

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

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

**Parque Tecnológico de Álava –
Arabako Teknologi Elkartegia,
S.A.**

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales del ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2010 e
Informe de Gestión

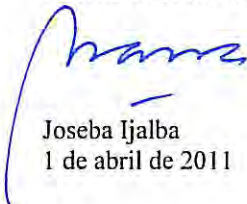
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Parque Tecnológico de Álava – Arabako Teknologi Elkartegia, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2010, 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. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 2 siguiente, el trabajo ha sido realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. De acuerdo a las manifestaciones del Órgano de Administración de la Sociedad, con posterioridad al cierre del ejercicio 2010 (en marzo de 2011), un cliente con el que la Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2010 un importe pendiente de cobro de 2,7 millones de euros, registrado en el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” del activo corriente del balance de situación a dicha fecha, generado a consecuencia de una venta con pago aplazado garantizado con hipoteca de una finca en el ejercicio 2008, ha iniciado la fase de pre-concurso de acuerdo con el apartado 5.3 de la vigente Ley Concursal, lo que a medio plazo podría obligar a la Sociedad a acudir a una subasta para la adquisición del actual edificio construido por el cliente sobre la mencionada parcela, en virtud de un compromiso adquirido frente a las entidades financieras que mantienen hipotecas sobre dicho edificio. El acuerdo firmado establece que el precio se establecerá entre un mínimo de 14,6 millones y un máximo de 22,5 millones de euros y será fijado en base a informes de valoración de terceros expertos independientes. La memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2010 adjunta no incorpora información sobre estos hechos posteriores, así como tampoco la estimación de sus efectos sobre la recuperabilidad de activos y el potencial impacto sobre la situación financiera de la empresa, por lo que podría afectar a la capacidad de evaluación de los usuarios de las cuentas anuales adjuntas. Asimismo, a la fecha de emisión de este informe no disponemos de información suficiente respecto de la valoración de las obligaciones asumidas, dado que la Dirección de la Sociedad está recabando la documentación necesaria para poder establecer los efectos de los mencionados acuerdos, y en consecuencia no nos es posible determinar si el valor por el que figura registrado el activo que se mantienen con este cliente es adecuado, así como en su caso los impactos económicos y financieros que se podrían derivar en la Sociedad.
3. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos podido disponer de información adicional soporte respecto del hecho mencionado, y excepto por la omisión de información, todo ello recogido en el párrafo 2 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Parque Tecnológico de Álava – Arabako Teknologi Elkartegia, S.A. al 31 de diciembre de 2010, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre el paulatino deterioro de la situación del mercado inmobiliario en el que opera la Sociedad, donde ya desde el ejercicio 2007 se ha puesto de manifiesto una disminución de la demanda de inmuebles. Tal y como se indica en las Notas 5, 6 y 8 de la memoria correspondiente al ejercicio 2010, la actividad de la Sociedad se ha visto afectada por dicha coyuntura, dado que los niveles de demanda y ocupación de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad (industriales y oficinas, principalmente) se han visto reducidos. No obstante, la Sociedad cuenta con el apoyo financiero de sus Accionistas para cumplir con sus compromisos financieros y de cualquier otra índole de modo que a la fecha, no se esperan minusvalías no registradas en las cuentas anuales adjuntas (Notas 5, 6, 8, 10 y 14). Asimismo, destacamos que en 2010 los accionistas de la Sociedad han ampliado capital por importe de 9 millones de euros, estando aprobada una nueva ampliación de 2,6 millones de euros prevista para 2011, destinadas ambas a financiar la propia actividad de la Sociedad y el mantenimiento y gestión de los activos.
5. Con fecha 12 de marzo de 2010 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2009 en el que expresaron una opinión favorable.
6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de Parque Tecnológico de Álava – Arabako Teknologi Elkartegia, S.A., 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 2010. 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.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692


Joseba Ijalba
1 de abril de 2011

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PARA INCORPORAR AL PROTOCOLO

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2011 N° 03/11/01449
COPIA GRATUITA

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



59

PARQUE TECNOLÓGICO DE ALAVA -
ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009 (NOTAS . 2 Y 4)
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2010	31.12.2009 (*)	PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2010	31.12.2009 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		37.511.362	34.157.157	PATRIMONIO NETO		51.676.677	44.134.314
Inmovilizado material				FONDOS PROPIOS-			
Inmovilizado en curso y anticipos	5	10.689.371	6.661.645	Capital	10.1	59.537.800	50.537.800
Inversiones inmobiliarias				Capital escriturado			
Terrenos	6	13.026.756	13.026.756	Reservas	10.2	144.268	144.268
Construcciones y otros	6	13.594.838	14.256.226	Legal y estatutarias		97.165	97.165
Inversiones financieras a largo plazo				Otras reservas			
Otros activos financieros	7	71	4.071	Resultados de ejercicios anteriores			
Activos por impuesto diferido	12.6	200.326	208.459	Resultados negativos de ejercicios anteriores	3	(6.644.919)	(5.974.406)
				Resultado del ejercicio (Pérdidas)		(1.485.120)	(670.513)
				SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	10.3	27.683	-
				PASIVO NO CORRIENTE		1.205.897	1.839.731
ACTIVO CORRIENTE		17.390.973	23.920.146	Deudas a largo plazo			
Existencias	8	7.157.094	7.069.818	Deudas con entidades de crédito	11	1.060.160	1.714.242
Terrenos y solares		7.069.818	7.069.818	Otros pasivos financieros	11	134.971	125.489
Anticipos a proveedores		87.276	-	Pasivo por impuesto diferido	12.3	10.766	-
Deudoras comerciales y otras cuentas a cobrar	7	8.302.577	9.668.074				
Cientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		5.758.209	7.069.487	PASIVO CORRIENTE		2.019.561	12.103.258
Cientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		1.714.630	1.399.607	Deudas a corto plazo			
Cientes, empresas del grupo y asociadas		13.058	12.959	Deudas con entidades de crédito	11	245.120	415.299
Deudores		66.000	48.500	Otros pasivos financieros	5	792.974	5.067.988
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12.1	750.680	1.137.521	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10 y 11	414.600	5.975.100
				Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Inversiones en empresas a corto plazo				Proveedores		490.858	554.955
Otros activos financieros		3.344	3.344	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	14	2.842	8.307
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes				Acreeedores varios		-	28.000
Tesorería	9	1.927.958	7.178.910	Personal		6.044	4.881
				Otras deudas a las Administraciones Públicas	12.1	67.123	48.728
TOTAL ACTIVO		54.902.335	58.077.303			54.902.335	58.077.303

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2010.

RF8794709



PARQUE TECNOLÓGICO DE ALAVA -
ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009 (NOTAS 1, 2 Y 4)

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	-	4.270.382
Ventas		1.301.771	1.305.054
Prestaciones de servicios		-	(491.230)
Variación de existencias de terrenos y solares	8	-	
Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos	8	-	(2.938.084)
Otros ingresos de explotación		-	46.862
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		-	
Gastos de personal	13.2	(401.495)	(473.176)
Sueldos, salarios y asimilados		(114.752)	(116.733)
Cargas sociales			
Otros gastos de explotación			
Servicios exteriores	13.3	(1.509.515)	(1.366.737)
Tributos		(59.485)	(88.543)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7	(96.746)	-
Otros gastos de gestión corriente		(8.054)	-
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(979.149)	(1.034.702)
Imputación de subvenciones de inmovilizado	10.3	1.080	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.866.345)	(886.907)
Ingresos financieros			
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
- En terceros		403.343	253.547
Gastos financieros			
Por deudas con terceros		(13.985)	(35.102)
RESULTADO FINANCIERO		389.358	218.445
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.476.987)	(668.462)
Impuesto sobre beneficios	12.5	(8.133)	(2.051)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(1.485.120)	(670.513)
RESULTADO DEL EJERCICIO (PÉRDIDAS)	3	(1.485.120)	(670.513)

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010.



PARQUE TECNOLÓGICO DE ALAVA -
ARABAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A
LOS EJERCICIOS ANUALES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009 (NOTAS 1, 2 Y 4)
(Euros)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DE LOS EJERCICIOS ANUALES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(1.485.120)	(670.513)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por Subvenciones de capital del ejercicio			
Concesión de nuevas subvenciones	Nota 10.3	39.529	-
Efecto impositivo	Nota 12.3	(11.068)	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por Subvenciones de capital del ejercicio			
Traspaso a resultados de subvenciones	Nota 10.3	(1.080)	-
Efecto impositivo	Nota 12.3	302	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		27.683	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO		(1.457.437)	(670.513)

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos

B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS ANUALES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

	Capital	Reserva Legal	Reservas Voluntarias y otras reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio Beneficio/ (Pérdida)	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2009 (*)	50.537.800	116.133	97.165	(6.227.616)	281.345		44.804.827
Otros movimientos							
- Distribución del resultado del ejercicio 2008	-	28.135	-	253.210	(281.345)	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio 2009	-	-	-	-	(670.513)	-	(670.513)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 (*)	50.537.800	144.268	97.165	(5.974.406)	(670.513)	-	44.134.314
Otros movimientos							
- Ampliación de capital	9.000.000	-	-	-	-	-	9.000.000
- Distribución del resultado del ejercicio 2009	-	-	-	(670.513)	670.513	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio 2010	-	-	-	-	(1.485.120)	27.683	(1.457.437)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010	59.537.800	144.268	97.165	(6.644.919)	(1.485.120)	27.683	51.676.877

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010.



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

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 y 2009 (Notas 1, 2 y 4)**

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2.010	Ejercicio 2009 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION		710.781	2.040.393
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.476.987)	(668.462)
Ajustes al resultado:			
- Amortización del inmovilizado	Nota 6	979.149	1.034.702
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 7	96.746	-
- Imputación de subvenciones	Nota 10.3	(1.080)	-
- Ingresos financieros		(401.970)	(253.547)
- Gastos financieros	Nota 11	13.985	35.102
Cambios en el capital corriente			
- Existencias	Nota 8	-	491.230
- Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 7	1.377.294	(2.652.188)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	Nota 11	(165.280)	3.835.111
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses	Nota 11	(13.985)	(35.102)
- Cobros de intereses		293.427	253.547
- Otros cobros (fianzas)		9.482	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(8.616.501)	(7.635.253)
Pagos por Inversiones			
- Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	Nota 5	(8.620.501)	(7.635.253)
Cobros por desinversiones			
- Inversiones financieras	Nota 7	4.000	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		2.654.768	5.975.507
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 10.3	39.529	-
- Emisión de instrumentos del patrimonio	Nota 10	3.024.900	-
Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Notas 10 y 11	414.600	5.975.100
- Emisión de otras deudas		-	38.562
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	Nota 11	(824.261)	(38.155)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(5.250.952)	380.647
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		7.178.910	6.798.263
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.927.958	7.178.910

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2010



Parque Tecnológico de Alava - Arabako Teknologi Elkartegia, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio
anual terminado el 31 de diciembre de 2010

1. Actividad de la empresa

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

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

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

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

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

La Sociedad pertenece al Grupo SPRI, siendo a su vez accionistas de la misma Álava Agencia de Desarrollo, S.A. y el Ayuntamiento de Vitoria - Gasteiz (Nota 10).

La Sociedad se integra en el Grupo SPRI cuya Sociedad dominante es S.P.R.I., S.A. (Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A.), con domicilio social en Bilbao, siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo SPRI se depositan en el Registro Mercantil de Álava y su formulación se realiza dentro del plazo legal establecido, es decir, antes del 31 de marzo de cada año. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo SPRI del ejercicio 2009 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de S.P.R.I., S.A., en su reunión celebrada el 31 de marzo de 2010, siendo posteriormente depositadas en el Registro mercantil de Álava.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales y en particular la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de 28 de diciembre de 1994 publicada en la Orden Ministerial por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad de las empresas inmobiliarias. La normativa recogida en dicha Orden Ministerial ha sido de aplicación en la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2010. De acuerdo a la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con carácter general, las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación de dicho real decreto, seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, disposiciones específicas y en el Plan General de Contabilidad.

628794705



- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en el desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los flujos de efectivo y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2009 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 17 de junio de 2010.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Los principios contables y normas de contabilidad que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2010 adjuntas son las establecidas en la adaptación sectorial de empresas inmobiliarias y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación del Real Decreto, las cuales seguirán aplicándose en todo lo que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y disposiciones específicas propias y el propio Plan General Contable. No existe ningún principio contable obligatorio que pudiendo tener un efecto significativo, no se haya aplicado en la elaboración de estas cuentas anuales.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para determinar el valor de algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- El valor de mercado de las existencias, para su registro a coste o mercado, el menor, según se indica en el apartado normas de valoración de la presente memoria, se calcula internamente mediante el descuento de flujos de caja, de acuerdo a lo indicado en la Nota 4.6 (Nota 8).
- El valor de mercado y la vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 6).
- El importe de las provisiones y pasivos contingentes, así como el deterioro de activos (Notas 5, 6, 7 y 8).
- Recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 12).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Empresa en funcionamiento

En el ejercicio 2010 la Sociedad ha visto disminuida su actividad de forma significativa como consecuencia de la ralentización en la actividad económica existente, lo que ha tenido una influencia significativa en sus resultados. Asimismo, el presupuesto del ejercicio 2011, elaborado por la Dirección y los Administradores de la Sociedad, contempla generar pérdidas de explotación por importe de 1.154 miles de euros. Los Administradores de la Sociedad consideran que la situación de estos ejercicios es de carácter excepcional y que las inversiones futuras previstas (Nota 6) y la evolución esperada del mercado permitiría a la Sociedad, en un plazo no superior a 5 años, consolidar una senda de resultados de explotación positivos.



En este sentido, al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo, ~~aun sin~~ considerar las existencias, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen dudas de la capacidad de la Sociedad para hacer frente a las deudas y obligaciones en el curso ordinario de los negocios, disponiendo de una situación financiera muy positiva, e incluso manteniendo líneas de crédito sin disponer (Nota 11).

La Sociedad ha adoptado decisiones dirigidas a la adecuación de los costes de estructura y de los recursos productivos a la situación actual de la demanda.

En estas condiciones y con el respaldo financiero de las entidades de crédito y del propio Grupo S.P.R.I. la Sociedad considera estar preparada para hacer frente a la situación actual del mercado durante un periodo razonable de tiempo hasta que se produzca la reactivación de la demanda a niveles adecuados a su capacidad. Algunos de estos síntomas de recuperación de la demanda de determinados productos comienzan a detectarse en los primeros meses de 2011.

En este contexto, los Administradores no han tomado ni tienen en proyecto decisión alguna que pudiera alterar de forma significativa el valor contabilizado de los elementos de activo y pasivo, o el plazo en el que se realizarán los activos o se liquidarán los pasivos. En concreto, los Administradores no estiman que existan circunstancias que vayan a derivar en una situación de incertidumbre sobre la continuidad de la Sociedad, esperándose la obtención de ingresos suficientes para mantener sus resultados en un nivel razonable que permita la recuperación de todos los activos de la compañía en el desarrollo normal de su actividad operativa.

2.5 Comparación de la información

Con fecha 24 de septiembre de 2010 fue publicado en el BOE el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se introducían algunas modificaciones al Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. Con fecha 24 de septiembre de 2010 fue publicado en el BOE el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se introducían algunas modificaciones al Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. Las presentes cuentas anuales del ejercicio 2010 son las primeras que los administradores de la Sociedad formulan aplicando las modificaciones introducidas al Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007) mediante el Real Decreto 1159/2010 y el régimen transitorio que incluye el citado Real Decreto.

En este sentido, de acuerdo con lo establecido en el apartado a) de la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1159/2010, se han considerado las presentes cuentas anuales como cuentas anuales iniciales, no habiendo sido objeto de adaptación a los nuevos criterios las cifras comparativas relativas al ejercicio anterior, por lo que la comparación entre ambos ejercicios debe efectuarse considerando esta circunstancia, si bien en todo caso las modificaciones de criterio planteadas que pudieran ser de aplicación no resultan relevantes.

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2010 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2009.

En otro ámbito, se incorporan determinadas modificaciones en la clasificación del balance a 31 de diciembre de 2009 que se incorpora en las presentes cuentas anuales a efectos comparativos con el objeto de que sea homogénea con la clasificación del balance a 31 de diciembre de 2010. Las reclasificaciones realizadas en las cifras del ejercicio 2009, que no afectan al patrimonio de la Sociedad, son las siguientes:

- Se ha procedido a clasificar como "Deudas con empresas del Grupo y Asociadas a corto plazo" la totalidad del importe de los desembolsos de accionistas realizados a 31 de diciembre de 2009 por importe de 5.975.100 euros, que figuraban registrados en el pasivo no corriente de la Sociedad en el ejercicio 2009, entendiéndose que se ajusta de mejor forma a su naturaleza.
- Se ha procedido a clasificar como "Otros pasivos financieros" en el pasivo corriente los saldos con proveedores de inmovilizado que a 31 de diciembre de 2009 estaban pendientes de pago, por importe de 5.067.988 euros, y que figuraban como "Proveedores" del pasivo corriente de la Sociedad a dicha fecha.



2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en la presente memoria.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2010 no se han producido cambios de criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio 2009.

3. Aplicación de resultados

Los Administradores de la Sociedad, propondrán para su aprobación a la Junta General de Accionistas de la Sociedad, destinar el resultado negativo del ejercicio 2010 a la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores" por importe de 1.485.120 euros.

4. Normas de registro y valoración

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, son los siguientes:

4.1 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera conforme a lo indicado en las Notas 4.2 y 4.3.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad contabiliza en este epígrafe el inmovilizado en curso cuya puesta en funcionamiento no es efectiva. En consecuencia, no se ha registrado dotación por amortización afecta a dichos elementos de inmovilizado en curso en el ejercicio 2010.

4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación adjunto recoge los valores de construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.1, relativa al inmovilizado material.

La Sociedad no activa gastos financieros como mayor valor del inmovilizado.

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 adaptado a 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 traspa 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:

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

4.3 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

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

4.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos 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.

Cuando la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

Sociedad como arrendatario

Cuando la Sociedad es el arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.



4.5 Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación-

Los activos financieros que posee la sociedad se clasifican como préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por 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.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Deterioro del valor de los activos financieros

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 impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales.

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.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.



Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'M/A' and another signature below it.



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.

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado. No obstante lo anterior, los débitos con vencimiento no superior a un año que se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

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.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.6 Existencias

El epígrafe de existencias incluye los elementos de inmovilizado destinados a la venta y desarrollados por ella misma, desde el momento en que ésta se conoce, así como aquellos otros cuyo destino, así 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.

Este epígrafe del balance de situación recoge los activos que la Sociedad mantiene para su venta en el curso ordinario de la explotación, se encuentran en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o serán consumidos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos, edificios construidos, las promociones inmobiliarias y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

La Sociedad valora sus existencias a coste de adquisición o a valor de mercado, si este último fuera inferior. El coste de adquisición incluye tanto el coste de los terrenos y solares, como los costes de su urbanización y los de construcción de las promociones inmobiliarias incurridos hasta el cierre de cada ejercicio, entre los que se incluyen los costes correspondientes a supervisión, coordinación y gestión de la construcción, así como, en su caso, los gastos financieros devengados durante el periodo de urbanización y/o construcción, siempre que se trate de existencias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas. En el caso de que las existencias estén registradas a un precio de coste superior a su valor de mercado se realizan las oportunas correcciones valorativas, dotando la correspondiente provisión por deterioro (Nota 8).



Por otro lado, en el caso de venta parcial de terrenos y solares, la asignación de los costes atribuibles a la parte objeto de venta sobre el coste total se distribuye empleando criterios que distribuyan el coste, ponderando su valor de mercado sobre el valor de mercado del conjunto, lo que supone tomar en consideración la edificabilidad asignada a las distintas parcelas y a su vez los distintos usos que se les confieren (terciario, residencial, industrial).

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción). Dicho valor neto realizable se determina mediante el cálculo interno del valor razonable de acuerdo a los criterios establecidos a continuación.

Para el cálculo de dicho valor razonable, se ha utilizado el método residual dinámico. Mediante este método, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el periodo a transcurrir hasta la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Se utilizará como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria).

En el caso de que las existencias estén registradas por un precio de coste que resulte superior a su valor de mercado, determinado éste por experto independiente o en su caso de acuerdo a estudios internos, se realizan las oportunas correcciones valorativas, dotando la correspondiente provisión por depreciación.

4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.8 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.



La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.9 Otrás cargas sociales

La Entidad tiene asumido el compromiso de complementar, de acuerdo con los acuerdos laborales vigentes, las percepciones de la Seguridad Social que corresponden a sus pensionistas, empleados o derechohabientes, en caso de jubilación. Dichos compromisos están exteriorizados y figuran cubiertos por pólizas de seguros, suscritas con entidades no vinculadas, que cumplen los requisitos establecidos en el Real Decreto 1588/1999, de 15 de octubre.

Con la entrada en vigor del Real Decreto indicado anteriormente, la Sociedad ofreció a algunos de sus empleados la posibilidad de cesar con anterioridad a cumplir la edad de jubilación, asumiendo compromisos tanto en materia de salarios, como otras cargas sociales desde el momento de su prejubilación hasta la fecha de su jubilación efectiva.

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 2010 la Sociedad ha destinado de la masa salarial 9.391 euros en 2010 y 11.753 euros en 2009 a financiar las contribuciones en calidad de socio (Nota 13.2).

4.10 Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.



En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuesto diferido no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros. La Sociedad no ha registrado el crédito fiscal correspondiente a las bases imponibles negativas generadas en el ejercicio 2010 y en ejercicios anteriores dada la situación actual en el sector y siguiendo un criterio de prudencia (Nota 12).

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

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

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

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

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

4.12 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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 graven las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Promoción inmobiliaria y/o desarrollo de suelo:

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.



El coste asignado a las unidades de venta de una promoción inmobiliaria, se determina asignando a cada unidad objeto de venta la parte de los costes totales de la promoción que resulta de aplicar a los mismos el peso específico del precio de venta del elemento sobre el valor total de venta de los elementos de la promoción en su conjunto. Del mismo modo, en el caso de venta parcial de terrenos y parcelas afectos a proyectos de gestión para el desarrollo de suelo, la asignación de los costes atribuibles a la parte objeto de venta sobre el coste total se distribuye empleando criterios que distribuyan el coste ponderando su valor de mercado individual sobre el valor de mercado del conjunto, lo que supone tomar en consideración la edificabilidad asignada a las distintas parcelas y a su vez los distintos usos que se les confieren (terciario, residencial, industrial).

4.13 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 estas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tiene suscritas.

4.14 Subvenciones, donaciones y legados

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- a) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro, con excepción de las recibidas de socios o propietarios que se registran directamente en los fondos propios y no constituyen ingreso alguno.
- b) Subvenciones de carácter reintegrable: mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos. Aquellos anticipos reintegrables de tipo de interés cero, se han valorado por su valor razonable, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses implícitos en función de la amortización del bien financiado como subvenciones (de explotación o de capital según las inversiones afectas), actualizándose los pagos futuros anualmente con cargo a resultados.
- c) Subvenciones de explotación: se abonan a resultados en el momento en que se conceden, que no difiere sustancialmente del periodo de devengo de los gastos financiados.

4.15 Operaciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro (Nota 14).

4.16 Indemnizaciones

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.



A 31 de diciembre de 2010 los Administradores de la Sociedad no estiman se produzca ninguna indemnización.

4.17 Estado de Flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo. Entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación. Actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión. Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación. Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. Inmovilizado material

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

	Euros				
	31.12.08	Altas	31.12.09	Altas	31.12.10
Coste					
Inmovilizado en curso	1.339.206	5.322.439	6.661.645	4.027.726	10.689.371
Total	1.339.206	5.322.439	6.661.645	4.027.726	10.689.371

Las altas de los ejercicios 2010 y 2009 se han debido fundamentalmente a la construcción del Edificio E-8 del Parque por importes de 4.028 miles y 5.322 miles de euros aproximada y respectivamente. Al cierre del ejercicio 2010 el edificio se encuentra registrado en el epígrafe "Inmovilizado en curso" puesto que no se ha decidido, y por tanto, concedido, las licencias y autorizaciones pertinentes que permitan destinar dicho edificio al arrendamiento o futura venta, que en su caso está previsto se obtenga en el corto plazo sin problema alguno. No está previsto se incurran en costes adicionales en relación con el edificio. A su finalización la Sociedad tiene previsto clasificarlo como "Inversiones Inmobiliarias" o "Existencias", dependiendo de si su destino será la venta y/o explotación del mismo mediante arrendamiento.

El edificio consta de 4.150 m² aproximadamente, todos ellos para albergar oficinas que serán destinadas al arrendamiento o futura venta a terceros.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 la Sociedad tenía cuentas por pagar con proveedores de inmovilizado por importe aproximado de 793 miles y 5.068 miles de euros, aproximada y respectivamente, que figuran registrados en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente del balance adjunto.

La Sociedad contrata las pólizas de seguros necesarias para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los elementos de su inmovilizado material estimando los Administradores que la cobertura es suficiente.



6. Inversiones inmobiliarias

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

	Euros					
	31.12.08	Altas y dotaciones	Traspos a existencias o bajas	31.12.09	Altas y dotaciones	31.12.10
Coste:						
Terrenos	11.359.186	1.682.841	(15.271)	13.026.756	-	13.026.756
Construcciones y otros elementos afectos	25.006.538	3.160.252	(3.272.085)	24.894.705	317.761	25.212.466
Total	36.365.724	4.843.093	(3.287.356)	37.921.461	317.761	38.239.222
Amortización acumulada:						
Construcciones y otros elementos afectos	(9.953.049)	(1.034.702)	349.272	(10.638.479)	(979.149)	(11.617.628)
Total	26.412.675			27.282.982		26.621.594

Los activos de la compañía se corresponden con inversiones inmobiliarias principalmente arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos (Notas 6.1 y 6.2).

6.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del ejercicio 2010 se deben principalmente a certificaciones de obra para la mejora de determinados edificios (cubiertas, impermeabilizaciones, etc.) así como otras instalaciones técnicas.

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

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

La Sociedad tiene previsiones de inversión por importe de 3,8 millones de euros aproximadamente, que serán destinados, principalmente, a la construcción de nuevos edificios y optimizaciones y mejoras del Edificio central y Sede social, así como de otros edificios, a partir del ejercicio 2011.

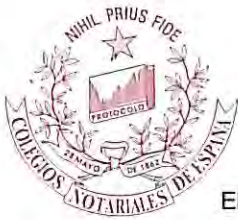
6.2 Arrendamientos operativos

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

Los contratos de arrendamiento, a la fecha de vencimiento, son renovados tácitamente por el periodo de un año y los ingresos provenientes de dichos contratos han ascendido a 939.684 euros en el ejercicio 2010 (940.530 euros en 2009). Los Administradores de la Sociedad esperan mantener estos niveles en los años sucesivos, incrementando la ocupación y otros servicios.

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

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



El siguiente cuadro presenta la composición de la superficie total del sector ST-5, su desglose y ocupación al 31 de diciembre de 2009 y 2010:

SUPERFICIE	EXTENSION (m²)
Total del sector ST-5 Parque Tecnológico de Alava	1.171.864
Sistema de comunicaciones, red viaria	151.377
Sistemas de espacios libre de dominio y uso público	336.130
Sistema de asentamiento de infraestructuras básicas	27.772
Sistema de interés público y social, parcelas dotacionales	49.103
Sistemas de asentamientos empresariales	607.482

SUPERFICIE	31.12.2010 EXTENSION (m²)	31.12.2009 EXTENSION (m²)
Ocupada por empresas o construcciones propias	395.407	395.407
Urbanizada libre	212.075	212.075
Total Sistemas de asentamientos empresariales	607.482	607.482

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

Durante el ejercicio 2010, la Sociedad ha firmado un nuevo contrato de arrendamiento con opción de compra para determinados locales del edificio E-5 que se considera operativo dado que no se transmiten derechos y obligaciones del activo. A 31 de diciembre de 2010 la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, únicamente, las cuotas de arrendamiento que se han devengado a lo largo del ejercicio 2010 por importe de 19 miles de euros (Nota 13.1).

El detalle del coste bruto por epígrafes de los elementos que compone el epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente (en euros):

Concepto	31.12.10	31.12.09
Terrenos y bienes naturales	13.026.756	13.026.756
Construcciones	18.431.202	18.240.422
Instalaciones técnicas	5.080.051	4.997.447
Mobiliario	845.571	813.296
Equipos procesos de información	788.084	778.142
Otro inmovilizado material	67.558	65.398
Total	38.239.222	37.921.461

El detalle de las inversiones inmobiliarias en uso y totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente (en euros):

Concepto	31.12.10	31.12.09
Instalaciones técnicas	3.314.590	3.023.287
Mobiliario	610.847	610.847
Equipos procesos de información	440.379	440.379
Otro inmovilizado material	53.394	53.387
Total	4.419.210	4.127.900

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

La Sociedad no tiene hipotecados los edificios que están registrados como inversión inmobiliaria en el balance de situación a 31 de diciembre de 2010 y 2009.



6.3 Otros

La sociedad desarrolla su actividad de gestión, administración y labor comercial en el edificio principal, destinando para ello 295,3 metros cuadrados aproximadamente del citado edificio. El resto de la superficie, indicada anteriormente (Nota 6.2), alberga oficinas en régimen de alquiler, así como salas de conferencias y juntas destinadas al arrendamiento y uso de terceros, no siendo, por tanto, consideradas como inmovilizado de uso propio.



7. Activos financieros

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.10	31.12.09
Activos financieros a largo plazo:		
Fianzas entregadas	71	4.071
Total	71	4.071
Activos financieros a corto plazo:		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo (Nota 4.11)	5.758.209	7.069.487
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	1.714.630	1.399.607
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	13.058	12.959
Deudores diversos	66.000	48.500
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 12)	750.680	1.137.521
Total	8.302.577	9.668.074

Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo-

Se trata de las cuotas pendientes de cobro por las ventas realizadas en ejercicios anteriores, registradas a valor actual, sobre las que se aplica un efecto financiero que en el ejercicio 2010 ha ascendido a 347 miles de euros, aproximadamente, por el devengo de intereses financieros y correcciones de valor actual. La Sociedad viene recibiendo los cobros en los plazos correspondientes, por lo que no estima riesgos de insolvencia adicionales a los registrados en la provisión.

Indicamos a continuación el detalle por vencimientos de esta cuenta al cierre del ejercicio 2010:

	Euros
	31.12.10
Año 2012	1.337.906
Año 2013	974.757
Año 2014	883.370
Año 2015 y siguientes	2.562.176
	5.758.209

Adicionalmente, se indica a continuación el movimiento de esta cuenta en el ejercicio 2010:

	Euros
Saldo inicial	7.069.487
Efecto financiero de intereses y registro a valor actual	347.007
Cobros anticipados de contratos de compra-venta de ejercicios anteriores	(289.537)
Traspaso a corto plazo	(1.368.748)
Saldo final	5.758.209

MMA
[Handwritten signature]



Correcciones valorativas-



El saldo de Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo se presenta neto de las correcciones por deterioro.

Los movimientos habidos en dichas correcciones en los ejercicios 2010 y 2009 son los siguientes:

	Euros
Saldo al 31.12.08	29.823
Saldo al 31.12.09	29.283
Dotaciones del ejercicio (Nota 4.5)	96.746
Saldo al 31.12.10	126.569

8. Existencias

La Sociedad mantiene en existencias el coste de las parcelas no edificadas cuyo previsible destino será la venta por aproximadamente 97.261 m2 edificables. El movimiento en este epigrafe durante el ejercicio es el siguiente:

	Euros
Saldo al 31.12.08	7.561.048
Transferencias de inmovilizado a existencias	2.938.084
Coste de los elementos vendidos	(3.429.314)
Saldo al 31.12.09	7.069.818
Saldo al 31.12.10	7.069.818

No se ha registrado operación alguna en existencias en el ejercicio 2010. De acuerdo con lo comentado en la Nota 6, en el ejercicio 2009 la Sociedad firmó varios contratos de venta. Dado que los activos en cuestión habían sido objeto de utilización, de acuerdo con la política contable descrita en el apartado 4.2 anterior, su valor neto contable, que ascendía a 2.938.084 euros, se registró en la cuenta "Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2009.

La Sociedad tiene registrados anticipos a proveedores correspondientes principalmente a provisión de fondos para gastos de comunidad, por importe de 87.276 euros.

Durante el ejercicio 2010 no se ha reflejado ninguna venta dado que de las condiciones de los arrendamientos, no se estima se hayan producido transmisiones de derechos y obligaciones (Nota 6).

El valor razonable de los terrenos propiedad de la Sociedad de acuerdo con las afirmaciones de los Administradores de la Sociedad, no difiere de forma significativa del valor por el que se encuentran registrados en el activo del balance adjunto a 31 de diciembre de 2010.

Los Administradores de la Sociedad entienden que dicho valor se recuperará durante el desarrollo de la promoción en el medio-largo plazo; dado que es su intención no proceder a una venta forzosa en el corto plazo para la liquidación de los activos, no han registrado deterioro alguno en las presentes cuentas anuales.

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición de este epigrafe al 31 de diciembre 2010 y 2009 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.10	31.12.09
Caja	634	1.678
Cuentas corrientes a la vista	1.927.324	7.177.232
	1.927.958	7.178.910

Handwritten signature and initials on the left margin.



Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009, el epígrafe "Tesorería" se corresponde casi en su totalidad con el saldo en cuenta corriente con entidades de crédito, que es disponible. Los intereses devengados por estas cuentas corrientes en el ejercicio 2010 han ascendido a 56.336 euros y se registran en el epígrafe "Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros - Con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2010 (79.903 euros en el ejercicio 2009).

10. Patrimonio neto – Fondos propios

10.1 Capital escriturado

El capital de la Sociedad está compuesto por 595.378 acciones, de 100 euros de valor nominal unitario. Las acciones están totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones son de la misma clase y otorgan los mismos derechos. Los accionistas y sus porcentajes de participación son los siguientes:

	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
S.P.R.I., S.A.	64%	64%
Álava Agencia de Desarrollo, S.A.	34%	34%
Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz	2%	2%
Total	100%	100%

Las acciones de la Sociedad no cotizan en bolsa.

Ampliación de capital del ejercicio

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

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

Al 31 de diciembre de 2009, estaba pendiente de escriturar la citada ampliación del capital social (motivo por el cual los pagos realizados por los accionistas hasta el momento se reflejan como deuda en el pasivo corriente) habiendo sido suscrita y desembolsada en su totalidad por dos de los Accionistas, quedando pendiente el desembolso del tercero según el detalle siguiente:

Accionistas	Fecha	Importe desembolsado (en euros)
S.P.R.I., S.A.	01.10.2009	2.500.000
S.P.R.I., S.A.	23.12.2009	3.266.300
Ayuntamiento de Vitoria	29.12.2009	208.800
Total		5.975.100

Accionista	Pendiente a 31.12.09 (en euros)
Álava Agencia de Desarrollo, S.A.	3.024.900
Total	3.024.900



Con fecha 15 de enero de 2010 dicho accionista ha desembolsado la totalidad del importe pendiente de pago, quedando por tanto, la ampliación de capital íntegramente suscrita y desembolsada a 31 de diciembre de 2010, habiendo sido inscrita en el Registro Mercantil en el ejercicio 2010, y por tanto quedando perfeccionada.

Ampliación de capital del ejercicio 2011

En la Junta General de Accionistas del día 18 de diciembre de 2010, se acordó el aumento de capital social por importe de 2.588.400 euros, mediante aportaciones dinerarias de los accionistas.

Al 31 de diciembre de 2010, estaba pendiente de escriturar la citada ampliación del capital social, habiendo desembolsado 414.600 euros un único accionista, conforme a lo indicado en la tabla siguiente:

Accionista	Fecha de desembolso	Importe desembolsado
S.P.R.I., S.A. (Nota 11)	31.11.2010	414.600
Total		414.600

Asimismo se indica a continuación el importe pendiente de desembolso a 31 de diciembre de 2010 de cada uno de los accionistas que suscriben la ampliación de capital citada anteriormente y que está previsto se desembolse en 2011, quedando perfeccionada la ampliación tras su correcta inscripción.

Accionistas	Pendiente de desembolso a 31.12.10 (en euros)
S.P.R.I., S.A.	1.243.800
Álava Agencia de Desarrollo, S.A.	870.000
Ayuntamiento de Vitoria	60.000
Total	2.173.800

10.2 Reservas

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2010 la sociedad no tiene dotada íntegramente la reserva legal.



10.3 Subvenciones de capital

La Información sobre las subvenciones recibidas por la Sociedad (detalladas por importe bruto antes de aplicar el efecto fiscal), las cuales forman parte del Patrimonio Neto, así como de los resultados imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias procedentes de las mismas, es la siguiente (en euros, neto de efecto fiscal)

Organismos	Año de concesión	Saldo al 31.12.2009	Altas	Imputación a resultado	Saldo al 31.12.2010
Ente Vasco de la Energía	2010	-	39.529	(1.080)	38.449
Total		-	39.529	(1.080)	38.449

Las subvenciones recibidas en 2010 están afectas a las inversiones realizadas en el edificio central.

La sociedad registra las subvenciones en Patrimonio Neto, netas de su efecto fiscal y las traspasa a resultados en función de la amortización de los bienes afectos (Nota 4.14).

A 31 de diciembre de 2010 el efecto fiscal neto de la citada subvención asciende a 10.766 euros registrados con abono a la cuenta "Pasivo por impuesto diferido" del balance de situación adjunto.

11. Pasivos financieros

Se presenta a continuación la composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2010 y 2009.

Deudas con entidades de crédito-

El detalle de las deudas con entidades de crédito (corrientes y no corrientes) al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente (en euros):

	31.12.10	31.12.09	Vencimiento	Tipo de Interés
Préstamos y Líneas de Crédito				
Caja Laboral Popular	-	462.500	2014	Euribor + 0,1%
Caja Vital	1.305.280	1.667.041	2014	Euribor + 0,1%
Total	1.305.280	2.129.541		

El desglose por vencimientos de los citados préstamos al 31 de diciembre de 2010, presentado por salidas brutas de efectivo es el siguiente (en euros):

Años	31.12.10
2011	245.120
2012	326.256
2013	326.326
2014 y siguientes	407.578
Total	1.305.280

A 31 de diciembre de 2010 la Sociedad no ha dispuesto importe alguno de la cuenta de crédito contratada con Caja Laboral Popular, siendo su límite a 31 de diciembre de 2010, de 370 miles de euros.

Así durante los ejercicios 2010 y 2009 se han devengado gastos financieros por importe de 14 miles de euros y 35 miles de euros, respectiva y aproximadamente.



Otros pasivos financieros a largo plazo-

Esta cuenta del balance de situación adjunto recoge las fianzas y depósitos recibidos como garantía de los arrendamientos de los inmuebles, que consisten, generalmente, en dos cuotas de arrendamiento. El movimiento de esta cuenta durante los ejercicios 2010 y 2009 ha sido el siguiente:

	Euros			
	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2010				
Fianzas recibidas	125.489	17.257	(7.775)	134.971
Total	125.489	17.257	(7.775)	134.971

	Euros			
	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2009				
Fianzas recibidas	125.082	38.562	(38.155)	125.489
Total	125.082	38.562	(38.155)	125.489

Otros pasivos financieros a corto plazo-

A 31 de diciembre de 2010 la Sociedad ha registrado, en esta cuenta del balance de situación adjunto, a corto plazo, 792.974 euros correspondientes a pagos pendientes con proveedores de inmovilizado (Nota 5) relativos a certificaciones de obra del edificio en curso.

12. Situación fiscal

12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales corrientes al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	31.12.10		31.12.09	
	Activo Corriente	Pasivo Corriente	Activo Corriente	Pasivo Corriente
Hacienda Pública Deudora por IVA	741.826	-	1.127.896	-
Hacienda Pública Acreedora por IRPF	-	26.518	-	26.573
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	26.046	-	22.155
Hacienda Pública Retenciones y pagos a cuenta	8.854	-	9.625	-
Hacienda acreedora otros conceptos fiscales	-	14.559	-	-
Total	750.680	67.123	1.137.521	48.728

[Handwritten signature]



12.2 Conciliación entre el resultado contable y de base imponible fiscal

A continuación se presenta la conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible fiscal de los ejercicios 2010 y 2009 (en euros):

§	Ejercicio 2010	Aumenta	Disminuye	Total
	Resultado contable antes de impuestos	-	(1.476.987)	(1.476.987)
	Diferencias permanentes	-	(209.707)	(209.707)
	Diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores:	-	(29.045)	(29.045)
	Base imponible fiscal	-	(1.715.739)	(1.715.739)

	Ejercicio 2009	Aumenta	Disminuye	Total
	Resultado contable antes de impuestos	-	(668.462)	(668.462)
	Diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores:	-	(7.327)	(7.327)
	Base imponible fiscal	-	(675.789)	(675.789)

12.3 Impuestos reconocidos en el patrimonio neto

El detalle de los impuestos diferidos registrados directamente en el Patrimonio Neto durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 es el siguiente (ningún importe registrado en 2009):

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Total a 31.12.2009	-	-	-
Pasivos por impuesto diferido			
Concesión de subvenciones (Nota 10.3)	11.068	-	11.068
Imputación a resultados de Subvenciones (Nota 10.3)	-	(302)	(302)
Total a 31.12.2010	11.068	(302)	10.766

12.4 Conciliación entre resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

El único gasto por Impuesto sobre Sociedades registrado en los ejercicios 2010 y 2009 en las correspondientes cuentas de resultados ha sido el registro del efecto fiscal de las diferencias temporarias (por lo tanto "Impuesto diferido" en su totalidad). En ambos ejercicios se correspondía con la reversión de "Activos por impuesto diferido" por importe de 8.133 y 2.051 euros, respectivamente.

La Sociedad no ha registrado ingreso alguno derivado del Impuesto sobre Sociedades, puesto que de acuerdo a lo indicado en la Nota 4.9 no se registran activos por impuesto diferido (créditos fiscales derivados de las bases imponibles negativas). No obstante la Sociedad ha registrado con cargo al epígrafe "Impuesto sobre Sociedades" de la cuenta de pérdidas y ganancias, 8.133 euros correspondientes a la reversión del efecto fiscal registrado en el ejercicio 2008 con motivo de la transición al Plan General de Contabilidad.

Asimismo, como consecuencia de la efectiva liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2008, se registraron 2.051 euros adicionales con cargo al epígrafe "Impuesto sobre Sociedades" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009.



12.5 Activos por impuesto diferido registrados

Los movimientos del activo por impuesto diferido (correspondiente en su totalidad con "Deudores comerciales no corrientes") son los siguientes:

	Euros
Saldo al 31.12.08	210.510
Reversión	(2.051)
Saldo al 31.12.09	208.459
Reversión	(8.133)
Saldo al 31.12.10	200.326

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, resulta razonable que dichos activos sean recuperados en un plazo de diez años.

12.6 Pasivos por impuesto diferido registrados

Durante los ejercicios 2010 y 2009 no se han registrado pasivos por impuesto diferido en el balance de la Sociedad, a excepción de los afectos a las subvenciones de capital descritas en las Notas 10.3 y 12.3.

12.7 Activos por impuesto diferido no registrados

Al 31 de diciembre de 2010 el detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar (sin límite para su utilización) es el siguiente (euros):

Ejercicio de generación	31.12.10
1999	680.442
2000	1.134.937
2001	1.011.122
2002	946.752
2003	856.161
2004	1.582.898
2005	1.230.635
2006	804.924
2009	695.789
2010 (pendiente de presentar)	1.715.739
Total	10.639.399

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



Adicionalmente, la Sociedad tiene deducciones pendientes de aplicar al 31 de diciembre de 2010 por importe de 1.402.108 euros (1.399.907 euros al 31 de diciembre de 2009), para las que no se han registrado los correspondientes activos por impuesto diferido. El detalle de estas deducciones es el siguiente:

Ejercicio de generación	31.12.10
1996	278.758
1997	586.400
2001	3.895
2002	518.491
2004	3.606
2007	654
2008	2.255
2009	5.848
2010	2.201
Total	1.402.108

12.8 Ejercicios fiscales abiertos a inspección

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

A 31 de diciembre de 2010, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2006 y siguientes en relación con el Impuesto sobre Sociedades y los últimos cuatro ejercicios para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

La legislación vigente aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2010 y 2009 establece, entre otras medidas, un tipo general de gravamen del 28%. Dicha normativa ha sido impugnada, hallándose los procedimientos contenciosos pendientes de resolución.

Con fecha 11 de septiembre de 2008, el Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas se pronunció sobre las peticiones de decisión prejudicial planteadas por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco mediante autos de septiembre de 2006. En atención a esta sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco ha desestimado en diciembre de 2008 y 2009 diversos recursos contra la normativa foral del Impuesto sobre Sociedades. No obstante, su decisión ha sido objeto de recurso ante el Tribunal Supremo.

La Sociedad y sus asesores fiscales han realizado los cálculos de los importes asociados con este impuesto para el ejercicio 2010 y aquellos abiertos a inspección de acuerdo con la normativa foral en vigor al cierre de cada ejercicio, por considerar que de la resolución final de las diversas actuaciones judiciales y los recursos planteados al respecto no se derivará un impacto significativo sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Asimismo, en opinión de los Administradores de la Sociedad y de sus asesores fiscales, el sistema para la determinación de los precios de transferencia está adecuadamente diseñado y soportado con el objeto de cumplir con la normativa fiscal aplicable. Se estima que no existen riesgos significativos por este concepto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro para la Sociedad.

13. Ingresos y gastos

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

El reconocimiento de los ingresos no se produce hasta el momento en el que se transfieren al comprador todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien vendido.



En el ejercicio 2010 no se ha producido ninguna compraventa de terrenos o locales. De acuerdo con lo indicado anteriormente en la Nota 6.1, la Sociedad ha firmado un contrato de arrendamiento con opción de compra para determinados locales del Edificio 5, siendo el ingreso registrado, en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010, el correspondiente a las cuotas de arrendamiento devengadas en el ejercicio, al no considerarse se produce una transmisión de derechos y obligaciones.

En el ejercicio 2009 la sociedad escrituró la venta de un edificio por importe de 4.270 miles de euros, aproximadamente, estando pendiente de cobro actualmente un importe de 2.724 miles de euros, clasificado como "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar".

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

Segmentación por categoría de actividades	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
Ventas de terrenos y locales	-	4.270.382
Arrendamientos	939.684	940.530
Prestación de servicios y otros	199.341	364.524
Total Importe Neto de la Cifra de Negocios	939.684	5.575.436

Registrados como "Prestación de servicios" en el ejercicio 2010 se incluyen los ingresos por la participación de la sociedad en el proyecto "Red de gestión de I+D+I", el cual tiene entre sus fines crear y fortalecer empresas innovadoras y transferir conocimientos y tecnologías entre las empresas participantes. El importe asociado a dichos proyectos ha ascendido a 162.746 euros, correspondiente, fundamentalmente, a ingresos de arrendamientos, de alquiler de salas y otros servicios diversos generales.

13.2 Gasto de personal

El detalle a 31 de diciembre de 2010 y 2009 de cargas sociales es el siguiente:

	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
Seguridad Social	105.361	104.980
Itzarrí – EPSV (Nota 4.9)	9.391	11.753
Total	114.752	116.733

La plantilla al 31 de diciembre de 2010 y 2009 está compuesta por 9 y 8 personas respectivamente, siendo la plantilla media de 9, de acuerdo con el siguiente detalle:

Plantilla media

	Ejercicio 2010				Ejercicio 2009			
	Hombres	Mujeres	Total	Media	Hombres	Mujeres	Total	Media
Alta Dirección	1	-	1	1	1	-	1	1
Responsables de área	-	2	2	2	-	2	2	3
Técnicos	1	2	3	3	1	1	2	2
Personal Administrativo	1	2	3	3	1	2	3	3
Total	3	6	9	9	3	5	8	9

La dirección de la Sociedad no ha registrado provisiones por obligaciones con el personal al entender que no se van a producir circunstancias que obliguen a realizar pagos adicionales a los registrados en contabilidad.

En los ejercicios 2010 y 2009 la retribución de la alta dirección asciende a 78,6 miles y 92,9 miles de euros respectiva y aproximadamente.



13.3 Servicios exteriores



El detalle de servicios exteriores para los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente (en euros):

	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
Arrendamientos	17.980	16.106
Reparaciones y conservación	867.335	703.079
Servicios de profesionales independientes	167.392	222.002
Primas de seguros	29.944	29.809
Servicios Bancarios	877	1.759
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	45.138	71.302
Suministros	250.304	259.124
Otros servicios	130.545	63.556
Total	1.509.515	1.366.737

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas prestados a la Sociedad devengados durante el ejercicio 2010 han ascendido a 6 miles de euros, aproximadamente, (9 miles de euros en 2009 facturado por otro auditor), aproximadamente (con independencia del momento de su facturación), no existiendo otros servicios facturados a la Sociedad durante el ejercicio 2010 por parte del auditor de cuentas, ni por sociedades vinculadas al mismo.

14. Operaciones con partes vinculadas

La naturaleza de la vinculación con las distintas partes vinculadas, es la siguiente:

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

14.1 Entidades vinculadas

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, las deudas con empresas del grupo, asociadas, accionistas y vinculadas del balance de situación adjunto, presentan la siguiente composición (en euros):

	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	Deudas con empresas del grupo y asociadas
31.12.10			
SPRI, S.A.	7.232	-	414.600
CEIA, S.A.	5.826	-	-
Parque Tecnológico, S.A.	-	2.842	-
Total a 31.12.10	13.058	2.842	414.600

	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	Deudas con empresas del grupo y asociadas
31.12.09			
Parque Tecnológico, S.A.	-	3.841	-
S.P.R.I., S.A.	7.232	4.466	5.766.300
Ayuntamiento de Vitoria – Gasteiz	-	-	208.800
CEIA, S.A.	5.727	-	-
Total 31.12.09	12.959	8.307	5.975.100



El saldo de "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" hace referencia a los desembolsos aportados por S.P.R.I., S.A. y por Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz para la ampliación de capital realizada en 2010 así como para la prevista para el ejercicio 2011 (Nota 10).

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas en los ejercicios 2010 y 2009 son las siguientes (en euros):

Ejercicio 2010	Servicios prestados	Servicios recibidos
S.P.R.I., S.A.	707	8.802
CEIA, S.A.	69.219	-
Parque Tecnológico, S.A.	-	30.880
Ayuntamiento de Vitoria – Gasteiz	-	54.801
Total 31.12.10	69.926	94.483

Ejercicio 2009	Servicios prestados	Servicios recibidos
S.P.R.I., S.A.	6.235	3.850
CEIA, S.A.	59.237	-
Parque Tecnológico, S.A.	-	12.432
Total 31.12.09	65.472	16.282

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.

Así en los ejercicios 2010 y 2009 la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias ingresos por cuotas de arrendamiento con el CEIA, S.A. por importe de 69.219 euros y 59.237 euros, respectivamente, de acuerdo con el contrato de arrendamiento suscrito por ambas partes, para determinados locales del edificio E6, con fecha 1 de abril de 2003 y que es prorrogado tácitamente a voluntad de las partes por periodos de un año.

14.2 Administradores y Alta Dirección

Las remuneraciones devengadas por los miembros de la alta dirección de la Sociedad, en los ejercicios 2010 y 2009, ascienden a 78,6 miles y 92,9 miles de euros, aproximada y respectivamente (Nota 13.2).

Durante los ejercicios 2010 y 2009, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad (compuesto por 8 hombres y 1 mujeres) no han percibido ni devengado remuneración alguna por sueldos, dietas u otros conceptos.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 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 2010 y 2009 no existen anticipos a miembros del Consejo de Administración.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades, se hace constar que los Consejeros de la Sociedad (pertenecientes al Grupo SPRI -Nota 10-) y las personas vinculadas a los mismos según se define en la citada Ley, no participan en ninguna sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

Asimismo, y de acuerdo con el texto mencionado anteriormente, a continuación se indica la realización de actividades realizadas por parte de los miembros del Consejo de Administración y personas vinculadas a los mismos, en caso de ser aplicable (todas ellas por cuenta ajena), en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.



ADMINISTRADOR	CARGO/FUNCIÓN	SOCIEDAD
Francisco Berjón Ayuso	<p>Presidente</p> <p>Presidente</p> <p>Vocal</p> <p>Vocal</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA - PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN, S.A ▪ PARQUE TECNOLÓGICO-TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A. ▪ ABANTO ZIERBENAKO INDUSTRIALDEA, S.A. ▪ BURTZENA ENPRESA PARKEA, S.A.
Arantza Zenarrutza Beldarrain	<p>Miembro Consejo Administración</p> <p>Miembro Consejo Administración</p> <p>Miembro Consejo Administración</p> <p>Miembro Consejo Administración</p> <p>Miembro Consejo Administración</p> <p>Miembro Consejo Administración</p> <p>Miembro Consejo Administración</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ARABA GARAPEN AGENTZIA-ÁLAVA AGENCIA DE DESARROLLO ▪ ARABA LOGÍSTICA, S.A. ▪ GASTEIZKO GARRAIO ZENTROA S.A.-C.T.V. CENTRO DE TRANSPORTE DE VITORIA ▪ INDUSTRI SUSTAPEN ETA BIRMOLDAKETARAKO SOZIETATEA, S.A.- SOCIEDAD PARA LA PROMOCIÓN Y RECONVERSIÓN INDUSTRIAL, S.A. ▪ VÍA PROMOCIÓN DEL AEROPUERTO DE VITORIA, S.A. ▪ ARABAKO BIDEAK-VÍAS DE ÁLAVA, S.A. ▪ VITORIA INTEGRATED AIR SERVICES, S.A. VIAS
Tomás Orbea Celaya	<p>Vicepresidente</p> <p>Vicepresidente</p> <p>Consejero</p> <p>Consejero</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SPRILUR ▪ GESTIÓN CAPITAL RIESGO DEL PAÍS VASCO, SGEGR, S.A. ▪ PARQUE TECNOLÓGICO, S.A. ▪ PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN, S.A
Hernando Lacalle Edeso	<p>Miembro Consejo Administración</p> <p>Miembro Consejo Administración</p> <p>Miembro Consejo Administración</p> <p>Miembro Consejo Administración</p> <p>Miembro Consejo Administración</p> <p>Miembro Consejo Administración</p> <p>Miembro Consejo Administración</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ÁLAVA AGENCIA DE DESARROLLO, S.A. ▪ CENTRO DE EMPRESAS E INNOVACIÓN DE ÁLAVA, S.A. -ARABAKO ERABERRIKUNTZA INDUSTRIALDEA, A.B ▪ HAZIBIDE, S.A. ▪ VIRUC PROMOCIONES, S.A. ▪ ARABA GERTU, S.A. ▪ GESTIÓN DE CAPITAL RIESGO DEL PAÍS VASCO, S.G.E.C.R., S.A. ▪ SOCIEDAD PARA LA RECONVERSIÓN INDUSTRIAL (SPRI) ▪ CAJA VITAL KUTXA
Pedro Gómez Damborenea	<p>Consejero</p> <p>Consejero</p> <p>Consejero</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SPRILUR, S.A. ▪ PARQUE TECNOLOGICO DE SAN SEBASTIÁN, S.A. ▪ PARQUE TECNOLOGICO DE ZAMUDIO, S.A.
Iñaki Nafarrate Kortabarria	<p>Consejo Administración</p> <p>Consejo Administración</p> <p>Consejo Administración</p> <p>Consejo Administración</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SOCIEDAD ANÓNIMA DE GESTIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO DE ÁLAVA-ARABAKO KULTURA ONDARE ERAIKA KUDEATZEKO SOZIETATE ANONIMOA (ARABARRI, S.A.) ▪ ALAVA AGENCIA DEL AGUA, S.A. ▪ ALAVA AGENCIA DE DESARROLLO, S.A. ▪ VÍAS DE ALAVA, S.A.
Iñaki Joseba Prusilla Muñoz	<p>Consejero</p> <p>Consejero</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ENSANCHE XXI, S.A. ▪ VIA-Promoción del Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz, S.A.
José Manuel Iturrate Andechaga	<p>Presidente</p> <p>Presidente</p> <p>Presidente</p> <p>Vicepresidente 2º</p> <p>Vicepresidente 2º</p> <p>Vocal</p> <p>Vocal</p> <p>Vocal</p> <p>Vocal</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BURTZEÑA ENPRESA PARKEA, S.A. ▪ CENTRO DE EMPRESAS DE ZAMUDIO, S.A. ▪ ZUATZU ENPRESA PARKEA, S.A. ▪ PARQUE TECNOLÓGICO S.A. ▪ PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN, S.A. ▪ GASTEIZKO INDUSTRIA LURRA, S.A. ▪ IBARZAHARRA, S.A. ▪ SPRI, S.A. ▪ VITORIA INTEGRATED AIR SERVICES-VIAS

Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.



15. Otra información



15.1 Garantías comprometidas con terceros

La Sociedad tiene al 31 de diciembre de 2010 y 2009 avales entregados a la Diputación Foral de Alava por importe de 50.000 euros, de lo que no se espera se derive pasivo alguno.

15.2 Información sobre medioambiente

Dadas las características de la Sociedad y su actividad no existen riesgos medioambientales, por lo que al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no ha realizado provisión alguna en relación con este asunto.

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

15.3 Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera."Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

En relación a la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio para estas primeras cuentas anuales formuladas tras la entrada en vigor de la Ley, al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad no tenía registrado en el balance de situación adjunto saldos pendientes de pago a los proveedores comerciales con aplazamiento superior al plazo legal de pago.

Este saldo hace referencia a los proveedores que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluye los datos relativos a las partidas "Proveedores" (tanto de Grupo como de fuera del Grupo), del pasivo corriente del balance de situación a dicha fecha.

De acuerdo a la mejor interpretación de los Administradores de la Sociedad, no se han considerado aquellos saldos que provienen de operaciones y transacciones llevadas a cabo con anterioridad a la entrada en vigor de la mencionada Ley, así como tampoco aquellos saldos derivados de contratos en los que se contemplan pagos supeditados a la prestación de algún tipo de servicio o a la obtención de algún tipo de autorización relacionada con los avances urbanísticos de los proyectos a los que se dedica la Sociedad.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 85 días entre la fecha de entrada en vigor de la Ley y hasta el 31 de diciembre de 2011.

16. Políticas y procedimientos de gestión del riesgo

16.1 Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera de sus accionistas, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y en los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Es política de la Sociedad la obtención de garantías (avales bancarios, depósitos indisponibles, pagarés avalados, etc.) en cobertura del riesgo de crédito para aquellas operaciones significativas, si bien a 31 de diciembre de 2010 no se ha contratado ninguna garantía por no contar con operaciones significativas.



El principal riesgo de crédito al que esta expuesta la Sociedad está relacionado con sus operaciones comerciales, existiendo una concentración significativa de dicho riesgo, al estar distribuidos los importes pendientes de cobro por contratos de compra-venta entre pocos clientes.

Asimismo, la Sociedad realiza profundos y detallados análisis y estudios de los deudores previamente al perfeccionamiento de las transacciones con el fin de asegurarse de la solvencia de los mismos.

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

b) Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez: se refiere al riesgo de la eventual incapacidad de la Sociedad para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

La Dirección Financiera del Grupo al que la Sociedad pertenece, determina conjuntamente las necesidades de tesorería, identificando dichas necesidades con la suficiente antelación para poder planificar con tiempo las nuevas necesidades de financiación.

Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma. Generalmente dicha financiación se obtiene a través de ampliaciones de capital de los accionistas o mediante la contratación de préstamos a tipos de interés bajos de entidades financieras u otros organismos de crédito.

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance (Nota 9).

c) Riesgo de mercado (principalmente situación del sector inmobiliario):

Teniendo en cuenta la situación del mercado inmobiliario y su deterioro paulatino desde mediados de 2007 y todos aquellos aspectos mencionados en el apartado anterior, uno de los principales riesgos que la sociedad tiene presente en su gestión, es el de deterioro del valor de sus activos "Existencias" así como la recuperabilidad de los saldos deudores con terceros en función de su situación financiera.

Por ello, la Sociedad lleva a cabo unos análisis previos exhaustivos sobre los activos a adquirir y en su caso sobre las Sociedades o Grupos con los que lleva a cabo las diversas transacciones propias de su actividad, para determinar si pudieran existir problemas de recuperabilidad o pasivo alguno derivado de dichas operaciones. En cualquier caso la Sociedad realiza estudios económicos de las promociones mediante la actualización de flujos de caja esperados, utilizando distintas sensibilidades de acuerdo a las tasas de riesgo aplicables.

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

Las variaciones en los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos de efectivo de los activos y pasivos referenciales a un tipo de interés variable. La Sociedad cuenta con financiación prestada o concedida a tipos fijos.

La Sociedad no realiza operaciones de cobertura de tipo de interés, y la totalidad de sus deudas con entidades de crédito están referenciadas a tipos de interés variables.



16.2 Información cuantitativa

A lo largo de la memoria adjunta se facilita información sobre los distintos riesgos así como su registro contable, tanto en los activos como en los pasivos de la Sociedad (deterioro de activos, recuperabilidades de saldos deudores, exposición al tipo de interés, etc.) disponiendo en cualquier caso del apoyo financiero de las Sociedades del Grupo y los entes públicos en los que se integran sus accionistas (Notas 10). En caso de haberse incrementado los tipos de interés en un 1%, el incremento del gasto financiero no hubiera sido significativo en las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2010 y 2009.

De acuerdo con lo comentado en la Nota 11 anterior, a 31 de diciembre de 2010 la Sociedad no ha dispuesto importe alguno de la cuenta de crédito contratada con Caja Laboral Popular, cuyo límite a 31 de diciembre de 2010 es de 370 miles de euros.

16.3 Presupuesto de tesorería

El riesgo de liquidez se refiere al riesgo de la eventual incapacidad de la Sociedad para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

La Sociedad gestiona las necesidades futuras de tesorería con el fin de hacer frente a los pasivos en el corto y medio plazo mediante la obtención de préstamos hipotecarios o en su caso, préstamos de circulante por parte de sus accionistas, no estimándose ninguna situación de falta de liquidez, de acuerdo a las estimaciones y presupuestos de tesorería preparadas por los Administradores de la Sociedad.

Para la gestión del riesgo de liquidez, los Administradores tienen definida la estructura del capital, Fondos Propios/Fondos Ajenos, que consideran óptima para la creación del valor.

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007, agudizándose en 2009 y 2010. El retraimiento de la demanda de inmuebles, y en especial la crisis financiera, ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuarán al menos durante el ejercicio 2011 y siguientes. La Sociedad entiende que el hecho de que sus accionistas dependan directamente de Organismos Públicos Vascos, permitirá financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2011 y siguientes.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería de la Sociedad para el ejercicio 2011, elaborado sobre la base de negocio de la misma, son las siguientes:

Presupuesto de tesorería	Euros
Saldo inicial	1.927.958
Cobros por contratos de arrendamiento	1.227.423
Cobros por ventas	1.200.000
Cobros por ventas con aplazamiento	457.193
Otros cobros	61.187
Amortización deuda bancaria	(257.307)
Adquisiciones de inmovilizado en curso	(3.883.170)
Gastos generales	(1.331.528)
Pagos al personal	(604.280)
Impuestos	170.171
Otros	(229.744)
Desembolsos por ampliaciones de capital	2.954.548
Saldo final	1.692.451

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2011, así como los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad, permiten concluir que la misma será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.



Estructura financiera-

Tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad pertenece al Grupo SPRI. La financiación de las operaciones del Grupo se realiza de común acuerdo entre sus accionistas, a través de la contratación de facilidades crediticias y ampliaciones de capital para soportar las necesidades previstas, por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y capitales.



Parque Tecnológico de Álava Arabako Teknologikoa



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

Informe de gestión

31 de diciembre de 2010

RF8794674



Índice

1. INTRODUCCIÓN	3
2. ACTIVIDADES GENERALES DE LA ENTIDAD	5
3. PRINCIPALES REALIZACIONES DURANTE 2010	6
3.1. POLÍTICA DE INVERSIONES: DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS:	6
3.2. POLÍTICA DEL ÁREA DE INNOVACIÓN	7
3.3. POLÍTICA DE MARKETING: POLÍTICA DE PROMOCIÓN PROACTIVA	8
3.4. POLÍTICA COMERCIAL Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMUNES	9
3.5. POLÍTICA DE MEJORA Y GESTIÓN INTERNA	10
4. OBJETIVOS GENERALES PARA 2011 Y SU CUANTIFICACIÓN	12
4.1. POLÍTICA DE INVERSIONES: DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS	12
4.2. POLÍTICA DEL ÁREA DE INNOVACIÓN	13
4.3. POLÍTICA DE MARKETING: POLÍTICA DE PROMOCIÓN PROACTIVA	14
4.4. POLÍTICA COMERCIAL Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMUNES	15
4.5. POLÍTICA FINANCIERA	17
4.6. POLÍTICA DE PERSONAL	17
4.7. POLÍTICA DEL ÁREA DE MANTENIMIENTO	17
4.8. POLÍTICA DE MEJORA INTERNA	18



1. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

Como consecuencia de las sucesivas ampliaciones, el volumen total y la participación de los socios han variado en el tiempo. Así, al 31 de Diciembre de 2010, el capital social asciende a 59.537.800 Euros. Dicho capital, suscrito y desembolsado en su totalidad por los socios y constituido por acciones de 100 Euros de valor nominal cada una, se distribuye como sigue:

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



Al 31 de Diciembre de 2010, está pendiente de escrituración la ampliación del capital social de este año que asciende a 2.588.400 Euros. Dicho importe, ha sido suscrito por SPRI y desembolsado en un 25%. Álava Agencia de Desarrollo y el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz no han suscrito la ampliación de capital, a la fecha, por tanto, los cuadros siguientes, muestran la ampliación propuesta y la situación al 31 de Diciembre de 2010:

o **Ampliación propuesta y aprobada en Junta de Accionistas del 16 de Diciembre de 2010**

	Nº ACCIONES	IMPORTES	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN
IBSB SPRI	16.584	1.658.400 €	64,07%
ARABA GARAPEN BULEGOA ALAVA AGENCIA DE DESARROLLO	8.700	870.000 €	33,61%
GASTEIZKO UDALA AYTO. DE VITORIA	600	60.000 €	2,32%
Totales	25.884	2.588.400	100,00%

o **Desembolsos producidos:**

PARTICIPACIÓN PARTAIDETZA	%	Fecha	Importe desembolsado en Euros
IBSB SPRI	25%	31.11.2010	414.600 €
GUZTIRA TOTAL			414.600 €

o **Desembolsos pendientes:**

PARTICIPACIÓN PARTAIDETZA	%	Fecha	Importe pendiente de desembolso en Euros
IBSB SPRI	75%	Pendiente al 31.12.2010	1.243.800 €
ARABA GARAPEN BULEGOA ALAVA AGENCIA DE DESARROLLO	100%	Pendiente al 31.12.2010	870.000 €
GASTEIZKO UDALA AYTO. DE VITORIA	100%	Pendiente al 31.12.2010	60.000 €
GUZTIRA TOTAL			2.173.800 €



2.

ACTIVIDADES GENERALES DE LA ENTIDAD



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

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



3. PRINCIPALES REALIZACIONES DURANTE 2010

3.1. POLÍTICA DE INVERSIONES: DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS:

Compra de terreno y urbanización:

- Finalización de la compra de terrenos para la ampliación del Parque Tecnológico de Álava, alcanzándose los 740.867 m2.
- Seguimiento del Proyecto de ordenación urbanística de los terrenos adquiridos para la ampliación del Parque Tecnológico de Álava.
- Seguimiento del Proyecto de Agrupación Jurídica de las parcelas del Área Social y Comercial del Parque Tecnológico de Álava.

Construcción de edificios:

- Finalización de la obras de construcción del Edificio E8, destinado a empresas en régimen de alquiler o compra.
- Inversiones en la optimización de la envolvente térmica del Edificio Central y Sede Social.
- Inversiones para la mejora de la Eficiencia Energética del Edificio Central.
- Inversiones para la mejora de la Eficiencia Energética de los edificios E6 y E7.
- Inversiones en la realización de una Auditoría Energética de los edificios del Parque. Proyecto de la Red Integral del Parque – RIE.
- Inversiones en el Sistema de Gestión de energías del Edificio Central.
- Inversiones en adecuación de algunos locales destinados al arrendamiento, en instalaciones y sistemas avanzados de comunicaciones y en aquellas de carácter mas rutinario y escaso volumen (mobiliario, equipos informáticos,...).
- Inversiones relativas a mejorar las características y servicios de las salas del Edificio Central.

Handwritten signature and initials.



3.2. POLÍTICA DEL ÁREA DE INNOVACIÓN

Promoción y difusión de la cultura de la Innovación:

- Se han puesto en marcha actuaciones en materia de formación para la consolidación de empresas innovadoras, en colaboración con SPRI y la Escuela de Organización Industrial (EOI).
- Se han organizado 12 jornadas de innovación y transferencia de tecnología, en colaboración con distintas empresas y entidades del Sistema Vasco de Ciencia, Tecnología e Innovación.

Colaboración entre los agentes científico-tecnológicos y empresas:

- Se ha firmado un convenio de colaboración con SEA Empresarios Alaveses, con el objetivo de desarrollar proyectos y jornadas en materia de innovación, ayudas a empresas, cooperación, etc.
- Se ha firmado un convenio con Gureak Araba para promover la inserción laboral y social de personas con discapacidad referentemente intelectual.
- Se ha firmado un convenio con el Instituto Eduardo Anitua para integrar en el Parque las instalaciones que disponen en Armentia, mediante la fórmula de "Campus Adherido", y favorecer la cooperación e interacción entre ambas entidades dentro de las áreas de la investigación, desarrollo tecnológico, transferencia de tecnología, difusión y formación científico-técnica.
- Se ha realizado el proyecto COPIT, programa de actividades de transferencia de conocimiento y cooperación entre empresas de Parques Tecnológicos y Polígonos Industriales.
- Se ha realizado el proyecto Objetivo 15, en colaboración con los Parques Científicos y Tecnológicos de APTE, para la promoción de la presencia femenina en los Consejos de Administración de empresas cotizadas.
- Se han recibido distintas visitas, nacionales e internacionales, de empresas, instituciones, Centros Tecnológicos y Parques Tecnológicos.

Colaboración con la Universidad:

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



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

- Se ha continuado colaborando con los agentes implicados en el ámbito del emprendizaje, en especial, con el Centro de Empresas e Innovación de Álava – CEIA y la Asociación de Jóvenes Empresarios de Alava Ajobask-Alava, para la puesta en marcha de actividades de promoción de la cultura emprendedora y de apoyo al desarrollo de nuevas iniciativas empresariales (Topatek 2010).

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

- Se ha realizado, como Entidad Colaboradora del Ministerio de Ciencia e Innovación, una labor de apoyo a las empresas y Centros Tecnológicos, en relación a las Convocatorias de ayudas a proyectos de I+D realizados en Parques Científicos y Tecnológicos.
- Se ha tramitado la solicitud de ayudas para proyectos del Parque en el marco del decreto 217/2010 de inversiones científico-tecnológicas del Gobierno Vasco.
- Se ha participado en la Red de Gestión de I+D+i, en colaboración con los Parques Tecnológicos integrados en APTE.

3.3. POLÍTICA DE MARKETING: POLÍTICA DE PROMOCIÓN PROACTIVA

Acciones comerciales:

- Se ha elaborado un análisis comparativo de la demanda inmobiliaria (oficinas y parcelas) y de salas para eventos, en el entorno del Parque, con el objetivo de establecer actuaciones en materia comercial.
- Se ha elaborado un catálogo comercial de todos los edificios del Parque.

Atracción de nuevas empresas:

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

Acuerdos institucionales:

- Se ha procedido a la optimización de las características de la línea regular de transporte entre Vitoria-Gasteiz y el Parque, en el marco del convenio de colaboración con la Diputación Foral de Álava.



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

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

3.4. POLÍTICA COMERCIAL Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMUNES

El escenario de crisis ha obligado a reajustar la política comercial de manera acorde a la coyuntura económica, realizando ofertas específicas a los potenciales clientes y reforzando los servicios prestados a los actuales clientes. Por otro lado, la previsible marcha de algunas empresas significativas para el Parque (Agencia Vasca del Agua y Euskalmet) se espera afectará negativamente las tasas de ocupación de locales.

Se ha establecido un protocolo de actuación con CEIA por el cual se facilita la implantación en el Parque de empresas con una antigüedad en aquel superior a 3 años.

Consecuencia directa de ello ha sido una ralentización en las ventas de inmovilizado, lo que ha llevado a una mayor racionalidad en la ejecución de las inversiones, lo que conjuntamente con un riguroso control del gasto, permiten mantenerse en la senda de cash flow positivo, liberando recursos que, a corto plazo, podrán destinarse a otros proyectos de inversión interesantes para la Sociedad.

Es destacable lo siguiente:

- Un grado de ocupación de locales del 74%, que, una vez comercializado el nuevo edificio E8 se situaría en el 57% lo que permite obtener unos ingresos netos por arrendamientos cifrados en 1,1 millones de Euros.
- La marcha de algunas empresas ha provocado que a 31 de diciembre de 2010 el número total de empresas ubicadas en el Parque sea de 112 (habiendo mantenido el número de firmas).

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

Mejora de los servicios a empresas:

- Se ha puesto en marcha el Foro de Movilidad del Parque con el objetivo de integrar todas las cuestiones y los servicios relativos a la movilidad en los Planes de Movilidad de su entorno, en colaboración con las empresas del Parque y las instituciones competentes (Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, Diputación Foral de Álava).



- Se ha puesto en marcha el proyecto Mugituz, con el objetivo de mejorar la movilidad del Parque, atendiendo a criterios de eficiencia y ahorro energético, y potenciando la implantación y desarrollo del vehículo eléctrico.
- Se ha iniciado el proyecto de desarrollo de la zona de servicios de las parcelas dotacionales para disponer de una zona de equipamientos educativo, deportivo y comercial.
- Se ha iniciado el proyecto de Club Social para el desarrollo de actividades de carácter social dirigidas a los trabajadores del Parque.

Celebración de eventos empresariales:

- En el Parque se han celebrado más de 170 eventos (jornadas, convenciones, etc.) que han contado con la participación de más de 11.500 asistentes.

3.5. POLÍTICA DE MEJORA Y GESTIÓN INTERNA

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

Se ha realizado el proyecto Ekoscan, para implantar la norma Ekoscan 2004 que persigue la consecución de resultados cuantificables de mejora ambiental.

El Parque, integrado orgánicamente en la Subdirección General de Infraestructuras de SPRI, forma parte del comité que coordina esta Subdirección.

Esta colaboración se ha estructurado a través de la nueva Delegación Territorial de Infraestructuras en Álava, dirigida por el Director Gerente del Parque, que a la vez está coordinando también la política definida de integración y reorganización de sociedades del grupo SPRI en el territorio (Parque e Industrialdeak).

Se ha continuado la implantación de nuevos módulos del ERP comenzado en 2009.

Se ha procedido la adecuación legal a la Ley 15/99 de protección de datos y al real decreto 1720/2007 de desarrollo de la LOPD.

Se han adaptado los procedimientos de contratación con la creación del Comité Interno de Contratación, así como con la adecuación de las IIC (Instrucciones Internas de Contratación). Desde el comienzo de este comité se han celebrado 11 sesiones, 9 de ellas en el año 2010, en los que principalmente se han gestionado certificaciones de obra de los edificios construidos en el año (E8), así como pedidos y facturas según los procedimientos establecidos en las IIC.

Siguiendo instrucciones del Consejo de Administración de la Sociedad y enmarcado dentro de los planes de ahorro del Gobierno Vasco, se han comenzado durante el último trimestre de este año 2010, tareas de reducción del gasto, analizando primordialmente los servicios exteriores, tanto en el Parque Tecnológico de Álava, como en la EUCC (Entidad Urbanística Colaboradora de



Conservación), cuya gestión se realiza también desde las direcciones del Parque Tecnológico de Álava.



4. OBJETIVOS GENERALES PARA 2011 Y SU CUANTIFICACIÓN

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

El ciclo económico expansivo de los últimos años, provocó durante el 2007 una revisión de la estrategia de la Sociedad, cuyas reflexiones llevaron a abordar el desarrollo de la ampliación del actual enclave planificando inversiones hasta el año 2015, principalmente para el desarrollo de parcelas urbanizadas.

Ahora bien, desde mediados del año 2008, el ciclo expansivo en el que se basó aquella planificación ha cambiado sustancialmente, por lo que en este nuevo escenario, mucho más recesivo, la Sociedad ha debido replantearse de nuevo la planificación de inversiones más vinculadas a una estrategia de desarrollo por fases de urbanización con objeto de disponer de las infraestructuras necesarias pero racionalizando la ejecución de las inversiones y adecuándolas a las tendencias de la demanda actual.

4.1. POLÍTICA DE INVERSIONES: DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Ampliación del Parque:

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

Urbanización:

- Terrenos de ampliación: en 2011 se iniciará el proceso de urbanización inicial del mismo, estando prevista su finalización en el ejercicio 2014.
- Este proyecto de ampliación se ha vertebrado en fases, de las que está previsto comenzar la primera durante el año 2011, para la que se ha presupuestado la cantidad de 5.214.141 € y con objeto de urbanizar 97.762 m² de los que 48.881 m², se destinarán a edificaciones para uso de oficinas y edificios destinados a empresas tecnológicas y de I+D+i.

Construcción de edificios:

- Tras un estudio de mercado de necesidades en el entorno de Vitoria-Gasteiz, se ha propuesto el desarrollo 15.019 m² destinados a Área social y Deportiva, para el segundo semestre de 2011. Un total de 6.008 m² serán edificaciones, y el presupuesto planteado es de 5.000.000 €.



- Ya a finales del año 2009 y a lo largo del año 2010, se ha detectado la demanda de locales destinados a oficinas y a la vez con posibilidad de lugares de almacenamiento de elementos asociados a su actividad. Este producto ya se ha desarrollado con éxito en el parque, es el edificio P.I.E. En este sentido, el Parque está estudiando la posibilidad de desarrollar en la parcela 14.4 de 21.998 m² y con una edificabilidad del 50%, un nuevo edificio similar al citado, que podría tener unos 10.999 m², bajo el modelo habitual de trabajo para las edificaciones, basado en la licitación para un concurso de ideas, el proyecto edificatorio y su ejecución.

Otras inversiones adicionales:

- Optimización de la depuradora de aguas residuales
- Optimización de la red de agua potable
- Mejora de las prestaciones del sistema de telecomunicaciones
- Optimización del sistema de riego
- Optimización de la impermeabilización de los lagos
- Optimización de accesos a infraestructuras tecnológicas
- Mejora de la envolvente térmica de los edificios E3, E4, E5
- Mejora de la envolvente térmica de la Sala de Exposiciones
- Rehabilitación y optimización de las instalaciones y equipamiento de la Sede Social
- Inversiones en el sistema de gestión de energías del Edificio Central
- Redacción del Proyecto de Edificación del Área Social y Comercial
- Optimización del sistema de climatización de los edificios E3 y E4
- Auditoría energética del alumbrado exterior del Parque
- Inversiones en adecuación de algunos locales destinados al arrendamiento, en instalaciones y sistemas avanzados de comunicaciones y en aquellas de carácter mas rutinario y escaso volumen (mobiliario, equipos informáticos,...).

4.2. POLÍTICA DEL ÁREA DE INNOVACIÓN

Promoción y difusión de la cultura de la Innovación:

- Ofrecer un servicio de alto valor añadido como interlocutor de los Agentes Tecnológicos del Sistema Vasco de Innovación.
- Divulgar la Ciencia y la Tecnología a través de actividades enmarcadas, entre otras, en la Semana de la Ciencia y la Tecnología.



- Difundir la Innovación a través de diferentes acciones de comunicación, como por ejemplo la edición de noticias sobre otros agentes relacionados con la Innovación.

Colaboración entre los agentes científico-tecnológicos y empresas:

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

Colaboración con la Universidad:

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

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

- Se deberá continuar colaborando con los agentes implicados en el ámbito del emprendizaje, para la puesta en marcha de actividades de promoción de la cultura emprendedora y de apoyo al desarrollo de nuevas iniciativas empresariales.

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

- Realizar inversiones en equipamiento tecnológico de vanguardia.
- Facilitar el acceso a las Ayudas Institucionales para proyectos de I+D.
- Potenciar la Red I2Basque.
- Poner a disposición de las empresas, tanto nuevas como potenciales infraestructuras.

4.3. POLÍTICA DE MARKETING: POLÍTICA DE PROMOCIÓN PROACTIVA

Acciones promocionales hacia las empresas ubicadas en el Parque:

- Desarrollo y puesta en marcha de un plan de marketing y comercial con actuaciones ligadas al acercamiento a la ciudad de Vitoria-Gasteiz y a su reconocimiento como Green Capital 2012.
- Captar y tener en cuenta las necesidades de ampliación de las empresas ya instaladas, realizando un seguimiento continuo mediante visitas individualizadas y la realización de encuestas.



- Promover la mejora de los servicios ofrecidos a las empresas.
- Difundir entre las empresas las actividades realizadas por el Parque.

Acciones promocionales hacia sectores emergentes:

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

Acuerdos institucionales:

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

Atracción de nuevas empresas:

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

Acciones de comunicación:

- Actualizar constantemente los soportes de comunicación (publicaciones periódicas, website, Euskotek, Parkea, catálogos, notas de prensa, etc...).

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

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

4.4. POLÍTICA COMERCIAL Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMUNES

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



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

Los resultados a alcanzar son:

- Venta aproximada de 10.000 m² de parcelas de terreno, con unos ingresos de 1,2 millones de Euros.
- Mantener las tasas de ocupación medias de locales en niveles superiores al 60%, lo que permitirá obtener unos ingresos netos por arrendamientos de 1,1 millones de Euros.
- Situar el número total de empresas instaladas en el Parque Tecnológico de Álava en 114.

Esto permitirá:

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

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

Mejora de los servicios a empresas:

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

Celebración de eventos empresariales:

- Como parte de su plan de marketing y comercial, el Parque deberá diseñar acciones promocionales específicas para la utilización de los espacios existentes.



4.5. POLÍTICA FINANCIERA

Para el ejercicio 2011 y en función a las inversiones previstas en el presupuesto cuyo destino principal será la ampliación del Parque Tecnológico, tanto en suelo urbanizado como en edificaciones, resulta necesaria la financiación por parte de los socios, estableciéndose una ampliación de capital total de 4.214.141 euros, así como 2.500.000 euros de créditos del Instituto Vasco de Finanzas para la realización de inversiones científico-tecnológicas.

Desde la óptica económica, con el criterio de la mejora de la eficiencia, principalmente conteniendo o minimizando los gastos, se busca en el ejercicio 2011, a pesar a lo gravoso que pueda resultar el lanzamiento de un nuevo espacio, poner las bases para una minimización de las pérdidas de la sociedad, trabajando en la búsqueda de situaciones de rentabilidad positiva en los próximos años.

4.6. POLÍTICA DE PERSONAL

El paulatino crecimiento del Parque Tecnológico de Álava en años anteriores ha motivado la necesidad del ajuste de la plantilla en el tiempo con objeto de prestar servicios con las garantías necesarias a las 112 empresas actuales.

En la medida en que este crecimiento sea una constante por la expansión del Parque hacia los nuevos terrenos y edificaciones y bajo el compromiso con la política de personal establecida por el Gobierno Vasco transmitida a través de nuestro socio mayoritario SPRI, sería deseable que el Parque tuviera la dotación de recursos adecuada para dar respuesta a las necesidades planteadas por los clientes.

Se considera que la plantilla adecuada para gestionar el volumen de trabajo de la Sociedad, en esas condiciones, sería de 11 personas.

4.7. POLÍTICA DEL ÁREA DE MANTENIMIENTO

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

Se va a continuar, con el análisis de los gastos en los servicios exteriores y mantenimiento, tanto en el Parque Tecnológico de Álava, como en la EUCC (Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación) buscando los objetivos que emanan de las directrices del Gobierno Vasco.



4.8. POLÍTICA DE MEJORA INTERNA

Sistemas:

- El Parque deberá, en el horizonte temporal 2.012-2.014, abordar la implantación del modelo de excelencia en la gestión E.F.Q.M. y considerar la profundización en los siguientes modelos de gestión: Responsabilidad Social Empresarial, Inteligencia emocional, Igualdad de oportunidades y Euskaldunización.

Sistemas de información:

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

Handwritten signatures and initials, including 'M' and '83'.



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

En cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, los Administradores del Parque Tecnológico de Álava – Arabako Teknologi Elkartegia, S.A., estampan su firma en esta hoja y ello en prueba de conformidad con las Cuentas Anuales (Papel Timbrado 7545674 a 7545708) y el Informe de Gestión (Papel Timbrado 7545709 a 7545726) del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2010 formuladas el 24 de marzo de 2011, que preceden a este escrito.

En Álava, a 24 de marzo de 2011

FIRMANTES

Presidente
D. Francisco José Berjón Ayuso

Secretario
Dña. Arantza Zenarrutzabeitia Beldarrain

Consejero
D. Tomás Orbea Celaya

Consejero
D. Hernando Lacalle Edeso

Consejero
D. Pedro Gómez Damborenea

Consejero
D. Iñaki Nafarrete Kortabarria

Consejero
D. Iñaki Joseba Prusilla Muñoz

Consejero
D. Jose Manuel Iturrate Andechaga

Consejero
D. Juan Goicolea Ruigómez



7545727

--- Yo, JOSE MIGUEL PEÑAS MARTIN, Notario del Ilustre Colegio de Navarra, con residencia en Pamplona, DOY FE: -----

--- Que la presente fotocopia, extendida sobre 54-----
fólios de papel de los Ilustres Colegios Notariales de España, Serie RF, números del 8794709 al 8794656, ambos inclusive, que sello con el de mi Notaria, es reproducción fiel y exacta de su original, que he tenido a la vista y he cotejado.-----

--- En Pamplona, a diecinueve de Abril del dos mil once.-



Handwritten signature in blue ink

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

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



Presupuesto de Capital - Inversión-

	Euros			
	Nota explicativa	Real	Presupuesto	Desviación
INVERSIÓN-				
Pagos por Inversiones-				
Inmovilizado material	3.1.	8.620.501	7.005.186	1.615.315
Otros activos financieros		-	6.000	(6.000)
Pagos por Instrumentos de pasivo financiero-				
Deudas con entidades de crédito	3.2.	824.261	375.000	449.261
Total Inversión		9.444.762	7.386.186	2.058.576

Presupuesto de Capital - Financiación-

	Euros			
	Nota explicativa	Real	Presupuesto	Desviación
FINANCIACIÓN-				
Flujos de efectivo de las actividades de explotación-	3.3.	710.781	613.368	97.413
Cobros por desinversiones-		4.000	-	4.000
Cobros por instrumentos de patrimonio-				
Emisión de instrumentos de patrimonio	3.4.	3.024.900	3.277.600	(252.700)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		39.529	-	39.529
Cobros por emisión de instrumentos de pasivo financiero-	3.5.			
Deudas con entidades de crédito		-	1.375.000	(1.375.000)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		414.600	-	414.600
Otras deudas		-	50.000	(50.000)
Disminución del efectivo o equivalentes-	3.6.	5.250.952	2.070.218	3.180.734
Total Financiación		9.444.762	7.386.186	2.058.576

2. Análisis de la Ejecución del Presupuesto de Explotación

Los comentarios a las desviaciones más significativas en la comparación de los importes presupuestados con los realmente realizados se detallan a continuación

ejercicios anteriores. Los datos reales introducidos han sido obtenidos de las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2010 y clasificados, en aquellos epígrafes que lo han requerido, de acuerdo al modelo seguido en la elaboración de los presupuestos.

Presupuesto de Explotación - Ingresos-

	Ingreso			
	Nota explicativa	Real	Presupuesto	Desviación
INGRESOS-				
Importe neto de la cifra de negocios	2.1.	1.301.771	3.439.742	(2.137.971)
Imputación de subvenciones de inmovilizado		1.080	-	1.080
Ingresos financieros	2.2.	403.343	300.000	103.343
Resultado del Ejercicio (Gastos)	2.8.	1.485.120	1.321.632	163.488
Total		3.191.314	5.061.374	(1.870.060)

Presupuesto de Explotación - Gastos-

	Gasto			
	Nota explicativa	Real	Presupuesto	Desviación
GASTOS-				
Aprovisionamientos	2.3.	-	1.000.000	(1.000.000)
Gastos de personal	2.4.	516.247	592.328	(76.081)
Dotaciones para amortización	2.5.	979.149	1.465.000	(485.851)
Otros gastos de explotación-	2.6.			
Servicios exteriores		1.509.515	1.768.236	(258.721)
Tributos		59.485	105.810	(46.325)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		96.746	20.000	76.746
Otros gastos de gestión corriente		8.054	-	8.054
Gastos financieros	2.7.	13.985	110.000	(96.015)
Impuesto sobre beneficios		8.133	-	8.133
Total Gastos		3.191.314	5.061.374	(1.870.060)

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

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

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

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

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

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

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

Con esta base, a continuación se describen los objetivos generales que se definieron para el año 2010 por áreas de actividad.

POLÍTICA DE INVERSIONES: DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

Ampliación del Parque:

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

Urbanización:

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

Construcción de edificios:

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

Mejora del vial de acceso al Parque:

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

POLÍTICA DEL ÁREA DE INNOVACIÓN

Promoción y difusión de la cultura de la Innovación:

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

Colaboración entre los agentes científico-tecnológicos y empresas:

- Organizar jornadas de difusión y transferencia tecnológica, desayunos tecnológicos, encuentros empresariales, seminarios, foros, etc.
- Promover proyectos de I+D+i entre y con los agentes tecnológicos.
- Potenciar la Red de Gestión de I+D+i.
- Desarrollar futuras asistencias técnicas y acuerdos de colaboración con Parques Tecnológicos nacionales e internacionales.

- Celebrar acuerdos: Parkeak (Red de Parques Tecnológicos de Euskadi), APTE (Asociación de Parques Científicos y Tecnológicos de España), IASP (Internacional Association of Scientific Parks).
- Recibir visitas nacionales e internacionales.

Colaboración con la Universidad:

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

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

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

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

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

POLÍTICA DE MARKETING: POLÍTICA DE PROMOCIÓN PROACTIVA

Acciones promocionales hacia las empresas ubicadas en el Parque:

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

Acciones promocionales hacia sectores emergentes:

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

Acuerdos institucionales:

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

Atracción de nuevas empresas:

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

Acciones de comunicación:

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

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

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

POLÍTICA COMERCIAL Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMUNES

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

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

Los resultados a alcanzar son:

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

Esto permitirá:

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

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

Mejora de los servicios a empresas:

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

Celebración de eventos empresariales:

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

POLÍTICA DE PERSONAL

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

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

POLÍTICA DEL ÁREA DE MANTENIMIENTO

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

POLÍTICA DE MEJORA INTERNA

Sistemas:

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

Sistemas de información:

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

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

POLÍTICA DE INVERSIONES: DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS:

Compra de terreno y urbanización:

- Finalización de la compra de terrenos para la ampliación del Parque Tecnológico de Álava, alcanzándose los 740.867 m².
- Seguimiento del Proyecto de ordenación urbanística de los terrenos adquiridos para la ampliación del Parque Tecnológico de Álava.
- Seguimiento del Proyecto de Agrupación Jurídica de las parcelas del Área Social y Comercial del Parque Tecnológico de Álava.

Construcción de edificios:

- Finalización de las obras de construcción del Edificio E8, destinado a empresas en régimen de alquiler o compra.
- Inversiones en la optimización de la envolvente térmica del Edificio Central y Sede Social.
- Inversiones para la mejora de la Eficiencia Energética del Edificio Central.
- Inversiones para la mejora de la Eficiencia Energética de los edificios E6 y E7.
- Inversiones en la realización de una Auditoría Energética de los edificios del Parque. Proyecto de la Red Integral del Parque – RIE.
- Inversiones en el Sistema de Gestión de energías del Edificio Central.
- Inversiones en adecuación de algunos locales destinados al arrendamiento, en instalaciones y sistemas avanzados de comunicaciones y en aquellas de carácter más rutinario y escaso volumen (mobiliario, equipos informáticos,...).
- Inversiones relativas a mejorar las características y servicios de las salas del Edificio Central.

POLÍTICA DEL ÁREA DE INNOVACIÓN

Promoción y difusión de la cultura de la Innovación:

- Se han puesto en marcha actuaciones en materia de formación para la consolidación de empresas innovadoras, en colaboración con SPRI y la Escuela de Organización Industrial (EOI).
- Se han organizado 12 jornadas de innovación y transferencia de tecnología, en colaboración con distintas empresas y entidades del Sistema Vasco de Ciencia, Tecnología e Innovación.

Colaboración entre los agentes científico-tecnológicos y empresas:

- Se ha firmado un convenio de colaboración con SEA Empresarios Alaveses, con el objetivo de desarrollar proyectos y jornadas en materia de innovación, ayudas a empresas, cooperación, etc.
- Se ha firmado un convenio con Gureak Araba para promover la inserción laboral y social de personas con discapacidad referentemente intelectual.
- Se ha firmado un convenio con el Instituto Eduardo Anitua para integrar en el Parque las instalaciones que disponen en Armentia, mediante la fórmula de "Campus Adherido", y favorecer la cooperación e interacción entre ambas entidades dentro de las áreas de la investigación, desarrollo tecnológico, transferencia de tecnología, difusión y formación científico-técnica.

- Se ha realizado el proyecto COPIT, programa de actividades de transferencia de conocimiento y cooperación entre empresas de Parques Tecnológicos y Polígonos Industriales.
- Se ha realizado el proyecto Objetivo 15, en colaboración con los Parques Científicos y Tecnológicos de APTE, para la promoción de la presencia femenina en los Consejos de Administración de empresas cotizadas.
- Se han recibido distintas visitas, nacionales e internacionales, de empresas, instituciones, Centros Tecnológicos y Parques Tecnológicos.

Colaboración con la Universidad:

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

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

- Se ha continuado colaborando con los agentes implicados en el ámbito del emprendizaje, en especial, con el Centro de Empresas e Innovación de Álava – CEIA y la Asociación de Jóvenes Empresarios de Álava Ajobask-Álava, para la puesta en marcha de actividades de promoción de la cultura emprendedora y de apoyo al desarrollo de nuevas iniciativas empresariales (Topatek 2010).

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

- Se ha realizado, como Entidad Colaboradora del Ministerio de Ciencia e Innovación, una labor de apoyo a las empresas y Centros Tecnológicos, en relación a las Convocatorias de ayudas a proyectos de I+D realizados en Parques Científicos y Tecnológicos.
- Se ha tramitado la solicitud de ayudas para proyectos del Parque en el marco del decreto 217/2010 de inversiones científico-tecnológicas del Gobierno Vasco.
- Se ha participado en la Red de Gestión de I+D+i, en colaboración con los Parques Tecnológicos integrados en APTE.

POLÍTICA DE MARKETING: POLÍTICA DE PROMOCIÓN PROACTIVA

Acciones comerciales:

- Se ha elaborado un análisis comparativo de la demanda inmobiliaria (oficinas y parcelas) y de salas para eventos, en el entorno del Parque, con el objetivo de establecer actuaciones en materia comercial.
- Se ha elaborado un catálogo comercial de todos los edificios del Parque.

Atracción de nuevas empresas:

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

Acuerdos institucionales:

- Se ha procedido a la optimización de las características de la línea regular de transporte entre Vitoria-Gasteiz y el Parque, en el marco del convenio de colaboración con la Diputación Foral de Álava.

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

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

POLÍTICA COMERCIAL Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMUNES

El escenario de crisis ha obligado a reajustar la política comercial de manera acorde a la coyuntura económica, realizando ofertas específicas a los potenciales clientes y reforzando los servicios prestados a los actuales clientes. Por otro lado, la previsible marcha de algunas empresas significativas para el Parque (Agencia Vasca del Agua y Euskalmet) se espera afectará negativamente las tasas de ocupación de locales.

Se ha establecido un protocolo de actuación con CEIA por el cual se facilita la implantación en el Parque de empresas con una antigüedad en aquel superior a 3 años.

Consecuencia directa de ello ha sido una ralentización en las ventas de inmovilizado, lo que ha llevado a una mayor racionalidad en la ejecución de las inversiones, lo que conjuntamente con un riguroso control del gasto, permiten mantenerse en la senda de cash flow positivo, liberando recursos que, a corto plazo, podrán destinarse a otros proyectos de inversión interesantes para la Sociedad.

Es destacable lo siguiente:

- Un grado de ocupación de locales del 74%, que, una vez comercializado el nuevo edificio E8 se situaría en el 57% lo que permite obtener unos ingresos netos por arrendamientos cifrados en 1,1 millones de Euros.
- La marcha de algunas empresas ha provocado que a 31 de diciembre de 2010 el número total de empresas ubicadas en el Parque sea de 112 (habiendo mantenido el número de firmas).

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

Mejora de los servicios a empresas:

- Se ha puesto en marcha el Foro de Movilidad del Parque con el objetivo de integrar todas las cuestiones y los servicios relativos a la movilidad en los Planes de Movilidad de su entorno, en colaboración con las empresas del Parque y las instituciones competentes (Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, Diputación Foral de Álava).
- Se ha puesto en marcha el proyecto Mugituz, con el objetivo de mejorar la movilidad del Parque, atendiendo a criterios de eficiencia y ahorro energético, y potenciando la implantación y desarrollo del vehículo eléctrico.
- Se ha iniciado el proyecto de desarrollo de la zona de servicios de las parcelas dotacionales para disponer de una zona de equipamientos educativo, deportivo y comercial.
- Se ha iniciado el proyecto de Club Social para el desarrollo de actividades de carácter social dirigidas a los trabajadores del Parque.

Celebración de eventos empresariales:

- En el Parque se han celebrado más de 170 eventos (jornadas, convenciones, etc.) que han contado con la participación de más de 11.500 asistentes.

POLÍTICA DE MEJORA Y GESTIÓN INTERNA

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

Se ha realizado el proyecto Ekoscan, para implantar la norma Ekoscan 2004 que persigue la consecución de resultados cuantificables de mejora ambiental.

El Parque, integrado orgánicamente en la Subdirección General de Infraestructuras de SPRI, forma parte del comité que coordina esta Subdirección.

Esta colaboración se ha estructurado a través de la nueva Delegación Territorial de Infraestructuras en Álava, dirigida por el Director Gerente del Parque, que a la vez está coordinando también la política definida de integración y reorganización de sociedades del grupo SPRI en el territorio (Parque e Industrialdeak).

Se ha continuado la implantación de nuevos módulos del ERP comenzado en 2009.

Se ha procedido la adecuación legal a la Ley 15/99 de protección de datos y al real decreto 1720/2007 de desarrollo de la LOPD.

Se han adaptado los procedimientos de contratación con la creación del Comité Interno de Contratación, así como con la adecuación de las IIC (Instrucciones Internas de Contratación). Desde el comienzo de este comité se han celebrado 11 sesiones, 9 de ellas en el año 2010, en los que principalmente se han gestionado certificaciones de obra de los edificios construidos en el año (E8), así como pedidos y facturas según los procedimientos establecidos en las IIC.

Siguiendo instrucciones del Consejo de Administración de la Sociedad y enmarcado dentro de los planes de ahorro del Gobierno Vasco, se han comenzado durante el último trimestre de este año 2010, tareas de reducción del gasto, analizando primordialmente los servicios exteriores, tanto en el Parque Tecnológico de Álava, como en la EUCC (Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación), cuya gestión se realiza también desde las direcciones del Parque Tecnológico de Álava.