sociedades	255.411	-	255.411	100%
Beneficio del ejercicio	1.559.707	1.154.832	404.875	35%
Total gastos	15.256.696	19.326.263	(4.069.567)	(21%)

PARQUE TECNOLÓGICO - TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

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

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

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 2.006–2.009 y en el Plan de Ciencia, Tecnología e Innovación 2.010. 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 2.007, ha provocado un salto cualitativo de enorme calado, de manera que, tal y como ha quedado expuesto en el apartado 2. de esta memoria, además de continuar con el desarrollo y la gestión del Parque en los Municipios de Zamudio y Derio, se habrá de enfrentar en el corto y medio plazo al lanzamiento y acondicionamiento de un nuevo espacio físico en una de las denominadas zonas desfavorecidas de actuación urgente de la Comunidad Autónoma de Euskadi (la Margen Izquierda), a la gestión y desarrollo del Parque Científico del Campus de Leioa y a participar en la creación y posterior desarrollo del Parque Tecnológico de Zorrozaurre en Bilbao.

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 2.007-2.015.

A continuación, extractando del último Plan Estratégico de la Sociedad, se describen los principales objetivos o ejes de actuación para el año 2.009 y siguientes, de los que, por tanto, se derivarán las oportunas políticas o planes de acción.

Línea de actuación 1: Desarrollo de infraestructuras

Acciones:

- 1.1 Compra de terreno
- 1.2 Construcción de edificios
- 1.3 Mejoras de urbanización
- 1.4 Desarrollo de plataformas tecnológicas
- 1.5 Lanzamiento de nuevas sedes/Campus

Línea de actuación 2: Impulso a la Innovación

Acciones:

- 2.1 Promoción de la cultura de la innovación
- 2.2 Colaboración entre los agentes científico-tecnológicos y Empresas
- 2.3 Colaboración con la Universidad
- 2.4 Impulso a la creación y al desarrollo de NEBTs (nuevas Empresas de base tecnológica) y propiciar el desarrollo de nuevos sectores
- 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
- 2.6 Impulso a una comunidad sostenible y participativa

Línea de actuación 3: Prestación de servicios comunes

Acciones:

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

Línea de actuación 4: Política de promoción proactiva

Acciones:

- 4.1 Acciones promocionales hacia las Empresas ubicadas en el Parque Tecnológico de Bizkaia
- 4.2 Acciones promocionales hacia sectores emergentes
- 4.3 Acuerdos institucionales
- 4.4 Atracción de nuevas Empresas
- 4.5 Acciones de comunicación
- 4.6 Acciones de promoción de la imagen del Parque Tecnológico de Bizkaia y de Euskadi como espacio atractivo para la Innovación

Línea de actuación 5: Gestión interna

Acciones:

- 5.1 Gestión de recursos humanos
- 5.2 Gestión de recursos financieros

- 5.3 Sistemas
- 5.4 Sistemas de información

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 de Euskadi.

- ▶ Seguir contribuyendo a la mejora permanente de la Economía Vasca, lo cual puede sintetizarse de la siguiente forma:
 - Generación de recursos y de valor añadido para la Comunidad Autónoma de Euskadi y para el Sector Público Vasco.
 - Contribución a la diversificación del tejido empresarial.
 - Atracción de Empresas tractoras para la Economía de Euskadi.
 - Generación de empleo.
 - Apoyo a la innovación y al desarrollo tecnológico.
 - Mejora de la imagen empresarial de la Comunidad Autónoma de Euskadi, con efecto demostración dentro y fuera de ella.

CUANTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS PARA 2.009: PLANES DE ACCIÓN A EMPRENDER

Las principales políticas a acometer en el año 2.009 son las siguientes:

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:

Con el objetivo de consolidar la oferta de suelo empresarial e industrial del Parque Tecnológico de Bizkaia y de anticiparse estratégicamente a futuras implantaciones de Empresas, el nuevo Plan Estratégico de la Sociedad subdivide en dos las acciones concretas a acometer:

→ La compra de terrenos: Se ha definido la compra de terrenos en los términos municipales de Zamudio, Abanto, Ortuella y en Leioa. Por lo que respecta a Zamudio, se actuará en la compra de algunos de los terrenos integrantes del denominado sector Aresti, que, aunque claramente minoritarios, no son propiedad del Parque y se necesitarán para culminar la fase III. En cuanto a la Margen Izquierda se actuará en los términos Municipales de Abanto y de Ortuella (mediante compra). Y en cuanto a Leioa se actuará en los terrenos integrantes del nuevo campus mediante la aportación de los mismos por parte de la Universidad del País Vasco (UPV/EHU). Por último se ha definido una pequeña actuación en el término municipal de Derio.

→ Pagar los aprovechamientos netos a los Ayuntamientos implicados: Esta acción se completará en el ejercicio 2.010 siguientes.

Acción 1.2: Urbanización:

Las acciones de urbanización comprenden acondicionar los terrenos y parcelas para hacer posible la construcción de edificios y viales.

Se actuará en el denominado sector Aresti (Zamudio) finalizando la urbanización de la primera unidad de ejecución de la nueva zona, se iniciará la urbanización en el denominado sector Geldos (Derio) y en el nuevo Campus de Leioa y con respecto a la Margen Izquierda se avanzará en las actuaciones que se requieren en materia urbanística (preparación y presentación del Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Compensación, etc.), para que dichos terrenos puedan estar disponibles a partir del año 2.012.

En lo que a 2.009 se refiere, el Parque urbanizará una superficie equivalente a 76.000 m².

Acción 1.3: Construcción de edificios:

Las acciones se concretan en lo siguiente:

- Finalizar la construcción del edificio 502 destinado a Empresas en régimen de arrendamiento y a servicios (zona comercial) y continuar con la construcción del edificio 407 destinado a Empresas en régimen de arrendamiento.
- Acondicionar interiormente el edificio 602, destinado a Centro de Interpretación de las nuevas tecnologías y al fomento de la creatividad.
- Inicio de un nuevo edificio destinado al alquiler de Empresas del sector Biotecnológico en el término municipal de Zamudio.
- Iniciar un nuevo edificio en el Campus de Leioa.
- Inversiones para el acondicionamiento de la zona comercial.
- Como cada ejercicio, inversiones en instalaciones y sistemas avanzados de comunicaciones, hecho que se enmarca en la necesidad de ofrecer a las Empresas un elemento diferenciador básico y característico de los Parques Tecnológicos. Asimismo, será necesario dotar de contenidos y proveer nuevos servicios de valor añadido a través de esta infraestructura.
- Inversiones de carácter más rutinario y de escaso volumen (mobiliario) o aquellas que resultan necesarias para lograr mejorar la gestión interna y aumentar la eficiencia de la sociedad (equipos informáticos).

Acción 1.4: Desarrollo de plataformas tecnológicas:

Las acciones a acometer se concretan en lo siguiente:

- La ejecución de inversiones especializadas (BTEK, ampliación, en lo posible, de Biokabi, Laboratorios de UPV/EHU, Edificio de incubación a medio plazo,...).

Acción 1.5: Lanzamiento de nuevas sedes/Campus:

La descripción completa de las acciones a desarrollar se concreta en lo siguiente:

- Continuación de las actuaciones al amparo de la relación de colaboración especial con la UPV/EHU, cuyo objeto es la futura puesta en marcha del Parque Científico en el Campus de Leioa. Esta nueva actuación exigirá tener disponibles los terrenos y el inicio de las primeras inversiones en urbanizaciones y en un nuevo edificio para Empresas.
- Formalizar nuevas compras de terrenos en la Margen Izquierda y avance de las actuaciones en materia urbanística.
- Materializar el acuerdo con el Ayuntamiento de Bilbao y definición del proyecto para poner en marcha el Parque Tecnológico de Zorrozaurre.

En su conjunto, las inversiones previstas para el ejercicio 2.009 ascienden a 53,4 millones de Euros.

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 Bizkaia 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 del nuevo centro de interpretación de las nuevas tecnologías BTEK.
- 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 nuevo 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.
- Firmar acuerdos internacionales y nacionales con Parques Tecnológicos.
- Recibir visitas 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, teniendo en cuenta posibles relaciones específicas con el nuevo Parque Científico de 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:

- Propiciar la creación de una incubadora para nuevas Empresas de base tecnológica, en colaboración con otros agentes, y durante el desarrollo de esta acción, continuar con Izartek, actividad conjunta con BEAZ en materia de incubación de Empresas tecnológicamente avanzadas de diferentes sectores de actividad.
- Continuar con la gestión desarrollada actualmente en relación con Biokabi y ampliar los módulos de la Bioincubadora.
- 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 Bizkaia como tractor de la innovación y el desarrollo tecnológico, se deberán de desarrollar las siguientes acciones:

- Realizar inversiones en equipamiento tecnológico de vanguardia, tras una adecuada planificación para evitar duplicidades y maximizar las infraestructuras existentes entre las Empresas de los sectores emergentes.
- Facilitar el acceso a las Ayudas del Ministerio de Educación y Ciencia.
- Potenciar la Red I2Bask.
- Poner a disposición de las Empresas, tanto nuevas como potenciales infraestructuras.

Acción 2.6: Impulso a una comunidad sostenible y participativa:

Se deberán de desarrollar las siguientes acciones:

- Dinamizar y liderar el Foro de Sostenibilidad para fomentar la colaboración entre Empresas en temas como transportes o residuos.
- Dinamizar la Asociación AISIATEK desde el punto de vista de los trabajadores, logrando al mismo tiempo la implicación del mayor número de Empresas posible.

3.- Política de Marketing: Política de promoción proactiva

Además de las tres líneas de actuación básicas correspondientes a los tres ejes de actividad tradicional del Parque Tecnológico de Bizkaia, se debería poner en práctica 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 Bizkaia 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 la 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 desarrollarán las siguientes acciones:

- Promover el desarrollo de acciones consensuadas en diferentes áreas (transporte y financiación).
- Impulsar la creación y el desarrollo de los nuevos espacios (Campus de la Margen Izquierda, Parque Tecnológico de Zorrozaurre, Parque Científico de la UPV/EHU, Fuente de Espalación de Neutrones).
- Potenciar el acercamiento a la Sociedad a través de BTEK.
- Lograr la atracción de grandes Empresas y Empresas en general.

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:

→ Actualizar constantemente las acciones de comunicación (publicaciones periódicas, website, etc...). En este sentido, se continuará, entre otros, con la edición de la revista trimestral Euskotek y del boletín mensual Parkea. Igualmente, será necesario continuar con los catálogos, notas de prensa o inserciones publicitarias y cuantos otros soportes de tipo promocional se consideren convenientes.

→ Elaborar un Plan de Comunicación para los nuevos espacios.

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 Bizkaia.

→ Participación en ferias internacionales.

→ Representar al Parque Tecnológico de Bizkaia 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 Elkarte).

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 del proyecto de construcción de un Parque Tecnológico en la Margen Izquierda, 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 Biotecnológico 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 aproximada de 32.000 m² de parcelas de terreno, con unos ingresos de 8,12 millones de Euros.

→ A pesar de los nuevos edificios para alquilar y los tres más que se encuentran en proceso de construcción, se pretende mantener las tasas de ocupación medias de locales en niveles superiores al 90%, lo que permitirá obtener unos ingresos netos por arrendamientos de 7,02 millones de Euros.

→ El número total de Empresas instaladas en el Parque Tecnológico se sitúe en 224, con un volumen de empleo cercano a 7.500 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 finalizará la nueva Zona Comercial, se potenciará la oferta de formación, se potenciará la ubicación de servicios a Empresas relacionados con las siguientes áreas: servicios

financieros, servicios jurídicos, Patentes y Gestión de Ayudas, se crearán nuevas infraestructuras en los nuevos polos, por ejemplo en el Campus de la Margen Izquierda y se actualizarán y se adecuarán los medios técnicos disponibles por parte del Parque Tecnológico de Bizkaia.

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.

5.- Política Financiera

Desde el año 2.002, los sucesivos planes de gestión de la Sociedad han venido estableciendo que, superado el objetivo de la autofinanciación, los excedentes de tesorería habrían de ser destinados a la reinversión.

En este sentido, se ha venido haciendo hincapié en que, tanto la reinversión en terrenos, como la puesta en marcha de nuevos instrumentos o infraestructuras básicas necesarias para la atracción, diversificación, desarrollo y promoción de nuevas actividades y sectores tecnológicos, parecían ser los destinos más idóneos para estos fondos. Concretando aún más, además de participar en el desarrollo de determinadas infraestructuras (para el sector biotecnológico o en laboratorios para grupos de investigación de la Universidad), se aseguraba que resultaba imposible aplazar por más tiempo la expansión del Parque, debiendo, en paralelo, construir nuevos edificios. Por tanto, se ha venido manteniendo que era necesario acometer proyectos de inversión cuya realización se preveía en el largo plazo, circunstancia que probablemente impediría continuar financiándose exclusivamente con recursos generados por la propia actividad (iba a ser necesario endeudarse transitoriamente).

Tras analizar la realidad, en lo que al proyecto de Parque en Zamudio y Derio se refiere, las previsiones se han cumplido, de modo que la Sociedad se tuvo que endeudar en el ejercicio 2.007 por valor de 4,1 millones de Euros. A su vez, la Sociedad deberá aumentar el endeudamiento en el ejercicio 2.009, esta vez por valor de 20 millones de Euros (en el ejercicio 2.008 no hizo falta endeudarse por el retraso en la ejecución de las inversiones).

Adicionalmente, teniendo en cuenta la nueva apuesta en la Margen Izquierda y en Leioa, en el futuro será necesario dotar de recursos adicionales a la Sociedad por vía de nuevas Ampliaciones de Capital. En concreto, para el ejercicio 2.008, se había contemplado una ampliación de capital por valor de 43,7 millones de Euros, cuyo destino era hacerse con la titularidad de los terrenos de la Margen Izquierda y, en lo que respecta al Parque Científico del Campus de Leioa, hacerse con la titularidad de los terrenos y las primeras obras de urbanización. A 31 de Diciembre de 2.008 ha sido posible formalizar parte de la Ampliación de Capital por valor de 23,8 millones de Euros y sobre el resto, 19,9 millones de euros, si bien se ha adoptado el acuerdo de ampliación, no ha sido posible su formalización, posponiéndose ésta y su efectivo desembolso hasta el ejercicio 2.009. Además, para ese ejercicio 2.009 se ha contemplado otra ampliación de capital valorada en 11,2 millones de Euros (por lo tanto, la ampliación total efectiva ascenderá a 31,1 millones de Euros), cuyo destino será la adquisición de nuevos terrenos y el avance de las actuaciones en materia urbanística en la Margen Izquierda, la adquisición de los terrenos e inicio de inversiones en urbanización y en un primer edificio en el Parque Científico del Campus de Leioa y el inicio de un nuevo edificio destinado al alquiler de Empresas del sector Biotecnológico en el término municipal de Zamudio.

Desde la óptica económica, el criterio de la mejora de la eficiencia, aumentando los ingresos y conteniendo o minimizando los gastos, permitirá en el ejercicio 2.009, a pesar a lo gravoso que pueda resultar el lanzamiento de un nuevo espacio y del nuevo Parque Científico, seguir contemplando, casi con toda probabilidad, situaciones de rentabilidad positiva.

6.- Política de Personal

El paulatino crecimiento del Parque Tecnológico de Bizkaia ha motivado, como no puede ser de otra manera, el incremento de su plantilla en el tiempo, cubriendo, desde su creación, los diferentes puestos y perfiles que se han ido requiriendo. Así, desde las 12 personas de 1.996, situación que respondía a las 66 Empresas radicadas en el Parque y 2.000 trabajadores en aquel momento, se ha pasado a las 18 actuales, que resulta ser la plantilla mínima requerida para, además de poder cumplir otros objetivos, prestar servicios a las 214 Empresas y más de 7.000 trabajadores con los que se ha cerrado el ejercicio 2.008.

Evidentemente, en la medida en que este crecimiento sea una constante (y así se prevé incluso a corto plazo, con la expansión de Zamudio y Derio), no queda sino continuar también aumentando la plantilla de la Sociedad.

Pero es más, y así lo refleja el nuevo plan estratégico de la Sociedad, la nueva apuesta de lanzamiento y acondicionamiento de un nuevo espacio físico en la Margen Izquierda, la gestión y desarrollo del Parque Científico del Campus de la UPV/EHU de Leioa, la participación en la creación y posterior desarrollo del Parque Tecnológico de Zorrozaurre, en Bilbao, junto a los esfuerzos y recursos que hay que destinar para seguir orientando la actividad del Parque hacia ámbitos que permitan lograr la convergencia tecnológica y convertirse

en el referente en Innovación en Europa, requieren en paralelo dotar a la organización de los recursos adecuados. De otro modo, resultaría imposible acometer estas actuaciones y, por tanto, cumplir los objetivos.

Así, el objetivo de mejorar la eficiencia y de dimensionar adecuadamente la disponibilidad de recursos humanos para cumplir los objetivos del Parque, se llevarán a cabo las siguientes acciones:

- Dotar de más personal a la actual sede (Fase III: Zamudio-Derio).
- Dotar de personal adicional para la expansión en la Margen Izquierda, Zorrozaurre y Campus Científico de Leioa. No son centros desasistidos y por tanto requieren una dotación de personal propia.
- Estudiar la dotación de recursos suplementarios para desarrollar las acciones relacionadas con la dinamización del Foro de Sostenibilidad y la Asociación AISIATEK.

7.- Política del Área de Mantenimiento

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

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

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

8.- Política de Mejora Interna

Se deberá continuar con el proceso de mejora de la gestión interna de la Sociedad, lo que, además de redundar en un aumento del nivel de calidad de los servicios prestados, se traducirá en eficacia y mayor eficiencia.

La política de Mejora Interna se define a través de estas dos acciones:

Acción 8.1: Sistemas:

En este sentido, el Parque deberá en el horizonte temporal 2.008-2.011 de revisar los procedimientos internos, conseguir la certificación del modelo de excelencia en la gestión E.F.Q.M., mantener el nivel de exigencia en materia de Prevención de Riesgos Laborales, continuar con la política de Sostenibilidad desarrollada hasta la fecha y considerar la profundización en los siguientes modelos de gestión: Responsabilidad Social Empresarial, Inteligencia emocional, Igualdad de oportunidades y Euskaldunización.

Acción 8.2: Sistemas de información:

Al objeto de disponer de unos sistemas de información adecuados al desempeño de la actividad del Parque Tecnológico de Bizkaia, se procederá a actualizar los sistemas de información disponibles (herramienta financiera con posibilidad de adoptar un ERP, Website, Intranet, etc....).

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

Las principales realizaciones del ejercicio 2.009se concretan en lo siguiente:

► Continuar con la apuesta estratégica por la innovación, las nuevas tecnologías y la cooperación empresarial, intensificando aún más, si cabe, los esfuerzos en este ámbito. Consecuencias directas de esta estrategia son los siguientes logros:

- Consolidación de la Bioincubadora Biokabi, iniciativa conjunta con BEAZ que ha contado con dos proyectos empresariales de alto componente tecnológico en fase de preincubación y cinco más en fase de incubación en los módulos con laboratorio habilitados al efecto.

→ Se han desarrollado acciones en orden a favorecer la internacionalización de nuestras empresas biotecnológicas, así como para atraer proyectos empresariales del exterior, impulsando, conjuntamente con la SPRI, el proyecto de “softlanding”.

→ Se ha continuado con el Foro de Sostenibilidad del Parque Tecnológico proveniente del diagnóstico de sostenibilidad realizado con el proyecto Europeo “Ecopadev”. En este foro, en el que participan más de 15 empresas e instituciones del Parque Tecnológico, se han lanzado o materializado cuatro grupos de trabajo (residuos, transporte, energía y formación y empleo), promoviéndose distintas acciones de mejora.

→ Se ha participado en un nuevo proyecto Europeo “Sunflower” que trata de promover, difundir e implementar ejemplos de buenas prácticas de proyectos que contribuyan al desarrollo sostenible local, particularmente en aquellas zonas caracterizadas por un alto potencial en Energías Renovables y falta de proyectos a gran escala, que sean atractivos para la industria.

→ Participación, junto con otros Parques del Estado, en el proyecto “Red”, de intermediación de oferta y demanda en el entorno de los Parques.

→ Se ha avanzado en el desarrollo del proyecto para la creación en el Parque de un Centro de Interpretación de Nuevas Tecnologías. Las obras del edificio han finalizado en el 2009 y se ha acondicionado el espacio expositivo interior que estará definitivamente concluido en el primer trimestre de 2010. El objetivo general es potenciar y promover las nuevas tecnologías dentro del Parque Tecnológico de Bizkaia, de una manera interactiva e innovadora, haciendo participe a la sociedad de los nuevos avances científicos y tecnológicos gestados en el Parque.

→ Se ha logrado atraer a dos grupos más de investigación de la Universidad (UPV/EHU – Departamento de Neurogenómica y BCAM.-Departamento de Matemática), proveniente del programa Ikerbasque, para que a partir de 2009 desarrollen su labor investigadora en el Parque.

→ Además, el propio Parque ha organizado diversos eventos y jornadas de difusión y transferencia tecnológica, así como encuentros empresariales de muy diversa índole. Tampoco se debe obviar la celebración, una vez más, de la jornada de puertas abiertas, enmarcada en la Semana Europea de Ciencia-Tecnología.

→ Apoyo a las Empresas y Centros Tecnológicos a través de la tramitación de la Orden de Ayudas del Ministerio de Ciencia e Innovación para empresas instaladas en los Parques Científicos y Tecnológicos a proyectos de I+D+i. En la convocatoria de “Investigación Aplicada Colaborativa” se ha logrado el apoyo a 11 proyectos empresariales a través de un volumen total de ayuda de 6,1 millones de euros y en la convocatoria de “Infraestructura y Equipamiento Científico tecnológico” se ha logrado apoyo a 7 proyectos, habiéndose obtenido finalmente 3 millones de euros de ayuda.

► Continuación de las actuaciones al amparo de la relación de colaboración especial con la UPV/EHU, cuyo objeto es la futura puesta en marcha del Parque Científico en el Campus de Leioa. En este contexto se han dado los primeros pasos en materia de urbanismo y se han puesto las bases para que Parque Tecnológico, S.A. se responsabilice del posterior desarrollo del Parque Científico. Como no puede ser de otra manera, se ha intensificado de manera notable la colaboración con la Universidad, camino en el que se pretende seguir trabajando en los próximos años.

► Continuación con la relación de colaboración especial con el Ayuntamiento de Bilbao, cuyo objeto es la futura puesta en marcha del Parque Tecnológico de Zorrozaurre. Destacar la inclusión de Parque Tecnológico, S.A. en World Trade Centers Association, hecho que posibilitará la implantación de un edificio destinado a albergar un World Trade Center en este nuevo Parque.

► Se ha logrado incrementar el número de Empresas, lo que ha conllevado poder mantener un volumen y tasas de ocupación de locales en alquiler muy altas. Ello conjuntamente con la racionalidad en la ejecución de las inversiones y con un riguroso control del gasto, permiten mantenerse en la senda de resultados y cash flow positivos, liberando importantes recursos que, a corto plazo, podrán destinarse a otros proyectos de inversión interesantes para la Sociedad. En concreto, es destacable lo siguiente:

→ Un grado de ocupación de locales en alquiler superior al 94%, lo que, además de permitir obtener unos ingresos netos por arrendamientos cifrados en 8,7 millones de Euros, refuerza más que nunca la política de continuar construyendo edificios para Empresas.

→ Desinversiones (por venta de locales) por valor de 6,12 millones de Euros.

→ La Instalación de 19 nuevas Empresas, de modo que al 31 de diciembre de 2009 el número total asciende a 215 Empresas. La facturación total de estas Empresas alcanza los 2.317 millones de Euros, situándose su plantilla en 7.330 personas, de las que más del 50% son titulados superiores y el 24 % se dedica a actividades de I+D.

→ La contención de los gastos, que se han mantenido en los niveles previstos o por debajo, y ello a pesar del crecimiento de la actividad de la Sociedad.

→ Desde el punto de vista de las inversiones, a pesar de no cumplirse totalmente las previsiones, se ha terminado la urbanización de la Unidad de Ejecución II de Aresti. Así mismo, se continúa con la

construcción de un nuevo edificio en este sector (Edif. 407). A su vez, avanzan los trabajos de planeamiento urbanístico de la nueva zona de expansión (sector Geldos), Fase III, en el municipio de Derio. Por otro lado, se ha finalizado la construcción de dos edificios (602 y 502), el primero destinado a un centro de interpretación de las nuevas tecnologías, y el segundo destinado al alquiler de empresas del sector biotecnológico y a acoger una zona comercial. Se ha actuado también en el acondicionamiento de locales e instalaciones especializadas, fundamentalmente en los edificios 103, 500, 502 y 602.

Por otro lado, se ha continuado con la compra de terrenos en el polo de Abanto y Ortuella. Así mismo, se continúa con los trabajos de redacción de la totalidad de los Instrumentos de Planeamiento, Gestión y Ejecución Urbanística del nuevo sector.

→ Si bien el retraso en la ejecución de inversiones ha aconsejado no tomar todo el endeudamiento previsto, las previsiones de ampliación del Parque obligarán a recurrir a más recursos ajenos, por lo que se estima que en el futuro éste pudiera ser considerable.

► Promover y difundir una nueva imagen de la Comunidad Autónoma de Euskadi. En concreto, además de la exportación del modelo de Parques Vascos como experiencia a imitar en el exterior, destacar las 53 visitas recibidas de delegaciones institucionales, empresariales y académicas de distintos países, interesadas en conocer de primera mano el modelo de nuestro Parque Tecnológico. Así mismo, se ha participado activamente en la difusión de las características del Parque mediante la presentación de ponencias en diversos foros y congresos nacionales e internacionales, así como en diversos proyectos de asesoramiento.

► Se ha continuado con la colaboración con otros Parques Tecnológicos del Estado, a través de la Asociación APTE, en la Red de Transferencia de Tecnología apoyada por el Ministerio de Ciencia e Innovación.

► Consolidación de la Asociación Red de Parques Tecnológicos de Euskadi, la cual dará cabida, no solo a los Parques actuales, sino también a los que en el futuro se puedan crear.

► 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,... (1.089 reuniones, con unos 31.000 asistentes) y la participación en eventos de enorme trascendencia, incluso social.

► 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 experiencia con grupos de mejora, la comunicación externa e interna, ... con la consiguiente mejora de la eficiencia y de la calidad de los servicios prestados. Destacar especialmente los siguientes hechos:

→ Continuación de la implantación del modelo de excelencia en la gestión E.F.Q.M.

→ En el ámbito de la sostenibilidad y de la responsabilidad social, además de otras múltiples acciones que ya se venían desarrollando con anterioridad, merecen especial mención la creación de los nuevos grupos de sostenibilidad entre Empresas del Parque y otros agentes (Ayuntamientos...), las mejoras logradas en la infraestructura de transporte público, con ampliaciones de líneas y servicios, así como la continuación de una importante iniciativa en materia de ocio ("el Parque como espacio de ocio").

→ Mejora e intensificación de las campañas de comunicación externa e interna, aprovechando las herramientas y los soportes desarrollados (revista trimestral –Euskotek-, boletín mensual –Parkea-, pantallas exteriores del Parque, notas de prensa, etc.), lo cual refuerza también el papel de Empresa socialmente responsable.

→ Se ha iniciado la implantación de la nueva ERP, se continúa con la implantación de otras nuevas herramientas informáticas como soporte a la mejora de la gestión (presupuestación,...).

→ Adaptación de los procedimientos de contratación.

→ Inicio del diseño del nuevo Plan de Formación del personal de la Sociedad para los próximos años.

► 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.

A la vista de cuanto antecede, se puede afirmar que, en general, se han cumplido los objetivos previstos para el ejercicio 2.009