

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

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

**Parque Tecnológico de San
Sebastián – Donostiako
Teknologi Elkartegia, S.A.**

Informe de Auditoría

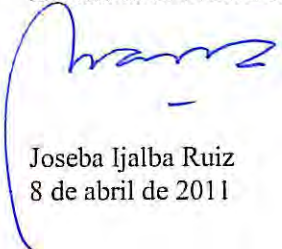
Cuentas Anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2010
e Informe de Gestión

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Parque Tecnológico de San Sebastián –
Donostiako Teknologi Elkartegia, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Parque Tecnológico de San Sebastián - Donostiako Teknologi Elkartegia, S.A. (Nota 1), que comprenden el balance 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 Sociedad (que se identifica en la Nota 2.1 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 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. En nuestra opinión, 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 San Sebastián – Donostiako 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.
3. Con fecha 15 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.
4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2010 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 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. N° S0692


Joseba Ijalba Ruiz
8 de abril de 2011

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2011 N° 03/11/01814
COPIA GRATUITA

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

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

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009 (Notas 1, 2 y 4)

(Euros)

ACTIVO	Notas de Memoria	31.12.2010	31.12.2009 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de Memoria	31.12.2010	31.12.2009 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:		49.894.747	45.949.958	PATRIMONIO NETO:		66.989.578	58.950.330
Inmovilizado intangible	Nota 5	683	2.623	FONDOS PROPIOS-	Nota 12	66.474.535	58.950.330
Aplicaciones informáticas		683	2.623	Capital suscrito		66.655.200	59.436.000
Inmovilizado material	Nota 6	11.341.280	5.492.947	Reservas		1.497.018	1.481.197
Inmovilizado en curso y anticipos		11.341.280	5.492.947	Legal y estatutarias		221.168	205.347
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	35.782.895	37.567.615	Otras reservas		1.275.850	1.275.850
Terrenos		10.168.892	10.345.874	Resultados de ejercicios anteriores		(1.982.688)	(2.125.072)
Construcciones		25.614.003	27.221.741	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.982.688)	(2.125.072)
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9.1	7.247	613	Resultado del ejercicio	Nota 12	305.005	158.205
Deudores comerciales no corrientes	Notas 8 y 9.1	2.762.642	2.886.160	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS		515.043	-
ACTIVO CORRIENTE:		47.009.104	41.492.535	PASIVO NO CORRIENTE:		7.789.504	6.374.154
Existencias	Nota 10	36.317.794	36.395.396	Provisiones a largo plazo		2.665	982
Comerciales		36.317.794	36.395.396	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	Nota 13	2.665	982
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9.2	3.904.682	1.304.785	Deudas a largo plazo		3.386.544	1.113.972
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		3.260.476	590.758	Deudas con entidades de crédito		-	590.000
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	Nota 16	127.068	101.987	Otros pasivos financieros	Notas 12 y 16.1	3.386.544	523.972
Deudores varios		8.152	-	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 14.5	4.200.000	5.269.200
Personal		8.424	2.171	Pasivos por impuesto diferido		200.295	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14.1	500.562	609.969	PASIVO CORRIENTE:		22.124.769	22.118.009
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 11	6.786.628	3.792.354	Deudas a corto plazo	Nota 13	3.876.879	3.163.749
				Deudas con entidades de crédito		594.309	840.000
				Otros pasivos financieros		3.282.570	2.323.749
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 13.3	18.247.890	18.954.260
				Proveedores a largo plazo		6.166.625	12.363.208
				Proveedores a corto plazo		6.202.583	3.166.625
				Proveedores, empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 16.1	2.515.528	2.899.834
				Proveedores, empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 16.1	4.265	10.379
				Acreedores varios a corto plazo		306.020	467.952
				Personal, remuneraciones pendientes de pago		174	1.339
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14.1	52.695	44.923
				Anticipos de clientes		3.000.000	-
TOTAL ACTIVO		96.903.851	87.442.493	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		96.903.851	87.442.493

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2010.

PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN - DONOSTIAKO 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 Memoria	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 15.1	5.310.991	4.777.438
Ventas		2.106.657	1.658.698
Prestaciones de servicios		3.204.334	3.118.740
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 10	-	15.543.333
Aprovisionamientos		(47.339)	(15.667.198)
Compra de terrenos		-	(15.543.333)
Trabajos realizados por otras empresas		(47.339)	(113.865)
Transferencia de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos	Nota 7	(736.161)	(796.598)
Otros ingresos de explotación-		39.133	44.854
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		39.133	44.854
Gastos de personal-		(705.098)	(761.074)
Sueldos, salarios y asimilados		(568.202)	(622.813)
Cargas sociales	Nota 15.2	(136.896)	(138.261)
Otros gastos de explotación-		(2.094.464)	(1.900.145)
Servicios exteriores	Nota 15.3	(1.853.714)	(1.722.742)
Tributos		(203.491)	(165.349)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 9.2	(37.259)	(12.054)
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 7	(1.329.390)	(1.223.053)
Ingresos excepcionales		7.886	15.523
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		445.558	43.080
Ingresos financieros -	Notas 8.1 y 9.1	97.950	156.746
De valores negociables y otros instrumentos financieros-			
En terceros		97.950	156.746
Gastos financieros -		(238.503)	(41.621)
Por deudas con terceros	Nota 13.2	(238.503)	(41.621)
RESULTADO FINANCIERO		(140.553)	115.125
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		305.005	158.205
Impuestos sobre beneficios	Nota 14.2	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		305.005	158.205
RESULTADO DEL EJERCICIO		305.005	158.205

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 17 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 SAN SEBASTIÁN - DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

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

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Notas en la Memoria	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual		305.005	158.205
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	Nota 12.3	515.043	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		715.338	-
Efecto impositivo		(200.295)	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		820.048	158.205

B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Resultado del ejercicio	Total
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2009 (*)	59.436.000	1.416.530	(2.707.004)	-	646.591	58.792.125
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio anual	-	-	-	-	158.205	158.205
- Distribución del resultado del ejercicio 2008	-	64.659	581.932	-	(646.591)	-
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2009 (*)	59.436.000	1.481.197	(2.125.072)	-	158.205	58.950.330
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio anual	-	-	-	515.043	305.005	820.048
- Aumentos de capital (Nota 11)	7.219.200	-	-	-	-	7.219.200
- Distribución del resultado del ejercicio 2009	-	15.821	142.384	-	(158.205)	-
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2010	66.655.200	1.497.018	(1.982.688)	515.043	305.005	66.989.578

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010.

PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN - DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A 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 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(495.765)	5.541.757
Resultado del ejercicio antes de impuestos		305.005	158.205
Ajustes al resultado-		1.507.202	1.119.982
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 7	1.329.390	1.223.053
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 9.2	37.259	12.054
Ingresos financieros	Nota 8.1 y 9.1	(97.950)	(156.746)
Gastos financieros	Nota 13.2	238.503	41.621
Cambios en el capital corriente-		(3.264.241)	4.148.445
Existencias	Nota 10	77.602	(10.343.682)
Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 9	259.790	1.115.264
Otros activos corrientes	Nota 13	103.054	(5.000)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(3.704.687)	14.393.496
Otros pasivos corrientes		-	(1.011.633)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		956.269	115.125
Pagos de intereses		(81.530)	(41.621)
Cobros por intereses		97.950	156.746
Otros cobros (pagos)	Nota 13	939.849	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(5.375.335)	(8.238.376)
Pagos por inversiones-		(6.235.013)	(8.238.376)
Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias	Notas 6 y 7	(6.235.013)	(8.238.376)
Cobros por desinversiones-		859.678	-
Inversiones inmobiliarias	Notas 7 y 9.1	859.678	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		8.865.374	2.849.802
Cobros y pagos por Instrumentos de patrimonio-		1.960.000	-
Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 12	1.960.000	-
Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero-		6.905.374	2.849.802
Emisión de:			
- Deudas con empresas del grupo y asociadas	Notas 12.1 y 16.1	4.200.000	5.259.200
- Otras deudas		3.545.374	75.804
Devolución y amortización de			
- Deudas con entidades de crédito	Nota 13	(840.000)	(1.129.529)
- Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(1.349.893)
- Otras deudas		-	(5.780)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		2.994.274	153.183
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3.792.354	3.639.171
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.786.628	3.792.354

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010.

**Parque Tecnológico de San Sebastián, S.A. - Donostiako Teknologi Elkartegia, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010**

1. CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDAD

Parque Tecnológico de San Sebastián - Donostiako Teknologi Elkartegia, S.A. (en adelante “la Sociedad” o “el Parque”) se constituyó el 26 de enero de 1994. La Sociedad tiene por objeto social estimular y promover la iniciativa y la inversión empresarial, mediante la construcción de infraestructuras para la generación de un entorno de calidad que pueda dar respuesta adecuada a las exigencias de localización de empresas innovadoras y de alta tecnología.

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

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

Su domicilio social se encuentra en el Parque de Miramón (Donostia), Paseo Mikeletegui, 53 (Edificio Central), donde se encuentran las parcelas urbanizadas y no urbanizadas y los inmuebles cuya construcción y acondicionamiento está promoviendo para su posterior venta o alquiler.

La Sociedad está integrada en el Grupo SPRI cuya sociedad dominante es Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial (SPRI), S.A., siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo SPRI se depositan en el Registro Mercantil de Bizkaia 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 formuladas por los Administradores de SPRI, S.A. en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 25 de marzo de 2010.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS

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, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad publicada en la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad para 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 nuevo Plan General de Contabilidad

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

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2010 adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el 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 resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo 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 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 16 de junio de 2010.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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 valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente las estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos intangibles e inversiones inmobiliarias (Notas 5 y 7).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 5, 6, 7 y 9).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2010, 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.



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.

Conforme a las reglas de transición establecidas, estas modificaciones se han aplicado de forma prospectiva a partir del 1 de enero de 2010, sin que hayan tenido ningún impacto significativo. De la misma forma, de acuerdo a dichas reglas, la Sociedad ha optado por presentar el comparativo sin adaptar a los nuevos criterios, de forma que estas cuentas anuales se consideran como iniciales a los efectos de los principios de uniformidad y comparabilidad.

2.6. Cambios en criterios contables

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

2.7. Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2010, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente (en euros):

	Ejercicio 2010
A Reserva Legal	30.500,50
A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	274.504,50
Total	305.005

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales de los ejercicios 2010 y 2009, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1. Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de dos años.

4.2. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorra por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 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 empieza a amortizar el inmovilizado a partir de su entrada en funcionamiento y siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes.

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

La Sociedad al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 solamente tiene inmovilizado en curso, que se traspasa a inversiones inmobiliarias una vez finalizada su construcción, puesto que su destino es el arrendamiento (Notas 6 y 7).

4.3. Inversiones inmobiliarias

Los terrenos y construcciones que no están destinados al uso propio ni a la venta se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados en la Nota 4.2 relativa al inmovilizado material.

Por otra parte, el tratamiento contable de la venta de parcelas urbanizadas y de edificios es el que se desprende de la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias. En este sentido, en el momento en que se conoce la venta de elementos de las inversiones inmobiliarias en la medida en que las mismas no hayan sido objeto de utilización o explotación, su valor neto contable se traspasa al epígrafe "Existencias" del activo del balance, registrando la baja correspondiente en esta cuenta con cargo a la cuenta "Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 7).



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

	Años de Vida Útil
Edificios	33
Resto de elementos	4 - 10

Deterioro del valor de los activos inmobiliarios, materiales e intangibles

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos intangibles, materiales e inmobiliarios para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Un activo inmaterial, si lo hubiera, con una vida útil indefinida es sometido a una prueba de deterioro de valor una vez al año.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable (menos los costes necesarios para su venta) y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados. Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo), es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto, dado que los activos en la Sociedad no se registran a importes revalorizados.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida de por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no hay indicio de deterioro alguno al 31 de diciembre de 2010 y 2009 (Notas 5, 6 y 7).

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.

Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendador, en el momento inicial de las mismas se reconoce un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo, descontado al tipo de interés implícito del contrato. La diferencia entre el crédito registrado en el activo y la cantidad a cobrar, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio a medida que se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo (Nota 8.1).

Arrendamiento operativo

Si 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 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.

4.5. Instrumentos financieros

4.5.1. Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se engloban en la siguiente categoría (Nota 9):

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 y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

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.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas consiste en registrar con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias el importe del deterioro estimado en las cuentas comerciales que están en situación irregular por pago atrasado, insolvencia, mora u otras causas, mediante el análisis individual de la cobrabilidad de las mismas, minorando el importe de la cuenta "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del balance adjunto.

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.

4.5.2. 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 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.

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

4.5.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

4.6. Existencias

El epígrafe "Existencias" del activo del balance recoge los elementos de inmovilizado destinados a la venta, desde el momento en que ésta se conoce, así como aquellos otros cuyo destino, aun siendo incierto, no será previsiblemente el del arrendamiento o el uso propio y que al cierre del ejercicio coincide con el valor de las parcelas de terreno no edificadas (Nota 10).

En términos generales, las existencias se valoran al precio de adquisición, el cual no excede de su valor de mercado, y que incluye el consignado en escritura más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta su puesta en condiciones de utilización o venta. El importe de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de las existencias sólo se incluye en el precio de adquisición cuando dicho importe no es recuperable directamente de la Hacienda Pública. En particular:



- Terrenos y solares, sin edificar: se incluye en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.
- Construcciones, se incluye en su precio de adquisición, además de todas aquellas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.
- Una vez finalizada la construcción se incluye en el valor de los edificios y otras construcciones dentro del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias, el valor de coste de los terrenos y solares sobre los que se ha construido.

Asimismo se incluyen los gastos financieros capitalizados, en su caso, como parte del coste hasta la terminación del inmueble, momento a partir del cual se cargan directamente como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de terrenos, la incorporación de gastos financieros se produce a partir del momento en que se produce el inicio de las obras de adaptación de los mismos, entendiendo por tales las obras físicas como la urbanización y construcción. Esto es, si no coinciden en el tiempo la incorporación de terrenos o solares al patrimonio de la Sociedad y el comienzo de las obras de adaptación de las mismas, se considera que durante dicho periodo no procede la capitalización de gastos financieros. Asimismo, cesa la capitalización en el caso de producirse una interrupción en la construcción y/o urbanización. La Sociedad no capitaliza por tanto gastos financieros en el periodo de tiempo en el cual no se están realizando actuaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo urbanístico del suelo.

El procedimiento utilizado por la Sociedad para determinar el importe de los gastos financieros susceptibles de activación consiste en lo siguiente:

- Las fuentes de financiación específica utilizadas para la adquisición o construcción de obras en curso se asignan a las mismas de forma que se activan en su totalidad.
- Las fuentes de financiación genéricas, tanto fondos propios como ajenos, se asignan proporcionalmente al activo de la Sociedad, procediendo a activar los gastos financieros devengados por los fondos ajenos asignados a las existencias (de acuerdo con el criterio de proporcionalidad descrito) mediante la aplicación de la tasa media de interés de dicha financiación a la inversión media acumulada susceptible de activación con las limitaciones anteriormente descritas.

La capitalización de los gastos financieros cesará en el caso de producirse una interrupción en la construcción del inmueble. Durante el periodo que transcurre entre la incorporación del terreno o inmueble al patrimonio de la empresa y el comienzo de las obras de construcción no se capitalizan gastos financieros. La Sociedad nunca ha activado como mayor valor de existencias importes de intereses.

Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

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). El valor neto realizable se determina en

base a tasaciones realizadas por expertos independientes o en su caso mediante el cálculo interno, utilizando siempre los métodos apropiados de acuerdo a la situación urbanística del suelo

En el caso de las operaciones de permuta de carácter comercial, las existencias se valorarán por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, salvo que se tenga evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último. Si por el contrario la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, las existencias se valorarán por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable de las existencias si éste fuera menor.

En base a lo establecido en el BOICAC 75 – Consulta 2, la valoración de los terrenos y solares adquiridos a cambio de la entrega de una construcción a entregar en el futuro, se realizará en función de su valor razonable. Si éste no se pudiera obtener directamente de forma fiable se estimará a partir del valor razonable de la contraprestación asumida. En consecuencia, se reconocerá el terreno y el pasivo del anticipo de clientes por la venta de la construcción a entregar en el futuro, al valor razonable del terreno recibido.

4.7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.8. 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 impuestos diferidos 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 impuestos diferidos 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 impuestos diferidos, 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 impuestos diferidos 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 impuestos diferidos 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.

4.9. 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.

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.

Por lo que se refiere a las ventas de terrenos y solares, la Sociedad sigue el criterio de reconocer el beneficio por la venta en el momento en que se produce el traspaso de la propiedad al comprador.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. En cualquier caso, los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.10. 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 el balance, 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 conforme se va devengando.

4.11. Indemnizaciones por despido

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.

4.12 . Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.13. Compromisos por pensiones y otras retribuciones al personal

Las obligaciones relativas a pensiones de jubilación para los empleados están cubiertas, fundamentalmente, por la Seguridad Social del Estado.

Con fecha 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 hasta junio el 3% de la masa salarial y desde julio hasta el 31 de diciembre de 2010 el 1,5% a financiar las contribuciones en calidad de socio.

4.14. Subvenciones, donaciones y legados

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

- *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 período 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.
- *Subvenciones de carácter reintegrables:* mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.
- *Subvenciones de explotación:* se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

4.15 . Transacciones con sociedades 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 16).

4.16. Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

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

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

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos habidos durante los ejercicios 2010 y 2009 de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

Ejercicio 2010

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
Coste:			
Patentes	3.451	-	3.451
Aplicaciones informáticas	16.880	-	16.880
Total coste	20.331	-	20.331
Amortización acumulada:			
Patentes	(3.451)	-	(3.451)
Aplicaciones informáticas	(14.257)	(1.940)	(16.197)
Total amortización acumulada	(17.708)	(1.940)	(19.648)
Valor neto contable	2.623		683

Ejercicio 2009

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
Coste:			
Patentes	3.451	-	3.451
Aplicaciones informáticas	13.001	3.879	16.880
Total coste	16.452	3.879	20.331
Amortización acumulada:			
Patentes	(3.451)	-	(3.451)
Aplicaciones informáticas	(13.001)	(1.256)	(14.257)
Total amortización acumulada	(16.452)	(1.256)	(17.708)
Valor neto contable	-		2.623

La Sociedad tiene al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010 elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados y en uso por un importe de 16.452 euros (16.452 euros en 2009).

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos habidos durante los ejercicios 2010 y 2009 de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

Ejercicio 2010

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
Coste:			
Inmovilizado en curso	5.492.947	5.848.333	11.341.280
Total coste	5.492.947	5.848.333	11.341.280

Ejercicio 2009

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Traspasos a inversiones inmobiliarias (Nota 7)	Saldo final
Coste:				
Inmovilizado en curso	7.341.271	5.558.690	(7.407.014)	5.492.947
Total coste	7.341.271	5.558.690	(7.407.014)	5.492.947

Las altas del ejercicio 2010 se han debido fundamentalmente a las inversiones realizadas por la Sociedad en las obras de construcción del edificio 4C100 y A.1.2.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos habidos durante los ejercicios 2010 y 2009 de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

Ejercicio 2010

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
Coste:				
Terrenos	10.345.874	-	(176.982)	10.168.892
Construcciones	36.708.950	278.890	(834.679)	36.153.161
Total coste	47.054.824	278.890	(1.011.661)	46.322.053
Amortización acumulada:				
Construcciones	(9.487.209)	(1.327.450)	275.501	(10.539.158)
Total amortización acumulada	(9.487.209)	(1.327.450)	275.501	(10.539.158)
Valor neto contable	37.567.615			35.782.895

Ejercicio 2009

(Euros)						
	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Trasposos a existencias (Nota 10)	Trasposos de inmovilizado material (Nota 6)	Trasposo de existencias (Nota 10)	Saldo final
Coste:						
Terrenos	5.708.617	-	(176.313)	-	4.813.570	10.345.874
Construcciones	29.740.346	181.875	(620.285)	7.407.014	-	36.708.950
Total Coste	35.448.963	181.875	(769.598)	7.407.014	4.813.570	47.054.824
Amortización acumulada:						
Construcciones	(8.265.412)	(1.221.797)	-	-	-	(9.487.209)
Total	(8.265.412)	(1.221.797)	-	-	-	(9.487.209)
amortización acumulada						
Valor neto contable	27.183.551					37.567.615

Descripción de los principales movimientos

Durante el ejercicio 2010, la Sociedad ha firmado 2 contratos de venta por importes de 1.857.295 euros y 277.300 euros correspondientes a varios locales y fincas del Parque. Dado que los activos en cuestión habían sido objeto de utilización a través de un arrendamiento, de acuerdo con la política contable descrita en la Nota 4.3 de la memoria adjunta, su valor neto contable, que ascendía a 736.160 euros, se ha registrado bajo el epígrafe "Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2010 adjunto.

Otra información

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

Con fecha 20 de noviembre de 2006, el Ayuntamiento de San Sebastián cedió las parcelas descritas en el convenio excepto la parcela 1 (parcela correspondiente al depósito de Oriaventa). La Sociedad se compromete a comunicar anualmente al Ayuntamiento de San Sebastián el estado de situación de los movimientos financieros derivados de las actuaciones de mejora de la urbanización del Parque. En el ejercicio 2006 se registraron inversiones por importe de 82.756

euros, en el 2007 por importe de 2.783.265 euros, en el 2008 por importe de 4.366.313 euros, en el 2009 por importe de 1.349.893 euros y en el 2010 por importe de 306.704 euros. Adicionalmente, la sociedad ha reclasificado inversiones realizadas en los ejercicios 2004, 2005 y 2006 como menor cuenta a pagar al Ayuntamiento por importe de 77.602 euros. Por lo tanto, el importe de la inversión comprometida al cierre del ejercicio 2010 y contabilizado en la cuenta "Proveedores, empresas del grupo y asociadas a largo plazo" asciende a 2.515.528 euros (2.899.834 euros al cierre del ejercicio 2009) (Nota 16.1).

Como resumen de lo expuesto en las Notas 5, 6, 7 y 13.3 el importe total de las inversiones efectuadas en el ejercicio 2010 asciende a 9.600.552 euros.

El importe de las inversiones inmobiliarias en uso y totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2010 asciende a 2.049.582 euros (1.913.828 euros al 31 de diciembre de 2009).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

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

(Euros)	2010	2009
Coste:	76.800	76.800
Terrenos	788.370	792.288
Construcciones	865.170	869.088
Amortización acumulada	(454.579)	(427.296)
Valor neto contable	410.591	441.792

8. ARRENDAMIENTOS

8.1. Arrendamientos financieros

Sociedad como arrendadora

Al cierre del ejercicio 2010 la Sociedad tiene contratadas varias pólizas de contratos de arrendamiento financiero con opción de compra a la finalización del contrato. A continuación se muestran las cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

(Euros)		
	Valor Nominal	Valor Actual
Año 2011	184.812	121.692
Año 2012 ²	268.578	214.372
Año 2013	279.321	229.826
Año 2014	290.494	246.045
Año 2015 y siguientes	2.427.975	2.072.399
Total	3.451.180	2.884.334

La cuenta “Deudores comerciales no corrientes” del activo no corriente del balance adjunto se corresponde con el importe pendiente de cobro con vencimiento superior a un año de los contratos de venta con pago aplazado. Bajo el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar – Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo” se recoge el importe pendiente de cobro con vencimiento no superior al año.

8.2. Arrendamientos operativos

Sociedad como arrendadora

De las inversiones inmobiliarias existentes al 31 de diciembre de 2010, 34.355.803 euros están arrendadas a terceros a través de contratos de arrendamientos operativos (32.904.617 euros al 31 de diciembre de 2009). Los contratos de arrendamiento tienen una duración aproximada de entre 1 y 20 años, no habiendo cuotas contingentes.

Los ingresos provenientes de dichos contratos han ascendido a 2.465.371 euros en el ejercicio 2010 (2.423.743 euros en el 2009) (Nota 15.1), y no se esperan variaciones significativas en los próximos ejercicios.

9. ACTIVOS FINANCIEROS

9.1. Activos financieros a largo plazo

El detalle de los activos financieros a largo plazo al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

(Euros)		
Clases /Categorías	2010	2009
Otros activos financieros	613	613
Créditos al personal	6.634	-
Inversiones financieras a largo plazo	7.247	613
Deudores comerciales no corrientes (Nota 8.1)	2.762.642	2.886.160
Total	2.769.889	2.886.773

9.2. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El saldo del epígrafe “Deudores comerciales y otra cuentas a cobrar” al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 corresponde íntegramente a saldos mantenidos con clientes por el tráfico comercial normal de la Sociedad.

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

(Euros)	2010	2009
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3.260.476	590.758
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.1)	127.068	101.987
Deudores varios	8.152	-
Personal	8.424	2.171
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 14.1)	500.562	609.869
Total	3.904.682	1.304.785

Correcciones valorativas

El saldo de la cuenta “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones durante los ejercicios 2010 y 2009 son los siguientes:

(Euros)	2010	2009
Saldo inicial	149.994	140.021
Dotaciones	64.793	43.253
Reversiones, netas de dotaciones	(27.534)	(33.280)
Saldo final	187.253	149.994

9.3. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

9.3.1. Información cualitativa y cuantitativa

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

Riesgo de crédito

Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe concentración significativa de riesgo de crédito, al estar distribuido en varios clientes.

La Sociedad realiza, con carácter previo, un análisis individualizado de las solicitudes para el

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

El porcentaje de las cuentas a cobrar garantizadas mediante seguros de crédito tanto en el ejercicio 2010 como en el ejercicio 2009 ha sido del 0%.

Riesgo de liquidez

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 se detalla en la Nota 11, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 13.

La capacidad de obtención de recursos financieros por parte de la Sociedad necesarios para el desarrollo de su actividad, se fija en los Presupuestos Anuales de la Comunidad Autónoma del País Vasco. 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.

El porcentaje de deuda financiera referenciada a tipos fijos ha sido del 82,68% para 2010 y del 0% para el 2009

Riesgo de mercado

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

No obstante, estos riesgos quedan mitigados por el hecho de que la Sociedad desarrolla herramientas de política industrial en la Comunidad Autónoma del País Vasco, 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.

Durante los ejercicios 2010 y 2009 no se han realizado operaciones a cobrar o a pagar en moneda extranjera.

10. EXISTENCIAS

El epígrafe "Existencias" del activo del balance engloba el importe correspondiente al coste de varias parcelas de terreno cuyo previsible destino no será ni el alquiler ni el uso propio.

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

(Euros)	2010	2009
Saldo inicial	36.395.396	26.051.714
Compra de terrenos	-	15.543.333
Transferencias de inversiones inmobiliarias a existencias (Nota 7)	-	796.598
Traspaso a inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	(4.813.570)
Coste de los elementos vendidos	-	(796.598)
Otros (Nota 7)	(77.602)	(386.081)
Saldo final	36.317.794	36.395.396

Con fecha 17 de diciembre de 2009 la Sociedad adquirió en 2009 varios terrenos en Galarreta a particulares por un importe total de 15.543.333 euros. La disminución de existencias se debe a la reclasificación de inversiones realizadas por la sociedad en los ejercicios 2004, 2005 y 2006 referentes al convenio suscrito con el Ayuntamiento de San Sebastián (Nota 7 y 17.3).

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

(Euros)	2010	2009
Caja	1.001	1.312
Cuentas corrientes a la vista	6.785.627	3.791.042
Total	6.786.628	3.792.354

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

12. PATRIMONIO NETO

12.1. Capital social

Con fecha 21 de diciembre de 2009, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó ampliar el capital social en un importe de 7.219.200 euros. La aportación correspondiente a la sociedad SPRI, S.A. por importe de 5.259.200 euros fue suscrita y desembolsada en su totalidad durante el ejercicio 2009, mientras que la correspondiente a la Diputación Foral de Gipuzkoa, por importe de 1.960.000 euros quedó pendiente de desembolso. A la fecha de formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009, dicha ampliación de capital no había sido escriturada. Durante el ejercicio 2010, la ampliación de capital ha sido finalmente escriturada y la Diputación Foral de Gipuzkoa ha desembolsado íntegramente su aportación pendiente.

En consecuencia, al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 el capital social de la Sociedad asciende a 66.655.200 y 59.436.000 euros respectivamente, representado por 666.552 y 594.360 acciones nominativas de 100 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

(Euros)	2010	2009
SPRI, S.A.	40.871.400	35.612.200
Diputación Foral de Gipuzkoa	15.231.600	13.271.600
Fundación KUTXA – KUTXA Fundazioa	6.141.600	6.141.600
Ayuntamiento de San Sebastián	4.410.600	4.410.600
Total	66.655.200	59.436.000

Con fecha 17 de diciembre de 2010, la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha acordado ampliar el capital social en un importe de 5.765.200 euros, mediante la emisión de 57.652 acciones nominativas de 100 euros de valor nominal cada una.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se encuentra pendiente de escriturar dicha ampliación de capital. Al 31 de diciembre de 2010, la sociedad SPRI, S.A. ha suscrito y desembolsado íntegramente la ampliación de capital por importe de 4.200.000 euros (registrado bajo el epígrafe “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” del pasivo no corriente del balance al 31 de diciembre de 2010 adjunto) (Nota 16.1), quedando pendiente de desembolso un importe de 1.565.200 euros, correspondiente a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

12.2. Reservas

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio, hasta que esta 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 esta finalidad, 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. Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 esta reserva no se encuentra completamente constituida.

Otras reservas

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

12.3. Subvenciones

La información sobre las subvenciones recibidas por la Sociedad, las cuales forman parte del Patrimonio Neto, así como de los resultados imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias procedentes de las mismas a 31 de diciembre de 2010 es la siguiente:

(Euros)				
	Saldo inicial	Adiciones	Efecto impositivo de las adiciones (Nota 14.3)	Saldo final
Subvenciones no reintegrables	-	715.338	(200.295)	515.043
Total	-			515.043

Tal y como se indica en la Nota 13.2, la Sociedad ha recibido durante el ejercicio 2010 unos anticipos reintegrables a un tipo inferior al de mercado (1,17%) del Ministerio de Ciencia e Innovación, en los que se identifica una subvención del tipo de interés.

Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad mantiene registrado bajo el epígrafe “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” del patrimonio neto un importe de 515.043 euros, correspondientes a la parte pendiente de imputar a resultados (neta del efecto fiscal, por importe de 200.295 euros – Nota 14.1) de la ayuda implícita de tipo de interés derivada de la concesión de dichos anticipos reintegrables.

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

13. DEUDAS (LARGO Y CORTO PLAZO)

13.1. Deudas a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a largo plazo” al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

(Euros)		
Clases / Categorías	31.12.2010	31.12.2009
Deudas con entidades de crédito	-	590.000
Otros pasivos financieros	3.386.544	523.972
Total	3.386.544	1.113.972

13.2. Deudas a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

(Euros)		
Clases / Categorías	31.12.2010	31.12.2009
Deudas con entidades de crédito	594.309	840.000
Otros pasivos financieros	3.282.570	2.323.749
Total	3.876.879	3.163.749

13.3. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

	Deudas a corto plazo	Deudas a largo plazo	Total	Vencimiento	Tipo de interés
Préstamos					
Kutxa	250.000	-	250.000	30/06/2011	Euribor + 0,10
Kutxa	340.000	-	340.000	22/12/2011	Euribor + 0,10
Cuentas de crédito					
Bankoa	4.309	-	4.309	17/12/2017	Euribor + 0,75
Total	594.309	-	594.309		

Durante el ejercicio 2010 a la Sociedad se le ha concedido la cuenta de crédito indicada en el cuadro anterior, con un límite (no dispuesto) de 4.000.000 de euros. Al 31 de diciembre de 2010

el importe pendiente de pago correspondiente a dicha cuenta de crédito se corresponde con intereses devengados no pagados.

Los gastos financieros devengados durante el ejercicio 2010 ascendieron a 198.116 euros (85.429 euros en 2009). Asimismo, las deudas a corto plazo recogen el importe correspondiente a los intereses a corto plazo con entidades de crédito no liquidados que asciende a 8.669 euros al cierre del ejercicio.

El detalle por vencimientos de los préstamos y cuentas de crédito al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

(Euros)	2010	2009
2010	-	840.000
2011	594.309	590.000
Total	594.309	1.430.000

13.4. Otros pasivos financieros

El detalle del epígrafe “Otros pasivos financieros”, a largo y a corto plazo, al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

(Euros)	2010	2009
A largo plazo:		
Fianzas recibidas	549.874	523.972
Ayudas Ministeriales	2.836.670	-
	3.386.544	523.972
A corto plazo:		
Depósitos recibidos	914.613	-
Intereses a corto plazo de otras deudas	151.998	-
Proveedores de inmovilizado	2.215.959	2.323.749
	3.282.570	2.323.749

Fianzas recibidas

El saldo de la cuenta “Fianzas recibidas” recoge el importe de las fianzas exigidas a los arrendatarios de los locales de oficina y otras superficies como garantía (Notas 7 y 8). Las variaciones experimentadas en el ejercicio son las siguientes:

(Euros)	2010	2009
Saldo inicial	523.972	453.948
Devoluciones	(29.726)	(5.780)
Fianzas recibidas en el ejercicio	56.962	75.804
Otros movimientos	(1.334)	-
Saldo final	549.874	523.972

Las fianzas recibidas se registran por el importe efectivamente recibido. En este sentido, si bien debiera reconocerse a su valor razonable y la diferencia con el importe efectivamente recibido como un cobro anticipado por el arrendamiento a que se refiera la fianza, no se registra de la anterior manera y por tanto no se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias dicha diferencia que, en cualquier caso, no resulta significativa.

Ayudas Ministeriales

Bajo la cuenta “Ayudas Ministeriales” se incluyen los importes pendientes de pago correspondientes a una serie de anticipos reembolsables concedidos por el Ministerio de Ciencia e Innovación para cubrir la financiación de proyectos de investigación, desarrollo e innovación, fundamentalmente. Dichos anticipos reintegrables devengan un tipo de interés inferior al de mercado (1,17%) y han sido concedidos con un periodo de carencia de 3 años y un periodo de devolución de cuotas iguales de 12 años.

Con respecto a dichos anticipos reintegrables que devengan tipo de interés inferior al de mercado, la Sociedad ha reconocido el pasivo financiero a su valor actual y la diferencia hasta su valor de reembolso como ayuda implícita a reconocer como ingresos sobre una base sistemática, a lo largo del mismo periodo de vigencia del anticipo para compensarlos con los costes relacionados bajo el epígrafe “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” del patrimonio neto del balance adjunto. Al cierre del ejercicio 2010 dicha ayuda ha ascendido a 515.043 euros, neta de su efecto impositivo, (Nota 12.3).

El calendario de amortización de dicha ayuda es el siguiente:

Ayudas Ministeriales 2010

Pagos	Fecha límite de amortización	Euros
1	30/12/2014	236.389
2	30/12/2015	236.389
3	30/12/2016	236.389
4	30/12/2017	236.389
5	30/12/2018	236.389
6	30/12/2019	236.389
7	30/12/2020	236.389
8	30/12/2021	236.389
9	30/12/2022	236.389
10	30/12/2023	236.389
11	30/12/2024	236.389
12	30/12/2025	236.391
Total		2.836.670

13.5. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El epígrafe “Proveedores varios a largo plazo” incluye la parte correspondiente al pago aplazado de la deuda contraída con los vendedores de los terrenos de Galarreta, cuyos vencimientos están previstos para los ejercicios 2012 y 2013.

El epígrafe “Proveedores varios a corto plazo” incluye, además del pago correspondiente a los vendedores de los terrenos de Galarreta, la cuenta a pagar por los acuerdos adoptados de reparto de uso de los terrenos de Galarreta con otras sociedades.

Asimismo, el epígrafe “Anticipos a clientes” incluye el importe del terreno que la Sociedad se compromete a devolver a los vendedores de los terrenos de Galarreta en el ejercicio 2013 y que han sido facturados.

13.6. Información sobre los aplazamientos de pago 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 un importe de 8 miles de euros, aproximadamente, del saldo pendiente de pago a los proveedores acumulaba un 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 a largo plazo”, “Proveedores a corto plazo”, “Proveedores, empresas del Grupo y asociadas a largo plazo”, “Proveedores, empresas del Grupo y asociadas a corto plazo”, y “Acreedores varios a corto plazo” del pasivo corriente del balance adjunto.

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 55 días entre la fecha de entrada en vigor de la Ley y hasta el 31 de diciembre de 2011.

14. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

14.1. Saldos con Administraciones Públicas

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

(Euros)	2010	2009
Corriente		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre el Valor Añadido	500.562	609.869
Total saldos deudores	500.562	609.869
No corriente		
Pasivos por impuesto diferido (Nota 12.3)	200.295	-
Corriente		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	39.335	33.272
Organismos de la Seguridad Social	13.360	11.651
Total saldos acreedores	252.990	44.923

14.2. Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable de los ejercicios 2010 y 2009 y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	2010	2009
Resultado contable antes de impuestos – Beneficio	305.005	158.205
Base Imponible previa (resultado fiscal)	305.005	158.205
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(305.005)	(158.205)
Cuota al 28%	-	-
Cuota efectiva	-	-

14.3. Impuestos reconocidos en el patrimonio neto

El detalle de los impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio Neto en el ejercicio 2010 es el siguiente:

Ejercicio 2010

(Euros)	Aumentos	Total
Por impuesto diferido:		
Con origen en el ejercicio: Subvenciones (Nota 12.3)	200.295	200.295
Total impuesto diferido	200.295	200.295

14.4. Activos por impuestos diferidos no registrados

La Sociedad no ha registrado en el balance al 31 de diciembre de 2010 adjunto determinados activos por impuesto diferido, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable.

El detalle de dichos activos no registrados es el siguiente

Ejercicio 2010

(Euros)	
Bases imponibles negativas	833.552
Deducciones pendientes y otros	749.617
Total activos por impuesto diferido no registrados	1.583.169

Ejercicio 2009

(Euros)	
Bases imponibles negativas	1.138.557
Deducciones pendientes y otros	742.376
Total activos por impuesto diferido no registrados	1.880.933

Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009, el vencimiento de las bases imponibles negativas y de las deducciones pendientes de tomar no registradas en el balance adjunto era el siguiente:

Ejercicio 2010

Concepto y año de generación	Euros	Vencimiento
Bases imponibles negativas		
Ejercicio 2005	584.719	2020
Ejercicio 2006	248.833	2021
	833.552	
Deducciones pendientes y otros		
<i>Inversión</i>		
1998	22.090	2013
1999	17.775	2014
2000	11.648	2015
2001	16.924	2016
2002	11.749	2017
2003	38.219	2018
2004	59.059	2019
2005	174.776	2020
2006	364	2021
2008	371.455	2023
2009	4.839	2024
2010	2.403	2025
<i>Empleo</i>		
De 1998 a 2005	18.317	2013-2020
	749.618	

Ejercicio 2009


	Euros	Vencimiento
Ejercicio 2005	889.724	2020
Ejercicio 2006	248.833	2021
	1.138.557	
Deducciones pendientes y otros		
<i>Inversión</i>		
1998	22.090	2013
1999	17.775	2014
2000	11.648	2015
2001	16.924	2016
2002	11.749	2017
2003	38.219	2018
2004	59.059	2019
2005	174.776	2020
2006	364	2021
2008	371.455	2022
<i>Empleo</i>		
De 1998 a 2005	18.317	2013-2020
	752.021	

14.5. Pasivos por impuesto diferido

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

Ejercicio 2010

(Euros)	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Efecto impositivo subvenciones (Nota 12.3)	-	200.295	200.295
Total pasivos por impuesto diferido	-	200.295	200.295



14.6. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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.

Al cierre del ejercicio 2010 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2006 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los últimos cuatro ejercicios para los demás impuestos que le son de aplicación.

Debido a que las normas fiscales aplicadas por la Sociedad pueden ser objeto de diferentes interpretaciones por parte de las autoridades fiscales, podrían existir para los años pendientes de inspección determinados pasivos fiscales de carácter contingente que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Sin embargo, en opinión de los Administradores y de sus asesores fiscales, la probabilidad de que dichos pasivos contingentes se materialicen es remota y, en cualquier caso, no tendrían un efecto significativo sobre las cuentas anuales de la Sociedad consideradas en su conjunto.

La legislación aplicable para la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2010 es, entre otras, la correspondiente a la Norma Foral 3/1996, de 26 de junio, del Impuesto sobre Sociedades, la cual se encuentra vigente, aun cuando existen diversos recursos planteados al respecto.

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 diversos recursos contra la normativa foral del Impuesto sobre Sociedades. No obstante, su decisión ha sido objeto de recurso ante el Tribunal Supremo.

Los Administradores de la Sociedad 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

15. INGRESOS Y GASTOS

15.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a los ejercicios 2010 y 2009, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

(Euros)	2010	2009
Segmentación por categorías de actividades-		
Ventas de terrenos y locales	2.106.657	1.658.698
Ingresos por arrendamientos (Notas 7 y 8.2)	2.465.371	2.423.743
Ingresos por prestaciones de servicios y otros	738.963	694.997
Total	5.310.991	4.777.438

15.2. Cargas sociales

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

(Euros)		
	2010	2009
Seguridad Social	124.611	121.057
Itzarri – EPSV (Nota 4.13)	12.285	17.204
Total	136.896	138.261

15.3. Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

(Euros)		
	2010	2009
Reparaciones y conservación	718.683	724.985
Servicios de profesionales independientes	385.050	295.073
Transportes	2.896	3.408
Primas de seguros	67.555	64.566
Servicios bancarios	707	1.014
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	91.652	52.674
Suministros	410.511	384.011
Otros servicios	176.660	197.011
Total	1.853.714	1.722.742

16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO Y VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2010 y 2009, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la Vinculación
Gobierno Vasco – Eusko Jaurlaritza	Empresa del Grupo
Parque Tecnológico – Teknologi Elkartegia, S.A.	Empresa del Grupo
S.P.R.I., S.A.	Sociedad dominante directa
BIC- Gipuzkoa Berrilan, S.A.	Empresa del Grupo
Diputación Foral de Gipuzkoa	Sociedad dominante directa
Ayuntamiento de San Sebastián	Sociedad dominante directa

16.1. Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas al 31 de diciembre de 2010 y 2009 son los siguientes:


Ejercicio 2010

(Euros)	Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 9.2)	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas a corto plazo (Nota 13.3)	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Notas 7 y 13.3)	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 12.1)
Ayuntamiento de San Sebastián	-	-	2.515.528	-
S.P.R.I., S.A.	1.101	3.675	-	4.200.000
BIC – Gipuzkoa Berrilan, S.A.	125.967	-	-	-
SPRILUR, S.A.	-	590	-	-
Diputación Foral de Gipuzkoa	-	-	-	-
	127.068	4.265	2.515.528	4.200.000

El saldo deudor que mantiene la sociedad con la empresa del grupo BIC Gipuzkoa Berrilan, S.A. se corresponde principalmente con la cuenta por cobrar correspondiente al alquiler de los locales donde esta sociedad desarrolla su actividad.

Ejercicio 2009

(Euros)	Clientes, empresas del Grupo y asociadas	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 7)	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 12.1)
Ayuntamiento de San Sebastián	-	5.298	2.899.834	-
Parque Tecnológico, S.A.	-	5.081	-	-
S.P.R.I., S.A.	-	-	-	5.259.200
BIC – Gipuzkoa Berrilan	100.175	-	-	-
Diputación Foral de Guipúzcoa	1.812	-	-	-
	101.987	10.379	2.899.834	5.259.200



Las transacciones realizadas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 con entidades vinculadas son las siguientes:

Ejercicio 2010

(Euros)		
	Servicios recibidos	Ingresos por arrendamientos y prestación de servicios
Gobierno Vasco – Eusko Jaurlaritza	-	2.410
Parque Tecnológico – Teknologi Elkartegia, S.A.	15.289	-
S.P.R.I., S.A.	21.737	-
BIC – Gipuzkoa Berrilan, S.A.	1.555	328.600
Diputación Foral de Gipuzkoa	-	9.240
Total	38.581	340.250

Ejercicio 2009

(Euros)		
	Servicios recibidos	Ingresos por arrendamientos y prestación de servicios
Gobierno Vasco – Eusko Jaurlaritza	-	2.385
Parque Tecnológico – Teknologi Elkartegia, S.A.	11.136	-
BIC – Gipuzkoa Berrilan	-	335.890
Diputación Foral de Guipúzcoa	-	4.621
Total	11.136	342.896

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

16.2. Administradores y Alta Dirección

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

Al 31 de diciembre de 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 y de la Alta Dirección, 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 y de la Alta Dirección.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades se hace constar que ni los miembros del Consejo de Administración ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

Asimismo, no han realizado ni realizan actividades por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, salvo las indicadas a continuación.

ADMINISTRADOR	CARGO / FUNCIÓN	SOCIEDAD
Tomás Orbea Celaya	Vicepresidente Consejero Consejero Consejero	Sprilur, S.A. Gestión Capital Riesgo del País Vasco, S.A. Parque Tecnológico, S.A. Parque Tecnológico de Alava, S.A.
Francisco Javier Garmendia Martínez	Consejero Presidente Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Vicepresidente Vicepresidente Consejero Consejero Consejero Presidente Consejero Miembro comité Miembro comité Miembro comité Miembro comité	Luzaro, EFC, S.A. Sprilur, S.A. SPRI, S.A. Parque Tecnológico, S.A. Parque Tecnológico de Alava, S.A. Autoridad Portuaria de Pasajes Ente Vasco de la Energía Bahía de Bizkaia Electricidad, S.L. Naturgas Energía Zabalgardi, S.A. Mondragón Desarrollo, SPE, S.A. Mondragón Promoción Empresarial SPE, S.A. Mondragón Innovación SPE, S.A. Gestión Capital Riesgo del País Vasco, S.A. Ekarpen SPE, S.A. Suztapen Fondo de Capital Riesgo Ezten Fondo de Capital Riesgo Ekintzaile Fondo de Capital Riesgo Elkano XXI Fondo de Capital Riesgo
Pedro Hernández Gonzalez	Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero	SPRI, S.A. Gestión Capital Riesgo del País Vasco, S.A. Sprilur, S.A. Parque Tecnológico de Alava, S.A. Parque Tecnológico, S.A. Donostia Physics Center Autoridad Portuaria de Bilbao Bilbao Exhibition Center
Pedro Gómez Damborenea	Consejero Consejero Consejero	Parque Tecnológico, S.A. Parque Tec. de Alava, S.A. Sprilur, S.A.
Francisco José Berjón Ayuso	Presidente Presidente	Parque Tec. de Alava, S.A. Parque Tecnológico, S.A.
Joaquín Villa Martínez Jáuregui	Consejero	ZUATZU Parque Empresarial, S.A.
Arantxa Tapia Otaegi	Presidenta Presidenta Presidenta	Etorlur Gipuzkoako Lurra, S.A. Ortizibia, S.L. Autoridad Territorial del transporte de Gipuzkoa,

	Consejera	S.A. Sociedad Promotora Aduanera de la Zona de Irún, S.A. (Zaisa)
	Consejera	Jaizkibia, S.A.
	Consejera	BIC Gipuzkoako Lurra, S.A.
	Consejera	Informatika Zerbitzuen Foru Elkarte-Sociedad Foral de Servicios Informáticos, S.A.
	Consejera	Igara Gestión, S.A.
	Consejera	SEED Gipuzkoa SCR de Régimen Simplificado, S.A.
	Consejera	Euskomodal, S.A

17. OTRA INFORMACIÓN

17.1 Estructura del personal

Las personas empleadas por la Sociedad durante el ejercicio 2010 y 2009 distribuidas por categorías profesionales y género son las siguientes:

Ejercicio 2010

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
Altos Directivos	1	-	1	1
Técnicos	5	3	8	7
Administrativos	-	1	1	1
Secretarias	-	1	1	1
Recepcionista	-	1	1	1
Total	6	6	12	11

Ejercicio 2009

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
Altos Directivos	1	-	1	1
Técnicos	4	3	7	7
Administrativos	-	2	2	1
Secretarias	-	1	1	1
Recepcionista	-	1	1	1
Total	5	7	12	11

El Consejo de Administración está formado por 11 personas, de las cuales 10 son hombres y 1 mujer (9 personas, 8 hombres y 1 mujer al 31 de diciembre de 2009).

17.2 Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2010	2009
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	5.820	8.320
Otros servicios	-	-
Total	5.820	8.320

17.3 Garantías comprometidas con terceros

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 la Sociedad tiene concedido un aval de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Gipuzkoa y San Sebastián por un importe de 8.000 euros. Asimismo, la Sociedad tiene avales concedidos por importe de 10.833.456 (146.000 euros en 2009) euros a favor del Ayuntamiento de San Sebastián en garantía de la correcta ejecución de determinadas obras que está realizando en el Parque Tecnológico, los vendedores de los terrenos de Galarreta en garantía de la entrega definitiva del terreno en el ejercicio 2013 y el ayuntamiento de Hernani en garantía de la correcta ejecución de las obras de los terrenos de Galarreta. (Nota 7 y 10).

17.4 Situación de liquidez y 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 determina las necesidades de tesorería utilizando dos herramientas básicas:

- Presupuesto de tesorería con horizonte de 18 meses con detalle trimestral y actualización mensual.
- Presupuesto de tesorería con horizonte de 30 días con detalle diario y actualización diaria, elaborado a partir de los compromisos de pago incorporados al Sistema de Información Financiera.

Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican 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: a modo de ejemplo, la adquisición de suelo para promoción de viviendas para la venta puede financiarse con préstamos hipotecarios o cuentas de crédito con vencimiento a largo plazo, mientras que el desarrollo de la promoción mediante préstamo subrogables para el suelo y la construcción. Así, la Sociedad dispone de pólizas de crédito de amplio límite para cubrir necesidades imprevistas con carácter inmediato o bien para utilizarlas a modo de financiación puente en adquisiciones de suelo durante la negociación de otro instrumento de endeudamiento financiero más acorde.

La Sociedad mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 asciende a 3.995,69 y 0 miles de euros respectivamente (Nota 13.3).

Por último y para la gestión del riesgo de liquidez, los Administradores tienen definida la estructura del capital, Fondos Propios/Fondos Ajenos, que se considera óptima para la creación del valor.

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2011, los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad integrados en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco para el año 2011, los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad al cierre del ejercicio y el límite pendiente de disponer de las líneas de crédito y préstamos, permite concluir que el mismo será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.



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

Informe de gestión

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010

INTRODUCCIÓN

La sociedad PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIAN-DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA S.A. es una Empresa Pública adscrita al Departamento de Industria, Innovación, Comercio y Turismo del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Euskadi y se constituyó el 26 de enero de 1994 por la Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A., la Diputación Foral de Gipuzkoa, KUTXA-Caja de Gipuzkoa y el Ayuntamiento de Donosita-San Sebastián.

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 creación de una infraestructura que posibilite la implantación de Empresas de alta tecnología, estimulando en particular, el campo de la medicina y biotecnología, y, al mismo tiempo, potenciar la transferencia de tecnología y de conocimiento entre la Universidad, los Centros Tecnológicos y las Empresas.

El capital social a 31.12.2010 asciende a 66.655.200.-Euros, quedando la composición de los socios de la forma siguiente:

<u>Entidad</u>	<u>Participación</u>	<u>Capital</u>	<u>Nºde acciones</u>
Spri, S.A.	61,32%	40.871.400	408.714
Gipuzkoako Foru Aldundia Diputación Foral de Gipuzkoa	22,85%	15.231.600	152.316
Kutxa Fundazioa Fundación Kutxa	9,21%	6.141.600	61.416
Donostiako Udala Ayuntamiento de San Sebastián	<u>6,62%</u>	<u>4.410.600</u>	<u>44.106</u>
Guztira Total	100% ====	66.655.200 =====	666.552 =====

PRINCIPALES REALIZACIONES DEL EJERCICIO 2010

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

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

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

Así, el Parque debe actuar en la vanguardia de la innovación, mediante la pertenencia a redes, y fomentando la transferencia de tecnología y conocimiento, para seguir siendo referente obligado en la implantación y el desarrollo de Empresas tecnológicamente avanzadas, de manera que pueda seguir siendo referencia de futuro, contribuya a aumentar las ventajas competitivas de las Empresas y aporte valor a la Sociedad.

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

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

En consonancia con los objetivos establecidos por la sociedad para el año 2010, sus principales realizaciones, organizadas en función de 7 objetivos, se pueden resumir en:

1.- Política de Inversiones: Construcción de Edificios, desarrollo de infraestructuras y lanzamiento de Nuevas sedes o Campus

La política de Inversiones se divide en cuatro acciones concretas:

Acción 1.1: Compra de Terrenos

- Adquisición de terrenos en el campus de Hernani para ampliación del Parque Tecnológico de San Sebastián 60.000 (m2) según escritura pública el 18 de marzo de 2010. En el nuevo campus, la Fundación Ikasleku se implantará en 40.000(m2) adicionales, el Centro de Innovación Orona, la Universidad MU y Centro de Investigación IKERLAN.

Acción 1.2: Urbanización:

- Recepción en mayo 2010 de la "Urbanización A1-A2 Torres Arbide" del AIU "MZ021 MIRAMON" por parte del Ayuntamiento de San Sebastián.
- Continuación de las obras del proyecto constructivo de servicios de urbanización de la Parcela 9

Acción 1.3: Construcción de Edificios

- Finalización del edificio A-1.2 de 8.838 m2 construidos en el Entorno de Torres Arbide
- Continuación de la construcción del Edificio 4c-100 de 8.416 m2 construidos que incorporará la Bioincubadora del BIC GIPUZKOA BERRILAN (600m2), de los que se han finalizado tres plantas bajo rasante y una planta sobre rasante

Acción 1.4: Proyectos de Ampliación del Parque:

- Aprobación inicial del Plan Parcial de Galarreta (Hernani) el 19 de Agosto de 2010
- Elaboración del Plan Parcial, PAU Plan de Actuación Urbanística, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación del "sector 10.5 Galarreta" (Hernani)

- Estudios para dos nuevos campus del PTSS
 - Avance del Estudio de Viabilidad de Pasajes
 - Avance del Estudio de Viabilidad de Hondarribi

2.- Política del Área de Innovación

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

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

- Organización de la Jornada Nuevos instrumentos financieros del Centro para el Desarrollo Tecnológico Industrial (CDTI) del Ministerio de Ciencia e Innovación, de apoyo a la I+D+i empresarial.
- Organización de una jornada sobre Formación Aprendizaje y nuevas tecnologías en colaboración con Formabask.
- Colaboración en el desarrollo del evento PLUGINTEK: punto de encuentro entre la empresa y la tecnología, organizado por Tecnalía, Adegí y Cámara de Comercio.
- Jornada de Puertas abiertas en colaboración con kutxaEspacio de la Ciencia.

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

- Se han organizado jornadas de difusión y transferencia de tecnología y una jornada de puertas abiertas.
- Realización de diversos proyectos en el ámbito de la cooperación empresarial y la innovación:
 - Dinamización de la formación y el aprendizaje en el entorno del PTSS
 - Red de gestión de la I+D+i del MICINN
 - Proyecto COPIT del MITYC
 - Desarrollo de una infraestructura de Incubación Avanzada con Bic Gipuzkoa Berrilan
- Se han recibido visitas, nacionales e internacionales, de empresas, instituciones, centros tecnológicos y parques tecnológicos, donde se ha transmitido el modelo de éxito del Parque Tecnológico de San Sebastián.

Acción 2.3: Impulso a la creación y desarrollo de NEBTs y la potenciación de nuevos sectores:

- Se ha continuado con la estrecha colaboración con Bic-Gipuzkoa Berrilan (Incubadora de empresas de nueva creación) por un lado otorgando condiciones ventajosas para la implantación de las nuevas empresas de base tecnológica (NEBT), realizando seguimiento de los proyectos en fase de incubación.
- Apoyo en la creación de la nueva Bioincubadora de Bic-Gipuzkoa Berrilan con la aprobación por parte del MICINN de una financiación de 3,5 millones de euros.
- Continuación con la colaboración con Biobasque e inicio de líneas de colaboración con Nanobasque

Acción 2.4: Impulso y desarrollo de una oferta de servicios tecnológicamente avanzados atractiva para la I+D+i de empresas y Centros Tecnológicos y de Investigación.

- Difusión de la Estrategia INNOVACION DEL MICINN y de todas las convocatorias asociadas.

- Desarrollo del Proyecto COPIT del MITYC – Programa de Cooperación entre Parques Industriales y Tecnológicos.
- Se ha desarrollado una herramienta web de coche compartido como primera acción fruto del plan de movilidad realizado.
- Puesta en marcha de un entorno colaborativo para favorecer la formación y el aprendizaje de las empresas instaladas en el Parque Tecnológico de San Sebastián.

3.- Política de promoción proactiva-transferencia tecnológica

Acción 3.1: Acciones promocionales hacia las Empresas ubicadas en el Parque Tecnológico de San Sebastián

- Promoción especial de espacios y fórmulas de "aterrizaje suave" para la implantación de NEBTs en el Parque (ver Apdo. 3.4)
- Se ha facilitado servicios de conectividad telemática y potenciado la red I2BASQUE, a nueve agentes del parque (Osteoplac, FIK-Tecnalia, ...)
- Impulsar jornadas / cursos a condiciones ventajosas y de sponsorización de (ver Apdo. 5)
- Difusión y marketing de la actividad de agentes del Parque, entre ellas las galardonadas en 2010: SALUDNOVA (Premio Empresa Digitala), IKERCHEM (Premio Emprendedor XXI La Caixa - Enisa), NEM SOLUTIONS (Premio Toribio Echevarría, y Premio Fundación Zaragoza Ciudad del Movimiento), ANGEL IGLESIAS IKUSI (Premio Naider Acción y Compromiso en la Innovación y Economías Inteligentes), WATTIO (accésit de The Ten Million Project), ...

Acción 3.2: Sectores emergentes

- Primera piedra Edificio 4-c100 BIO-Incubadora
- Apoyo al Instituto Biodonostia para su Certificación por el Instituto de Salud Carlos III como instituto de investigación
- Inicio del Master en Ingeniería Biomédica en la sede TECNUN-miramón (Univ. de Navarra) en colaboración con el CIMA Centro de Investigación Médica Aplicada (Un. de Navarra) de Pamplona
- Proyecto de conexión telemática en el CORREDOR BIOMEDICO del Parque Tecnológico, y su conectividad con Instituto de Investigación Biodonostia e Instituto Onkologikoa
- Apoyo del Basque Culinary Center (centro de investigación y Facultad en Ciencias Gastronómicas), primera facultad europea en el sector de las Ciencias Gastronómicas

Acción 3.3: Acuerdos institucionales

- Convenio Aguas AÑARBE - Red de Telemando
- Convenio con el Instituto Onkologikoa
- Convenio IKERBASQUE-I2basque
- Convenio ETIOPIA/UTOPIA
- Gestiones preliminares para colaboración con el Conservatorio de Música
- Gestiones para la integración de la OSE como agente del Parque
- Autorización para la cesión de canalización de Fibra Óptica a DFG- Plataforma gestión de transporte

- Convenio Marco de Cooperación y Colaboración para la Transferencia de Conocimiento de puesta en marcha y gestión de Parques Tecnológicos para la prefectura de Canoas (Rio Grande do Sul-Brasil)
- Participación del Parque Tecnológico de San Sebastián en el Consejo Rector del Instituto de Investigación Biodonostia
- Captación preliminar de necesidades para futura colaboración proyecto Baja California(Nuevo México)

Acción 3.4: Implantación y atracción de nuevas empresas

- El número total de Empresas instaladas asciende a 74
- El volumen de empleo del Parque Tecnológico de San Sebastián a diciembre de 2010 ronda los 3.260 puestos de trabajo.
- Asegurar la continuidad de ubicación de I2BASQUE en el Parque Tecnológico, a través de Fundación Ikerbasque
- Implantación de nuevos centros de investigación destacando BCBL Basque Centre on Cognition, Brain and Language, CITA_Alzheimer, así como el inicio de la construcción de dos edificios: BLOKutxa y BCC Basque Culinary Center
- Captación para la implantación de la Agencia nanoBASQUE en Miramón
- Pre-implantación de NEBTs en el Parque: iLINE Microsystems (BIO), Proyelia (TIC), LIKUID Nanotech (nanotecnología), ...

Acción 3.5: Acciones dirigidas a fomentar instrumentos de transferencia de tecnología.

- Utilizar la red telemática como plataforma de experimentación para desarrollar nuevos servicios: Retransmisión por Internet del evento pedagógico-musical (Concurso jóvenes músicos), como exponente de fusión de Tecnología y Música, conjugando recursos de I2basque sobre la red privada del PTSS
- Impulso a la Propiedad industrial e Intelectual (PI) destacando:
 - Organización de la Jornada de "propiedad industrial como elemento de competitividad e internacionalización" (SPRI).
 - Sondeo de necesidades en vigilancia y prospectiva.
 - Puesta en marcha de servicios propiedad industrial del convenio APTE-ClarkeModet,
 - Difusión de ayudas en ámbito de Prop.Industrial
 - Organización "Semana de formación en vigilancia tecnológica" (CDE)
 - Participación del PTSS como experto en la encuesta regional GEM 2010 Global Monitoring Entrepreneurship, coordinada por ORKESTRA, para analizar la actividad Emprendedora y el Desarrollo Económico de la CAPV
 - Difusión de la Actividad del Parque en foros (Conferencia "Geografía de la Industria" en el Ateneo Gipuzkoano a través de INGEBA Instituto Geográfico Vasco, ...)

4.- Política Comercial

En el ejercicio 2010 se ha procedido a la venta de 1.267,69 m² de locales y se ha procedido a formalizar el arrendamiento de nuevos espacios incrementando el espacio alquilado en 3.722 m². La ocupación actual del Parque Tecnológico de San Sebastián se sitúa en un 85%.

5.- Eventos y Jornadas

- Celebración de congresos, seminarios, presentaciones y conferencias en las instalaciones del Parque Tecnológico (Auditorio y Salas del Edificio Central. A lo largo del 2010 se han celebrado 290 reuniones a las que han asistido 20.828 personas.
- Los descuentos especiales para los Centros y Empresas ubicados en el Parque y las instituciones socias del mismo, conllevan un mayor grado de utilización de los espacios, destacando las numerosas jornadas celebradas por Miramon Digital, VICOMTech, AFM, Cidetec, ADEGI,...
- Difundir el PTSS como arrendador de espacios para celebración de eventos a través de la colaboración con diferentes medios (prensa, radio, TV ...)
- Identificar al PTSS como colaborador de eventos de interés social, cultural, tecnológico y empresarial como son Etiopía-Utopía, Accesibilidad-web (UPV/EHU), PLUGINTEK (Tecnalia-Adegi-Cámara Gipuzkoa)...

6- Sostenibilidad y Responsabilidad Social Corporativa

Impulso de un entorno sostenible:

- Puesta en marcha de una herramienta para la utilización de coche compartido a través de la web
- Estudio para el proyecto piloto de bus lanzadera interior.
- Participación en proyecto europeo sobre movilidad ARCHIMEDES_CIVITAS Plus,
- Iniciativas dirigidas a eficiencia energética (incorporación paneles solares, elementos de control lumínico, ...)
- Incorporación guías sostenibles en las nuevas edificaciones en marcha (bioclima, bioconstrucción, renovables ...)
- Participación del Parque a políticas de Responsabilidad Social Corporativa con iniciativas de carácter social: Colaboración con ONG (Etiopía-Utopía), Calcuta Ondoan, Donación de Sangre, ...

7- Política de mejora y gestión interna

Destacar especialmente los siguientes hechos:

- Implementación de nuevos módulos en la nueva ERP.
- Puesta en marcha del Comité Interno de Contratación, y elaboración de las IIC (instrucciones internas de contratación)
- Renovación de la certificación de Calidad ISO 9000:2000 dentro de la Política de Calidad

- Estudio y detección de necesidades para la Elaboración de un Plan de Formación
- Atención preferente (PRL) a seguridad en edificios (líneas de vida)
 - Colocación de líneas de vida en patinillos de los edificios A1.1 y A1.2.
 - Reforma de línea de vida en cubierta del Edificio C para adaptarla a las maquinarias de las empresas.

PLAN DE ACTUACIÓN Y OBJETIVOS 2011

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

Acción 1.1: Urbanización

- Inicio de la Urbanización del Sector 10.5 Galarreta (Hernani) a través del Movimiento de Tierras
- Desarrollo del proyecto constructivo de Servicios de urbanización del Relleno 5-6-7 incluido en el Convenio con el Ayuntamiento de San Sebastián.
- Recepción de la parcela 1-c100 (14.000m2t) disponible tras finalizar el desalojo del Depósito de Oriaventa.

Acción 1.2: Construcción de edificios:

- Inicio de los proyectos edificatorios correspondientes a edificio empresarial en A2 en miramón y del proyecto de la Sede de Servicios centrales del campus Galarreta
- Finalización de construcción del Edificio 4c-100.

Acción 1.3: Proyectos de Ampliación del Parque:

- Estudio de Viabilidad a Pasajes
- Estudio de Viabilidad de Hondarribi

2.- Política del Área de Innovación

Acción 2.1: 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 en temas relacionados con las plataformas tecnológicas en las que participa y/o alberga.
- Divulgar la Ciencia y la Tecnología a través de la colaboración con kutxaEspacio de la Ciencia.
- Organizar jornadas de difusión y transferencia de tecnología, desayunos tecnológicos y jornadas de puertas abiertas.
- Difundir la innovación a través de diferentes acciones y medios de comunicación.

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

- Apoyar y fomentar la colaboración entre los agentes científico-tecnológicos (Empresas, Centros Tecnológicos, Universidad, etc...) y potenciar la participación en redes nacionales e internacionales para facilitar la internacionalización de las Empresas. El Plan Estratégico de la Sociedad subdivide las acciones concretas a acometer en:
 - Organizar jornadas de difusión y transferencia tecnológica, desayunos tecnológicos, encuentros empresariales, seminarios, foros, etc...
 - Desarrollar acuerdos de colaboración con Parques Tecnológicos nacionales e internacionales a través de APTE.
 - Celebrar acuerdos: Parkeak Red de Parques Tecnológicos de Euskadi, APTE (Asociación de Parques Científicos y Tecnológicos de España), IASP (Internacional Association of Scientific Parks).
 - Promover proyectos de I+D+i entre y con los agentes tecnológicos.
 - Potenciar la Red de Transferencia de Tecnología.
 - Atención de visitas nacionales e internacionales

Acción 2.3: Colaboración con la Universidad:

- Reforzar la colaboración con la Universidad como entidad y con los distintos grupos de investigación.
- Crear sinergias en el campo de la investigación aplicada y el conocimiento entre los distintos agentes implicados (Empresas, Centros Tecnológicos y Universidad), que permitan la instalación en el Parque de grupos de investigación procedentes del ámbito universitario.

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

- Continuar con la colaboración con Bic-Gipuzkoa Berrilan (Incubadora de empresas de nueva creación) otorgando condiciones ventajosas para la implantación de las nuevas empresas de base tecnológica (NEBT) y realizando el seguimiento de los proyectos.
- Apoyo en la creación de nuevas infraestructuras para la incubación de nuevos proyectos de base tecnológica y en particular el desarrollo de una bioincubadora.
- Continuar con la colaboración con Biobasque y con Nanobasque para el desarrollo del sector de las biociencias y potenciar la nanotecnología en el entorno del parque.

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

- Facilitar las interrelaciones entre agentes tecnológicos presentes en el PTSS y agentes del entorno, proporcionando el acceso a instalaciones tecnológicamente avanzadas.
- Facilitar el acceso a las Ayudas del Ministerio de Ciencia e Innovación y Ministerio de Industria.



3.- Política de Marketing: Política de promoción preactiva-Trasferencia Tecnológica

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

- Promoción especial de espacios y fórmulas de "aterrizaje suave" para traccionar iniciativas de unidades de incubación y otras NEBTS en el Parque.
- Reforzar la presencia y visibilidad de las universidades en miramón: TECNUN (Univ. de Navarra), MU Mondragón Unibertsitatea y CIC tourGUNE (Univ. Deusto)
- Nuevos servicios de conectividad a través de nuevo anillo óptico en "A1-A2-A3 Torres Arbide"
- Canalizar acciones para la transferencia tecnológica y desarrollo empresarial con objeto de propiciar la ampliación de actividad en espacios del parque

Acción 3.2: Sectores emergentes:

- Impulsar el nuevo sector de movilidad y electrónica del transporte, en el campus de Galarreta, traccionando iniciativas junto con Orona S.Coop., Centro de Investigación Ikerlan y Universidad MU
- Cierre de anillo de alta capacidad en el Corredor BIOMEDICO, que permita implementar servicios de "I2basque Avanzado" como son las redes específicas de "e-Ciencia" requeridos por sectores científico-tecnológicos intensivos en transmisión de datos (biomedico, multimedia, TICs...)
- Generar condiciones que favorezcan al desarrollo de tejido empresarial en sector nanotecnología (todavía inexistente)

Acción 3.3: Acuerdos institucionales:

- Inicio de gestiones para interconexión telemática del campus de Galarreta (Hernani) - campus Miramon
- Establecer un nuevo marco de colaboración con la UPV/EHU
- Enganchar nuevos agentes del tejido industrial que posibiliten nuevas unidades de actividad tecnológica y desarrollo empresarial.
- Nuevos convenios de Responsabilidad Social Corporativa (ATCORE, Donantes de Sangre, ...), y con nuevos agentes (BIOKutxa, ...)
- Prestar asistencia técnica y celebrar acuerdos de colaboración con Parques Tecnológicos nacionales e internacionales.

Acción 3.4: Atracción e implantación de nuevas Empresas:

- Elaboración de acciones dirigidas a Empresas, acuerdos institucionales para potenciar la instalación de Empresas en el Parque, colaboración con prescriptores susceptibles de atraer Empresas al Parque y se reforzará la comunicación con las Empresas instaladas para traccionar la implantación en el Parque de Empresas relacionadas con ellas
- Aplicar fórmulas novedosas para traccionar NEBTs, e iniciativas científico-tecnológicas de implantación (aterrizaje suave, ...)
- El número total de Empresas instaladas en el Parque Tecnológico de San Sebastián se sitúa en 76, con un volumen de empleo cercano a 3.150 puestos de trabajo.

Acción 3.5: Acciones dirigidas a fomentar instrumentos de transferencia tecnológica:

- Diseñar iniciativas para implementar sobre plataformas y red telemática existente como experimentación para desarrollar nuevos servicios de colaboración tecnológica.
- Crear un foro de Propiedad industrial e Intelectual (PI) e impulsarlo, a través de Jornadas de Sensibilización, Cursos especializados, Mejores Prácticas, indicadores de patentes...
- Monitorizar nuevo mapa de agentes, servicios y plataformas del parque, su difusión y marketing, para identificar oportunidades de negocio y canalización a mercado
- Promover alianzas, acuerdos de transferencia, spinoffs y nuevas unidades para consolidar existentes y crear masa crítica.
- Interaccionar en Foros con agentes y facilitadores de transferencia tecnológica para definir nuevos mecanismos.

4.- Política Comercial

Los resultados a alcanzar son:

- Venta de espacios empresariales, con unos ingresos de 1,6 millones de Euros.
- A pesar de los nuevos edificios para alquilar y los dos más que se encuentran en proceso de construcción, se pretende mantener las tasas de ocupación medias de locales en niveles superiores al 80%, lo que permitirá obtener unos ingresos netos por arrendamientos de 2,7 millones de Euros.

500	• Venta espacios empresariales (m2).
3.000	• Alquileres (m2).
>80%	• Mantener las tasas de ocupación medias de locales.

5.- Eventos y Jornadas

- Celebración de congresos, seminarios, presentaciones y conferencias en las instalaciones del Parque Tecnológico (Auditorio y Salas del Edificio Central). Se prevé que se celebren 300 eventos con una asistencia de 21.000 personas.
- Diseñar acciones promocionales específicas dirigidas al sector empresarial e institucional.

6- Sostenibilidad y Responsabilidad Social Corporativa

Impulso a una comunidad sostenible y responsable:

- Fomentar la sensibilización sobre reciclaje
- Impulsar proyectos de eficiencia energética

- Promover la accesibilidad
- Impulsar la movilidad a través de políticas de transporte sostenible (coche compartido, ...)
- Participar en iniciativas de responsabilidad social corporativa

7- Política de personal

- Optimización de los recursos humanos existentes
- Racionalizar la subcontratación
- Política de reciclajes de corta duración y aplicada al puesto de trabajo

INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO Y ADQUISICIÓN DE ACCIONES

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

ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

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

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

Reunidos los Administradores del Parque Tecnológico de San Sebastián en fecha 25 de Marzo de 2011 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, proceden a formular las Cuentas anuales (papel timbrado serie N 0275362 B a N 0275401 B) y el Informe de Gestión (papel timbrado serie N 0275402 B a N 0275412 B) del ejercicio comprendido entre el 1 de Enero de 2010 y el 31 de Diciembre de 2010, las cuales vienen constituidas por los documentos que preceden a este escrito, firmadas, a efectos de identificación, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.

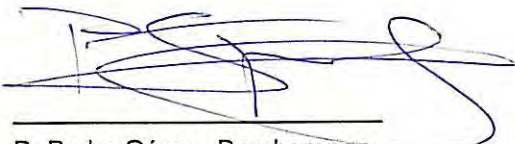
FIRMANTES



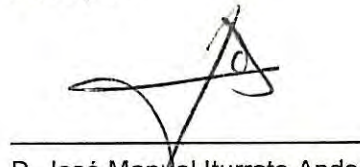
D. Francisco José Berjón Ayuso
Presidente



D. Tomás Orbea Celaya
Consejero



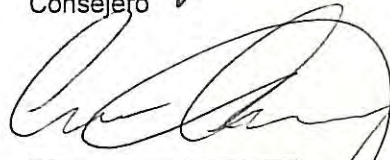
D. Pedro Gómez Damborenea
Consejero



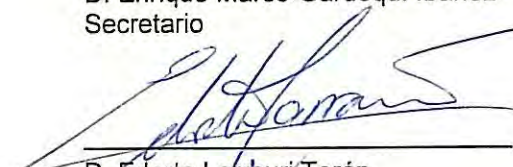
D. José Manuel Iturrate Andechaga
Consejero



D. Enrique Marco-Gardoqui Ibáñez
Secretario



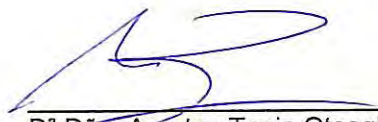
D. Ander Aizpurua Susperregui
Consejero



D. Edorta Larrauri Terán
Consejero



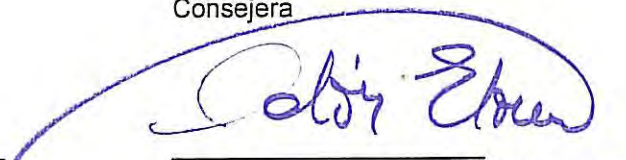
D. Javier Gárate Iturbe
Consejero



Dña. Arantxa Tapia Otaegi
Consejera



D. Joaquín Villa Martínez Jáuregui
Consejero



D. Odón Elorza González
Consejero



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

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

Parque Tecnológico de San Sebastián – Donostiako Teknologi Elkartegia, S.A.

Presupuesto de Explotación – Ingresos-

	Ingreso			
	Nota explicativa	Real	Presupuesto	Desviación
INGRESOS-				
Importe neto de la cifra de negocios	2.1.	4.572.028	4.250.000	322.028
Imputación de subvenciones de explotación y otros		47.019	50.000	(2.981)
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	2.1.	738.963	750.000	(11.037)
Ingresos financieros	2.2.	97.950	144.370	(46.420)
Total Ingresos		5.455.960	5.194.370	261.590

Presupuesto de Explotación – Gastos-

	Gasto			
	Nota explicativa	Real	Presupuesto	Desviación
GASTOS-				
Aprovisionamientos	2.3.	783.500	614.800	168.700
Gastos de personal	2.4.	705.098	731.855	(26.757)
Dotaciones para amortización	2.5.	1.329.390	1.184.510	144.880
Otros gastos de explotación-	2.6.			
Servicios exteriores		1.853.714	2.319.258	(465.544)
Tributos		203.491	161.504	41.987
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		37.259	40.000	(2.741)
Gastos financieros	2.7.	238.503	23.414	215.089
Impuesto sobre beneficios		-	-	-
Resultado del Ejercicio Ingresos (Gastos)	2.8.	305.005	119.029	185.976
Total Gastos		5.455.960	5.194.370	261.590

Presupuesto de Capital – Inversión-

	Euros		
	Real	Presupuesto	Desviación
INVERSIÓN-			
Pagos por Inversiones- Inmovilizado material	9.600.552	19.401.831	(9.801.279)
Pagos por Instrumentos de pasivo financiero-			
Deudas con entidades de crédito	840.000	840.000	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	1.475.818	2.244.731	(768.913)
Total Inversión	11.916.370	22.486.562	(10.570.192)

Presupuesto de Capital – Financiación-

	Euros		
	Real	Presupuesto	Desviación
FINANCIACIÓN-			
Flujos de efectivo de las actividades de explotación-	3.545.374	4.158.388	(613.014)
Cobros por desinversiones-	859.678	149.557	710.121
Cobros por instrumentos de patrimonio-			
Emisión de instrumentos de patrimonio	7.219.200	6.439.100	780.100
Cobros por emisión de instrumentos de pasivo financiero-			
Deudas con entidades de crédito	594.309	8.500.000	(7.905.691)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	(1.059.200)	-	(1.059.200)
Otras deudas	3.751.283	60.000	3.691.283
Disminución del efectivo o equivalentes-	(2.994.274)	3.179.517	(6.173.791)
Total Financiación	11.916.370	22.486.562	(10.570.192)

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

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

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

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

INTRODUCCIÓN

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

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

La misión del Parque Tecnológico de San Sebastián se sitúa en contribuir decisivamente al desarrollo tecnológico y la innovación con el estímulo del flujo de conocimiento y tecnología entre Universidades, Centros de Investigación y Empresas, el impulso de la creación y el crecimiento de empresas innovadoras así como en proporcionar servicios de valor añadido y espacios e instalaciones de gran calidad. Así, el parque debe actuar a la vanguardia de la innovación, mediante la transferencia de tecnología y conocimiento y su pertenencia a redes, para seguir siendo referente obligado en la implantación y el desarrollo de empresas tecnológicamente avanzadas, de manera que pueda seguir siendo referencia de futuro, contribuya a aumentar las ventajas competitivas de las empresas y aporte valor a la Sociedad.

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

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

En este sentido y en relación al Edificio Central y a su equipamiento para reuniones y actos (auditorio, salas de formación y seminarios de diverso tamaño,...) durante el año 2010 seguirá siendo punto de acogida, como lo ha sido desde su puesta en marcha en 1997, para la celebración de numerosos congresos, cursos, eventos y conferencias.

Además de las actividades descritas anteriormente, otro de los pilares básicos sobre los que descansará la actuación de la Sociedad durante el ejercicio 2010 será la promoción del Parque, con objeto de atraer ocupantes y clientes a los servicios por él ofrecidos.

Para el año 2010, los objetivos para la sociedad PTSS se concretan en los siguientes epígrafes:

1. PRESUPUESTO DE CAPITAL: INVERSIONES Y FINANCIACIÓN

- Continuación de la ejecución de las actuaciones derivadas del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de San Sebastián y el Parque Tecnológico con inversiones previstas de 2.244.731 Euros
- Adquisición de 45000 m2 de terrenos en el nuevo campus del Parque Tecnológico de San Sebastián en Hernani
- Encargo de 5 estudios para definir las futuras urbanizaciones de los dos nuevos campus del Parque Tecnológico de San Sebastián
- Finalización del Edificio A1.2 en el Entorno de Torres Arbide del Parque Tecnológico con un importe de 1.500.000 Euros
- Continuación de la ejecución del Edificio 4C100 con un importe presupuestado de 7.000.000 Euros
- Asimismo, y como se ha mencionado también anteriormente, está prevista la realización de una serie de inversiones de menor cuantía que las anteriores, en elementos complementarios (Instalaciones y Mobiliario, Equipos Informáticos y Audiovisuales) por importe estimado de 250.000 Euros.
- El total de Inversiones comprometidas asciende a 19.401.831 Euros cuya Financiación se ha proyectado a través de una ampliación de capital por importe de 6.439.100 Euros y la solicitud de un nuevo Endeudamiento por importe de 8.500.000 Euros y el resto con recursos propios de la sociedad.

2. PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

El Presupuesto de Explotación recoge entre sus niveles de Gastos, la partida de Servicios Exteriores por importe de 2.319.258 Euros entre los cuales se encuentran los principales capítulos: Reparaciones y Conservación, que supone el 46% (1.085.813 Euros), Servicios Profesionales Independientes que supone el 17% (427.800 Euros), Suministros con una cuota del 18% (434.521 Euros) y Otros Servicios, con el 10% (227.888 Euros). Los Gastos de Personal representan un importe de 731.855 Euros. Los Gastos Financieros se prevén por un importe de 23.414 Euros y las Dotaciones para Amortizaciones en Inmovilizado Material en un importe de 1.184.510 Euros.

En relación a los Ingresos, como partidas más relevantes destacamos la previsión de Venta de espacios empresariales por importe de 1.160.000 Euros y los Ingresos relativos a los Arrendamientos de Inmuebles y Otros Servicios de alquiler Salas/Auditorio que se prevé asciendan a 3.090.000 Euros.

Como consecuencia de lo anterior, los Resultados previstos para el presente ejercicio 2010 se cifran en un beneficio de 119.029 Euros

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

Las acciones más significativas realizadas durante el año 2010, han sido las siguientes:

1. Venta de Espacios Empresariales en los Edificios B7 y C por importe de 2.106.657 Euros un 82% por encima de las presupuestadas.
2. Ingresos por Alquileres de Edificios Empresariales por importe de 2.465.371 Euros que corresponden al 80% de la cifra presupuestada y por tanto algo inferior a las previsiones.
3. Inversiones relativas a mejoras de los Edificios Empresariales e Inversiones complementarias por importe de 273.596,63 Euros
4. Inversiones relativas a la construcciones, se continúa con la construcción el Edificio A1.2 cuya inversión para este periodo es de 2.349.259 Euros, además se sigue con la construcción del 4C-100 cuya inversión ha sido de 3.499.074 Euros
5. Inversiones relativas a los compromisos adquiridos con el Ayuntamiento de San Sebastián fruto del Convenio firmado entre ambas partes, por importe de 306.704,03 Euros.
6. Anticipo por parte de SPRI de 4.200.000 Euros a cuenta de la Ampliación de Capital prevista para el ejercicio 2010.
7. Amortización de las Deudas a Largo Plazo correspondientes a los préstamos de Kutxa, por importe de 840.000 Euros
8. En cuanto a la Política de Promoción, indicar que las infraestructuras del Parque, tanto a nivel de salas y auditorio, como de equipamiento telemático han permitido intensificar su actividad, durante este periodo, alcanzándose las cifras de 290 actos celebrados entre congresos, seminarios, presentaciones y conferencias en las instalaciones del Edificio Central. Como resultado de todo ello se ha logrado una asistencia de 20.828 personas.
9. Por otra parte señalar que los Gastos en su conjunto se mantienen algo inferiores a lo presupuestado.