

PARQUE TECNOLÓGICO – TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

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

Parque Tecnológico – 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 - Teknologi Elkartegia, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Parque Tecnológico - Teknologi Elkartegia, S.A. (Nota 1), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2010 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.1 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 contables 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 - 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 12 de marzo de 2010 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2009 en el que expresaron una opinión favorable.
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. Nº S0692


Joseba Ijalba Ruiz
19 de abril de 2011

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2011 Nº 03/11/01815
COPIA GRATUITA

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

PARQUE TECNOLÓGICO - 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 16.1	12.739.335	14.825.931
Ventas		4.247.175	6.121.776
Prestaciones de servicios		8.492.160	8.704.155
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 10	618.857	3.082.284
Aprovisionamientos		(2.920.330)	(6.369.547)
Compra de terrenos		(618.857)	(3.082.284)
Transferencia de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos	Nota 7	(2.301.473)	(3.287.263)
Otros ingresos de explotación		112.241	193.162
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		9.353	5.866
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		102.888	187.296
Gastos de personal		(1.125.999)	(1.358.372)
Sueldos y salarios		(906.860)	(1.095.456)
Cargas sociales	Nota 16.2	(219.139)	(262.916)
Otros gastos de explotación		(4.783.240)	(5.391.466)
Servicios exteriores	Nota 16.3	(4.584.341)	(5.193.139)
Tributos		(207.056)	(203.381)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 9.3	8.157	5.054
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 7	(3.927.401)	(3.300.836)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 12.4	32.972	5.578
Excesos de provisiones	Nota 16.4	515.517	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.261.952	1.686.734
Ingresos financieros	Nota 9.3	137.951	232.025
De valores negociables y otros instrumentos financieros-			
De terceros		137.951	232.025
Gastos financieros	Nota 14	(231.819)	(103.641)
Por deudas con terceros		(231.819)	(103.641)
RESULTADO FINANCIERO		(93.868)	128.384
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.168.084	1.815.118
Impuestos sobre beneficios	Nota 15	(157.593)	(255.411)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		1.010.491	1.559.707
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.010.491	1.559.707

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 18 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 - 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 de Memoria	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual		1.010.489	1.559.707
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		-	22.920
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	31.834
Efecto impositivo		-	(8.914)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:	Nota 12.4	(23.740)	(4.017)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(32.972)	(5.578)
Efecto impositivo		9.232	1.561
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		986.749	1.578.610

B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital	Prima de Emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2009 (*)	73.996.400	-	1.470.752	14.009.178	678.064	3.677.778	93.830.172
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio anual	-	-	-	-	18.904	1.559.707	1.578.611
- Distribución del resultado del ejercicio 2008	-	-	367.778	3.310.000	-	(3.677.778)	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 (*)	73.996.400	-	1.838.530	17.319.178	694.968	1.569.707	95.408.783
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio anual	-	-	-	-	(23.740)	1.010.491	986.751
- Aumentos de capital (Nota 12)	18.963.300	2.243.910	-	-	-	-	21.207.210
- Distribución del resultado del ejercicio 2009	-	-	155.970	1.403.737	-	(1.559.707)	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010	92.959.700	2.243.910	1.994.500	18.722.915	671.228	1.010.491	117.602.744

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 18 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 - TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO 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 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		4.048.714	3.638.688
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.168.082	1.815.118
Ajustes al resultado		3.721.573	3.161.820
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 7	3.927.401	3.300.836
Variación de provisiones	Nota 13	(272.720)	(5.054)
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 9.3	(4.560)	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(151.861)	-
Imputación de subvenciones	Nota 12.4	(32.972)	(5.578)
Ingresos financieros	Nota 9.3	(137.951)	103.641
Gastos financieros	Notas 12.4 y 14	231.819	(232.025)
Otros ingresos y gastos		162.417	-
Cambios en el capital corriente		(585.662)	(1.466.634)
Existencias	Nota 10	-	(3.053.147)
Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 9	(1.664.410)	9.168.888
Otros activos corrientes		(543.146)	9.206
Acreedores y otras cuentas a pagar		1.624.769	(3.061.233)
Otros pasivos corrientes	Notas 12 y 14	-	(4.530.348)
Otros activos y pasivos no corrientes		(2.865)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(255.289)	128.384
Pagos de intereses	Nota 14.1	(190.178)	(103.641)
Cobros por intereses		42.638	232.025
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	Nota 15.1	(107.749)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(10.746.876)	(12.568.358)
Pagos por Inversiones-		(11.688.078)	(19.063.034)
Inmovilizado material		(10.952.374)	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(735.704)	(19.063.034)
Cobros por desinversiones-		941.202	6.494.676
Inmovilizado material	Nota 6	478.119	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	-	5.986.860
Otros activos financieros		-	7.275
Deudores comerciales no corrientes	Nota 9,3	-	500.541
Otros activos		463.083	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		3.739.816	8.111.261
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		4.027.200	-
Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 12	4.027.200	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(287.384)	8.111.261
Emisión de:			
- Deudas con entidades de crédito	Nota 14.1	8.575.000	8.000.000
- Otras deudas		-	192.310
- Otros pasivos financieros		-	88.680
Devolución y amortización de:			
- Deudas con entidades de crédito		(8.613.207)	-
- Otras deudas		(249.177)	(61.779)
- Otros pasivos financieros		-	(107.950)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(2.958.346)	(818.409)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		9.644.116	10.462.525
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.685.770	9.644.116

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 18 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 – Teknologi Elkartegia, S.A.

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

1.- Actividad de la Empresa.

Parque Tecnológico - Teknologi Elkartegia, S.A. (en adelante, “la Sociedad” o “el Parque”) es una Sociedad Pública que se constituyó como Sociedad Anónima el 30 de septiembre de 1985, comenzando sus actividades en 1986 y no habiendo modificado su denominación social desde su constitución. Su domicilio social actual se encuentra en Zamudio (Bizkaia), Edificio 101 del Parque Tecnológico, siendo su objeto social el de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial, mediante la creación de una infraestructura que posibilite la implantación de empresas de alta tecnología, junto con actividades industriales y de servicios de alto contenido innovador, y, al mismo tiempo, potenciar la transferencia de tecnología y de conocimiento entre la Universidad, los Centros Tecnológicos y las empresas. De acuerdo con este objeto social, la Sociedad ha construido diversos edificios cuya explotación se ha gestionado a través de la venta o del régimen de alquiler, con o sin opción de compra, al tiempo que ha promovido la instalación de empresas en el Parque mediante la cesión o venta de terrenos e infraestructuras, adecuados a las necesidades de iniciativas empresariales en el ámbito de las tecnologías avanzadas.

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

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 anuales.

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la sociedad.

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) 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, Ley de Sociedades de Capital, disposiciones específicas y en el Plan General de Contabilidad.
- c) 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.
- d) El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel.

Las cuentas anuales 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 17 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 evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 5, 6, 7 y 9.3).
- La vida útil de los activos intangibles e inversiones inmobiliarias (Notas 5 y 7).
- El cálculo de provisiones (Nota 13).
- La recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 15).

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 consideren 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
Base de reparto:	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	1.010.491
	1.010.491
Aplicación:	
A reserva legal	← 101.049
A reservas voluntarias	909.442
	1.010.491

4. Normas de registro y valoración.

Las principales normas de registro y valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales adjuntas 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.

Concesiones

En esta cuenta se recogen aquellos actos por los que una entidad de derecho pública transfiere la gestión de un servicio o el disfrute exclusivo de un bien de dominio público, abonando por esos derechos el importe convenido. Como contrapartida, la empresa concesionaria registra como un inmovilizado intangible los derechos de la concesión. Las concesiones administrativas se amortizan linealmente a lo largo de su vida útil, que en el caso de la concesión demanial recibida por la Sociedad, se ha fijado en 75 años, plazo de concesión (Nota 5).

4.2 Inmovilizado material.

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará 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 del inmovilizado en la medida en que los mismos no hayan sido objeto de utilización o explotación, su valor neto contable se traspasa al epígrafe "Existencias" del activo del balance, registrando la baja correspondiente en el inmovilizado con cargo a la cuenta "Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 7).

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

	Años de Vida Útil
Edificios	30
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.

El importe recuperable se determina como el mayor importe 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, si hubiera, revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo), se incrementa a 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 de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso. Los Administradores de la Sociedad consideran que no hay indicio de deterioro alguno al 31 de diciembre de 2010 (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 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.

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

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se computará 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 clasifican en las siguientes categorías (Nota 9):

- a) 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.
- b) Fianzas y depósitos entregados: depósitos constituidos en garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas principalmente por contratos de arrendamiento (Nota 8).

Valoración inicial.

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

Valoración posterior.

Los préstamos, partidas a cobrar y fianzas y depósitos entregados 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 también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

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

De manera específica, y aplicable a las fianzas recibidas por arrendamientos operativos, la diferencia entre su valor razonable y el importe recibido - debido, por ejemplo, a que la fianza se haya establecido a largo plazo sin remuneración - , se reconocerá como un cobro anticipado por el arrendamiento a que se refiera, el cual deberá imputarse a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido (Nota 14.2).

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 de situación 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 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, entendiéndose 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.

Durante 2010, la Sociedad no ha activado como mayor valor de existencias ningún importe 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.

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:

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

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

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

El 27 de julio de 2004, el Gobierno Vasco acordó la constitución de la Entidad de Previsión Voluntaria Itzarri-EPSV, que tiene por objeto social complementar las prestaciones públicas acreditadas por los trabajadores de la Administración Vasca, cuando se produzcan las contingencias de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración. En este sentido, la Comisión Gestora de Itzarri-EPSV acordó la adhesión de la Sociedad a dicha EPSV. En el ejercicio 2010 la Sociedad ha destinado 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:

- a) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el 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.
- b) Subvenciones de carácter reintegrables: mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.
- c) 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 17).

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 movimiento habido durante el ejercicio 2010 en este epígrafe del balance ha sido el siguiente:

	Euros		
	31.12.09	Altas	31.12.10
Coste:			
Concesiones administrativas	-	4.880.010	4.880.010
Total coste	-	4.880.010	4.880.010
Amortización acumulada:			
Concesiones administrativas	-	(32.452)	(32.452)
Total amortización acumulada	-	(32.452)	(32.452)
Valor neto contable	-		4.847.558

Con fecha 16 de junio de 2010 la Universidad del País Vasco/Euskal Herriko Unibertsitatea (UPV/EHU) acordó otorgar una concesión demanial por 75 años a favor de la Sociedad para la creación y desarrollo de un Parque Científico y Tecnológico ("UPV/EHU Zientzia Parkea") en los terrenos propiedad de la UPV/EHU sitos en el Área de Leioa-Erandio del Campus de Bizkaia. La parcela de terreno objeto de la concesión demanial tiene una cabida de 184.500 m² y se encuentra clasificada como suelo urbano y calificada con el uso característico de "equipamiento", como así define el Plan Especial y encaja con el proyecto que pretende crear una estrecha relación entre la comunidad universitaria y la empresarial, de forma que sirva de punto de encuentro entre la Universidad y las empresas de Base Tecnológica.

La gestión del proyecto correrá a cargo de la Sociedad, que asimismo queda obligada a construir el edificio sede del Parque Científico y la construcción y gestión de una residencia, en caso de que ambas partes, UPV/EHU y la Sociedad, decidan de mutuo acuerdo su construcción.

Como contraprestación, la Sociedad ha ampliado su capital social en el importe resultante de la valoración de la concesión, entregando las correspondientes acciones a la UPV/EHU, hasta alcanzar una participación del 2,8% respecto de un capital social de 92.959.700 euros, más la prima de emisión pactada. En este sentido, el valor razonable al que ha sido registrada contablemente dicha concesión, obtenido como un valor de mercado estimado mediante una tasación realizada por experto independiente, designado por el Registro Mercantil de Bizkaia a instancias de la Sociedad, ha ascendido a 4.880.010 euros. En contraprestación, la Sociedad ha ampliado capital por importe de 2.636.100 euros, de forma que la diferencia con el valor de la concesión otorgada por la UPV/EHU, por importe de 2.243.910 euros ha sido registrada como "Prima de emisión" en el patrimonio neto del balance al 31 de diciembre de 2010 adjunto (Nota 12).

6. Inmovilizado material.

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido las siguientes:

Ejercicio 2010

	Euros				
	Saldo al 31.12.09	Altas	Bajas	Trasposos a inversiones inmobiliarias (Nota 7)	Saldo al 31.12.10
Inmovilizado en curso	28.794.814	10.952.375	(1.354.011)	(28.208.196)	10.184.982
Total coste	28.794.814	10.952.375	(1.354.011)	(28.208.196)	10.184.982

Ejercicio 2009

	Euros				
	Saldo al 31.12.08	Altas	Bajas	Trasposos a inversiones inmobiliarias (Nota 7)	Saldo al 31.12.09
Inmovilizado en curso	20.159.988	19.510.946	(1.972.772)	(8.903.348)	28.794.814
Total coste	20.159.988	19.510.946	(1.972.772)	(8.903.348)	28.794.814

Descripción de los principales movimientos.

Las altas del ejercicio 2010 se han debido fundamentalmente a la construcción de los edificios 407, 604 y 612, los trabajos de urbanización de acondicionamiento del local del Gobierno Vasco en el edificio 502 y los trabajos de ingeniería realizados en el nuevo edificio sede del Parque Científico de la UPV/EHU (Nota 5).

La Sociedad ha traspasado durante el ejercicio 2010 del epígrafe "Inmovilizado material" al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" el coste de los edificios 407, 501, 602 y 604, principalmente. Asimismo, la Sociedad ha dado de baja la inversión realizada en el edificio 502 como consecuencia de su venta en el ejercicio 2010 por el mismo importe activado durante el ejercicio.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009, la Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que cubren el valor neto contable del inmovilizado material.

7. Inversiones inmobiliarias.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2010 y 2009 son los siguientes:

Ejercicio 2010

	Euros					
	Saldo al 31.12.2009	Altas	Bajas	Traspaso a existencias (Nota 10)	Traspasos de inmovilizado material (Nota 6)	Saldo al 31.12.2010
Coste:						
Terrenos	5.483.367	620.952	(12.110)	(618.857)	2.359.166	7.832.518
Construcciones	82.975.776	114.752	(324.789)	-	25.849.030	108.614.769
Total Coste	88.459.143	735.704	(336.899)	(618.857)	28.208.196	116.447.287
Amortización acumulada:						
Construcciones	(30.125.752)	(3.894.949)	91.909	-	-	(33.928.792)
Total amortización acumulada	(30.125.752)	(3.894.949)	91.909	-	-	(33.928.792)
Total neto	58.333.391					82.518.495

Ejercicio 2009

	Euros					
	Saldo al 31.12.2008	Altas	Bajas	Traspaso a existencias (Nota 10)	Traspasos de inmovilizado material (Nota 6)	Saldo al 31.12.2009
Coste:						
Terrenos	5.628.404	3.080.084	(142.837)	(3.082.284)	-	5.483.366
Construcciones	76.055.425	652.880	(2.635.877)	-	8.903.348	82.975.776
Total Coste	81.683.829	3.732.964	(2.778.714)	(3.082.284)	8.903.348	88.459.144
Amortización acumulada:						
Construcciones	(28.289.139)	(3.300.836)	1.464.223	-	-	(30.125.752)
Total amortización acumulada	(28.289.139)	(3.300.836)	1.464.223	-	-	(30.125.752)
Total neto	53.394.690					58.333.392

Descripción de los principales movimientos.

Las altas del ejercicio 2010 se han debido, fundamentalmente, a los traspasos de los edificios finalizados en 2010 desde el epígrafe "Inmovilizado material-Inmovilizado en curso y anticipos". Asimismo, la Sociedad ha continuado con su proceso de expansión en la zona de la Margen Izquierda en Abanto y Ortuella, con la compra de terrenos en dicha zona, que han sido traspasados al epígrafe "Existencias".

Asimismo, la Sociedad ha dado de baja el coste y la amortización acumulada correspondiente como consecuencia de la venta de los locales del Edificio 800.

Otra información.

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

Zona	Calificación	31/12/2009	31/12/2010
Sectores I,II,III y Vaguada Derio	Industrial	684.269	684.269
Sector Derio I (UNTZAGA)	Industrial	573.387	573.387
Sector Aresti UE1 y UE2	Industrial	385.360	385.360
Agarre	Rural	285.129	285.129
Sector Derio II (Geldos)	Urbanizable	170.334	159.172
Resto Zamudio	Rural	26.659	26.659
Campus Zamudio y Derio		2.125.138	2.113.976
Abanto y Ortuella	Rural	618.733	637.217
Campus Ezkerraldea		618.733	637.217
Parque Científico de UPV-EHU en Leioa		0	184.500
Totales		2.743.871	2.935.693

Durante los ejercicios 2010 y 2009 se han producido adquisiciones de terrenos rurales en los Municipios de Abanto y Ortuella, paso previo necesario para el lanzamiento inicial del Campus Ezkerraldea.

La superficie correspondiente al Parque Científico de la UPV-EHU en Leioa es una concesión demanial a 75 años registrada en el inmovilizado intangible (nota 5).

Datos correspondientes al 31 de diciembre de 2010	Sectores I,II,III y Vaguada Derio	Sector Derio I (UNTZAGA)	Sector Aresti UE1 y UE2	TOTAL
Superficie bruta total en m ²	684.269	573.387	423.538	1.681.194
Superficie Bruta propiedad de Terceros	0	0	38.178	38.178
Superficie Propiedad del Parque Tecnológico	684.269	573.387	385.360	1.643.016
Vales, Zonas Verces y Cesiones Urbanísticas	283.841	250.806	255.186	789.833
Superficie Industrial Urbanizable	400.428	322.581	168.352	891.361
Parcelas de Terceros en reparcelación	0	0	3.189	3.189
Parcelas de Cesión al Ayuntamiento	0	0	9.438	9.438
Parcelas Vendidas a Terceros	286.674	207.672	35.935	530.281
Parcelas con compromiso de venta a 31/12/2010	0	0	0	0
Total Parcelas Vendidas o comprometidas a 31/12/2010	286.674	207.672	48.562	542.908
Parcelas propias construidas por el Parque	111.756	67.606	23.689	203.051
Parcelas propias construidas por Terceros (A)	0	33.381	0	33.381
Parcelas propias en construcción a 31/12/2010	0	13.922	0	13.922
Total Parcelas Propias construidas a 31/12/2010	111.756	114.909	23.689	250.354
Parcelas Disponibles para la Venta a 31/12/2010	1.998	0	96.101	98.099
Grado de Ocupación del Suelo Industrial	99,50%	100,00%	42,92%	88,99%

- (A) La denominada "zona La Granja" consta de un edificio y una parcela de terreno que fueron arrendados a la Diputación Foral de Bizkaia, para uso de la Empresa Aberekin, S.A. y para uso propio. Dicha operación se articuló a través de un Convenio de Cesión de Uso por un plazo máximo de 25 años, de tal manera que la Sociedad podría recuperar la posesión de estos bienes en el supuesto de que resultara necesario para su expansión futura y no dispusiera de terrenos adicionales para hacerlo

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

Datos correspondientes al 31 de diciembre de 2010	Sectores I,II,III y Vaguada Derio	Sector Derio I (UNTZAGA)	Sector Aresti UE1 y UE2	TOTAL
SUPERFICIE DE PARCELA EN M²				
Parcelas propias construidas por el Parque	111.756	67.606	23.689	203.051
Vendido a terceros a 31/12/2010	31.064	14.248	0	45.312
Destinado a la actividad de Arrendamiento	80.692	53.358	23.689	157.739
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN M²				
Edificios Construidos	52.676	29.085	13.641	95.402
Edificios Vendidos	14.862	6.162	0	21.024
Edificios propiedad del Parque	37.814	22.923	13.641	74.378

La evolución de la construcción y ocupación de los edificios expresada en m² ha sido la siguiente:

Concepto	2009		2010	
	Construcción	Ocupación	Construcción	Ocupación
Edificio 100	2.772	2.772	2.772	2.772
Edificio 101	8.142	8.142	8.142	8.142
Edificio 102	425	425	425	425
Edificio 103	2.804	1.910	2.804	2.213
Edificio 105	4.761	4.761	4.761	4.243
Edificio 107	300	300	300	300
Edificio 203	1.328	1.328	1.328	1.328
Edificio 204	3.622	3.622	3.622	3.622
Edificio 205	11.731	11.726	11.731	11.254
Edificio 206	4.405	4.020	4.405	3.761
Edificio 207	8.424	8.242	8.424	8.163
Edificio 208	3.962	3.754	3.962	3.718
Edificio 500	4.987	4.483	4.987	2.822
Edificio 502	5.418	4.152	5.418	4.152
Edificio 602	2.001	2.001	2.001	2.001
Edificio 702	4.660	4.660	4.660	4.660
Edificio 800	4.632	4.632	4.632	4.632
Edificio 801	5.400	5.400	5.400	4.602
Edificio 407			9.664	0
Edificio 501B			3.977	0
Edificio 604			1.987	1.987
Total	79.774	76.330	95.402	74.797

Superficie Libre	3.444	20.605
Incremento Metros Construidos	0	15.628
Incremento Metros Ocupados	3.626	-1.533
Porcentaje de Ocupación	95,7%	78,4%

Al cierre del ejercicio 2010, existen 3.444.226,97 euros en concepto de compromisos en firme para compra de inmovilizado (finalización de la construcción de los edificios 612, construcción del edificio sede de la UPV/EHU, lanzamiento de la urbanización del nuevo sector Geldos, así como el lanzamiento del sector de Abanto y el campus de la UPV).

El importe de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2010 asciende a 5.207.830 euros (5.095.580 euros al 31 de diciembre de 2009).

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

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

	Euros	
	2010	2009
Trasposos de inmovilizado material a existencias para su venta en el ejercicio (Nota 6)	1.320.680	1.972.772
Traspaso de inversiones inmobiliarias a existencias para su venta en el ejercicio (Nota 7)	244.990	1.314.491
Coste de terrenos vendidos (Nota 10)	463.083	-
Provisión terminación de obra de parcelas vendidas (Nota 13)	272.720	-
Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos	2.301.473	3.287.263

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

	Euros	
	2010	2009
Coste:		
Terrenos	123.561	123.561
Construcciones	1.110.263	1.013.515
	1.233.824	1.137.076
Amortización acumulada	(627.185)	(595.532)
Valor neto contable	606.639	541.544

8. Arrendamientos.

8.1 Arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendadora

Las inversiones inmobiliarias están destinadas al arrendamiento a terceros a través de contratos de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración entre 1 y 10 años, no habiendo cuotas contingentes.

Los ingresos provenientes de dichos contratos han ascendido a 8.492.159 euros en el ejercicio 2010 (8.704.155 euros en 2009)(Nota 16.1) corresponden con las cuotas de arrendamiento más los gastos comunes generados por los contratos y se espera mantener en estos niveles la facturación en los ejercicios siguientes.

9. Activos financieros.

9.1 Inversiones financieras a largo plazo

El detalle del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

Clases/Categorías	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Fianzas y depósitos constituidos a largo plazo	7.024	7.024
Otros activos financieros a largo plazo	2.461	6.610
Total	9.485	13.634

9.2 Inversiones financieras a corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2010 y de 2009 los importes registrados bajo este epígrafe se corresponde con intereses devengados pendientes de cobro.

9.3 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

El saldo del epígrafe “Deudores comerciales y otra cuentas por 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	
	31.12.2010	31.12.2009
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	1.619.472	2.386.723
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	3.974.582	1.439.406
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 17)	5.103	11.138
Deudores varios	17.500	17.500
Personal	8.150	11.217
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 15.1)	2.793.231	2.365.797
Total	8.418.038	6.231.781

Cientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo

El saldo de la cuenta “Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo” al 31 de diciembre de 2010 y 2009 corresponde a ventas con pago aplazado cuyo vencimiento por años es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Año 2011	-	767.251
Año 2012	827.534	827.534
Año 2013	791.938	791.938
Total	1.619.472	2.386.723

Correcciones valorativas

El saldo de la cuenta “Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo” 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	170.530	175.584
Reversiones, netas de dotaciones	(8.387)	(5.054)
Saldo final	162.143	170.530

Adicionalmente, la Sociedad ha registrado bajo el epígrafe “Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2010 un importe de 230 euros correspondiente a pérdidas por créditos no provisionados considerados incobrables durante el ejercicio.

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

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:

a) 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.

A 31 de diciembre 2010 y 2009 no existían cuantías a cobrar garantizadas mediante seguros de crédito.

b) 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 14.

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 Euribor.

A 31 de diciembre 2010 y 2009 no existía deuda financiera referenciada a tipos de interés fijos.

c) 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.

A 31 de diciembre 2010 y 2009 no existían cuantas a cobrar o cuentas a pagar en moneda extranjera.

10. Existencias.

El epígrafe “Existencias” del activo del balance engloba el importe correspondiente con el 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	33.159.622	30.077.338
Transferencias de inmovilizado e inversiones inmobiliarias a existencias (Nota 7)	618.857	3.082.284
Coste de terrenos vendidos (Nota 7)	(463.083)	-
Saldo final	33.315.396	33.159.622

Las transferencias de inversiones inmobiliarias a existencias corresponden principalmente a las compras de parcelas en la Margen Izquierda para el lanzamiento del campus Ezkerraldea (Nota 7). El coste de los terrenos corresponde al coste de las parcelas vendidas en el ejercicio 2010 en el sector de Aresti.

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

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

	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Caja	3.419	3.999
Cuentas corrientes a la vista	6.682.351	9.640.117
Total	6.685.770	9.644.116

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 18 de diciembre de 2009, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó ampliar el capital social en un importe de 16.327.200 euros. La aportación correspondiente a la sociedad SPRI, S.A. por importe de 12.300.000 euros fue suscrita y desembolsada en su totalidad durante el ejercicio 2009, mientras que la correspondiente a la Diputación Foral de Bizkaia, por importe de 4.027.200 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 Bizkaia ha desembolsado íntegramente su aportación pendiente.

Asimismo, durante el ejercicio 2010, y tal y como se detalla en la Nota 5, la Universidad del País Vasco/Euskal Herriko Unibertsitatea (UPV/EHU) acordó otorgar una concesión demanial por 75 años a favor de la Sociedad por un importe de 4.880.010 euros. En virtud del acuerdo suscrito, como contraprestación a dicha concesión, la Sociedad ha ampliado capital por un importe de 2.636.100, entregando las correspondientes acciones a la UPV/EHU hasta alcanzar una participación del 2,8% respecto de un capital social 92.959.700 euros, de forma que la diferencia con el valor de la concesión otorgada, por importe de 2.243.910 euros ha sido registrada como "Prima de emisión" en el patrimonio neto del balance al 31 de diciembre de 2010 adjunto.

En consecuencia, al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 el capital social de la Sociedad asciende a 92.959.700 y 73.996.400 euros respectivamente, representados por 929.597 y 739.964 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	
	31.12.2010	31.12.2009
SPRI, S.A.	61.799.500	49.499.500
Diputación Foral de Bizkaia - Bizkaiko Foru Aldundia	16.337.900	12.310.700
Ayuntamiento de Zamudio - Zamudioko Udala	286.200	286.200
Azpiegiturak, S.A.U.	11.900.000	11.900.000
UPV/EHU	2.636.100	-
Total	92.959.700	73.996.400

Con fecha 16 de diciembre de 2010, la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha acordado ampliar el capital social en 7.300.000 euros, mediante la emisión de 73.000 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, todo el importe de la ampliación se encuentra pendiente de desembolso por parte de la sociedad SPRI, S.A. y de la Diputación Foral de Bizkaia por importes de 5.500.000 y 1.800.000 euros, respectivamente.

12.2 Prima de emisión.

El saldo de la prima de emisión es disponible en la medida que no existen restricciones específicas para su uso.

12.3 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 el 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 del ejercicio 2010 esta reserva no se encuentra completamente constituida.

Otras reservas

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

12.4 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 es la siguiente:

Ejercicio 2010

	Euros			
	Saldo inicial	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo de las transferencias (Nota 15)	Saldo final
Subvenciones no reintegrables	694.968	(32.972)	9.232	671.228
Total	694.968			671.228

Ejercicio 2009

	Euros					
	Saldo inicial	Adiciones	Efecto impositivo de las adiciones (Nota 15)	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo de las transferencias (Nota 15)	Saldo final
Subvenciones no reintegrables	676.064	31.834	(8.914)	(5.578)	1.562	694.968
Total	676.064					694.968

Tal y como se indica en la Nota 14, la Sociedad recibió durante los ejercicios 2005, 2006 y 2008 unos anticipos reintegrables sin tipo de interés del Ministerio de Educación y Ciencia, en los que se identifica una subvención del tipo de interés.

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la Sociedad mantiene registrado bajo el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto sendos importes de 671.228 y 694.968 euros, correspondientes a la parte pendiente de imputar a resultados (neta del efecto fiscal, por importes de 261.034 y 270.266 euros, respectivamente – Nota 15) de las ayudas implícitas de tipo de interés derivadas 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. Provisiones a largo plazo.

El detalle de provisiones a largo plazo al cierre de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2010 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Provisión para terminación de promociones en curso	5.819.675	5.546.955
Total	5.819.675	5.546.955

Esta provisión hace referencia al coste estimado para la terminación de promociones asociadas a parcelas de terreno vendidas. La Sociedad realiza un análisis de la provisión al cierre de cada ejercicio en base a la mejor estimación posible disponible.

14. Deudas (largo y corto plazo).

14.1 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:

Clases/Categorías	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Deudas con entidades de crédito	11.262.557	3.280.000
Otros pasivos financieros	2.593.475	2.820.672
Total	13.856.033	6.100.672

14.2 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:

Clases/Categorías	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Deudas con entidades de crédito	816.607	8.828.702
Otros pasivos financieros	3.236.455	5.059.196
Total	4.053.062	13.887.898

14.3 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	Gastos financieros devengados 2010
Préstamos						
BBK	-	-	-	29/12/2010	Euribor + 0,7	157.280
La Caixa	816.607	2.687.557	3.504.164	31/12/2014	Euribor + 0,10	32.261
Cuentas de crédito						
La Caixa	-	5.575.000	5.575.000	16/11/2017	Euribor + 0,85	5.575
Bco. Guipuzcoano	-	3.000.000	3.000.000	15/11/2016	Euribor + 0,85	3.000
Total	816.607	11.262.557	12.079.164			198.116

Durante el ejercicio 2010 la Sociedad ha cancelado una cuenta de crédito y ha obtenido 2 nuevas cuentas de crédito por un importe total de 8.575.000 euros que han sido clasificados en el largo plazo debido a que su liquidación final y cancelación está prevista para los ejercicios 2017 y 2016, respectivamente.

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 a largo plazo de entidades de crédito al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	Euros	
	2010	2009
2011	-	820.000
2012	816.496	820.000
2013	1.425.736	820.000
2014	1.435.082	820.000
2015 y siguientes	7.585.243	-
Total	11.262.557	3.280.000

14.4 Otros pasivos financieros.

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

	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
A largo plazo:		
Fianzas recibidas	903.447	914.440
Ayudas Ministeriales	1.690.028	1.906.232
	2.593.475	2.820.672
A corto plazo:		
Ayudas Ministeriales	249.175	249.177
Proveedores de inmovilizado (Notas 6 y 7)	2.987.278	4.810.019
	3.236.453	5.059.196

Fianzas recibidas

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

Ejercicio 2010

	Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Imputación a resultados por actualización	Saldo final
Fianzas recibidas	914.440	141.533	(144.400)	(8.126)	903.447
Total	914.440				903.447

Ejercicio 2009

	Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Imputación a resultados por actualización	Saldo final
Fianzas recibidas	895.584	99.088	(118.357)	38.125	914.440
Total	895.584				914.440

El saldo al 31 de diciembre de 2010 y 2009 recoge el valor actual de las fianzas otorgadas por los clientes y se registran en el largo plazo con independencia del vencimiento del contrato que las ocasiona, suponiendo la renovación o prórroga de los mismos.

Ayudas Ministeriales

Bajo la cuenta “Ayudas Ministeriales” se incluyen los importes pendientes de pago correspondientes a una serie anticipos reembolsables concedidos por el Ministerio de Educación y Ciencia para cubrir la financiación de proyectos de investigación, desarrollo e innovación, fundamentalmente. Dichos anticipos reintegrables no devengan tipo de interés alguno 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 no devengan tipo de interés, 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. Al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 dicha ayuda ha ascendido a 671.228 y 694.968 euros, neta de su efecto impositivo, respectivamente (Nota 12.4).

El detalle de las ayudas ministeriales al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2010	31.12.2009
Ayudas Ministeriales 2005	417.051	470.656
Ayudas Ministeriales 2006	1.361.685	1.524.284
Ayudas Ministeriales 2008	160.469	160.469
	1.939.205	2.155.409

El cuadro de amortización de dichas ayudas es el siguiente:

Fecha Amortización	Ayudas 2005	Ayudas 2006	Ayudas 2008
2011	51.127	155.086	
2012	48.765	147.919	
2013	46.511	141.084	14.836
2014	44.362	134.564	14.552
2015	42.312	128.346	14.274
2016	40.356	122.415	14.002
2017	38.492	116.758	13.734
2018	36.713	111.362	13.472
2019	35.016	106.216	13.215
2020	33.397	101.308	12.962
2021		96.627	12.715
2022			12.472
2023			12.234
2024			12.001
Total	417.051	1.361.685	160.469

14.5 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 546 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 la partida “Proveedores” del pasivo corriente del balance de situación.

El importe detallado anteriormente surge de la aplicación de las condiciones establecidas en los contratos con dichos proveedores antes de la entrada en vigor de la ley y dichas condiciones serán modificadas por la Sociedad en función al vencimiento y renovación de los contratos.

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 2010.

15. Administraciones Públicas y situación fiscal.

15.1 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	
	31.12.2010	31.12.2009
No corriente		
Activos por impuesto diferido	145.332	172.627
Corriente		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre el Valor Añadido	2.790.919	2.365.797
Retenciones y pagos a cuenta	2.312	-
Total saldos deudores	2.938.563	2.538.424
No corriente		
Pasivos por impuesto diferido (Nota 12.4)	261.034	270.266
Corriente		
Pasivos por impuesto corriente	10.908	107.749
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	37.770	32.149
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	56.810
Organismos de la Seguridad Social	19.376	57.796
Total saldos acreedores	329.088	524.770

15.2 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	1.168.082	1.815.118
Diferencias permanentes		
Exceso provisión (Nota 16.4)	(550.000)	-
Diferencias temporales		
<i>Con origen en ejercicios anteriores</i>		
Ventas con pago aplazado (Nota 9.3)	(97.480)	(28.431)
	(647.480)	(28.431)
Base Imponible previa (resultado fiscal)	520.602	1.786.687
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(18.853)
Cuota al 28%	145.770	494.994
Deducciones		
Deducciones y bonificaciones generadas en el ejercicio	(11.443)	(11.455)
Deducciones con límite generadas en ejercicios anteriores	(4.029)	(211.292)
Deducciones sin límite generadas en ejercicios anteriores	-	(24.796)
Cuota efectiva	130.298	247.451

15.3 Impuestos reconocidos en el patrimonio neto.

El detalle de los impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio Neto en los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

Ejercicio 2010

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Por impuesto diferido:			
Con origen en ejercicios anteriores:			
Subvenciones (Nota 12.4)	-	(9.232)	(9.232)
Total impuesto diferido	-	(9.232)	(9.232)
Total impuesto reconocido directamente en Patrimonio			(9.232)

Ejercicio 2009

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Por impuesto diferido:			
Con origen en el ejercicio:			
Subvenciones (Nota 12.4)	8.914	-	8.914
Con origen en ejercicios anteriores:			
Subvenciones (Nota 12.4)	-	(1.562)	(1.562)
Total impuesto diferido	8.914	(1.562)	7.352
Total impuesto reconocido directamente en Patrimonio			7.352

15.4 Conciliación resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades.

La conciliación entre el resultado contable de los ejercicios 2010 y 2009 y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Resultado contable antes de impuestos – Beneficio	1.168.082	1.815.117
Diferencias permanentes (Nota 16.4)	(550.000)	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(18.853)
Cuota al 28%	173.064	502.954
Deducciones activadas en el ejercicio	(15.471)	(247.543)
Total gasto por Impuesto sobre Sociedades	157.593	255.411

15.5 Desglose del gasto por Impuesto sobre Beneficios

El desglose del gasto por Impuesto sobre Beneficios para los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente (por operaciones continuadas):

	Euros	
	2010	2009
Impuesto corriente:		
Impuesto diferido:		
Diferencias temporarias por impuesto diferido activo	27.295	7.960
Total impuesto sobre beneficios	157.593	255.411

15.6 Activos y pasivos por impuesto diferido registrados.

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

Ejercicio 2010

	Euros		
	Saldo al 31.12.2009	Retiros	Saldo al 31.12.2010
Activos por diferencias temporarias deducibles:			
Cuenta a cobrar venta con pago aplazado	172.627	(27.295)	145.332
Total activos por impuesto diferido	172.627	(27.295)	145.332
Efecto impositivo subvenciones (Nota 12.4)	270.266	(9.232)	261.034
Total pasivos por impuesto diferido	270.266	(9.232)	261.034

Ejercicio 2009

	Euros			
	Saldo al 31.12.2008	Adiciones	Retiros	Saldo al 31.12.2009
Activos por diferencias temporarias deducibles:				
Cuenta a cobrar venta con pago aplazado	180.587	-	(7.960)	172.627
Total activos por impuesto diferido	180.587	-	(7.960)	172.627
Efecto impositivo subvenciones (Nota 12.4)	262.914	8.914	(1.562)	270.266
Total pasivos por impuesto diferido	262.914	8.914	(1.562)	270.266

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no existen bases imponibles pendientes de compensar. Al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad no tiene deducciones pendientes de aplicar (1.398 euros al 31 de diciembre de 2009).

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

15.7 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.

16. Ingresos y gastos.

16.1 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
Ingresos por ventas	4.247.175	6.121.776
Ingresos por arrendamientos y prestación de servicios (Nota 8)	8.492.159	8.704.155
Total	12.739.334	14.825.931

16.2 Cargas sociales.

El saldo de la cuenta “Cargas sociales” de los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Seguridad Social	198.908	236.290
Itzarri (Nota 4.13)	20.231	26.626
Total	219.139	262.916

16.3 Servicios exteriores.

El saldo de la cuenta “Servicios exteriores” de los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Arrendamientos y cánones	116.570	114.727
Reparaciones y conservación	2.038.990	2.616.812
Servicios de profesionales independientes	1.272.766	1.370.213
Transportes	45.074	44.952
Primas de seguros	80.768	92.885
Servicios bancarios	178	2.686
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	272.686	231.514
Suministros	553.084	468.773
Otros servicios	204.225	250.577
Total	4.584.341	5.193.139

16.4 Exceso de provisiones.

El importe registrado bajo el epígrafe “Exceso de provisiones” de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2010 adjunta se corresponde con la reversión del importe provisionado por la Sociedad en ejercicios anteriores (registrado bajo el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” en relación a un litigio que mantenía con una constructora por importe de 550.000 euros por la construcción del edificio 502). Dado que finalmente el litigio ha sido resuelto favorablemente para la Sociedad, ha procedido a revertir en el ejercicio 2010 el importe provisionado, habiendo asumido un gasto de 34.483 euros en concepto de gastos devengados asumidos por la Sociedad.

17. 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
Parque Tecnológico de San Sebastián – Donostiako Teknologi Elkartegia, S.A.	Empresa del Grupo
Parque Tecnológico de Álava – Arabako Teknologi Elkartegia, S.A.	Empresa del Grupo
SPRILUR, S.A.	Empresa del Grupo
S.P.R.I., S.A.	Sociedad dominante directa

17.1 Entidades vinculadas.

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas al cierre de los ejercicios 2010 y 2009 son los siguientes:

Ejercicio 2010

	Euros		
	Cientes, empresas del grupo y asociadas	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Proveedores, empresas del grupo y asociadas
Parque Tecnológico de Álava – Arabako Teknologi Elkartegia, S.A.	2.842	-	-
SPRILUR, S.A.	-	-	-
S.P.R.I., S.A.	2.261	400.000	22.470
Total	5.103	400.000	22.470

Ejercicio 2009

	Euros			
	Cientes, empresas del grupo y asociadas	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Proveedores, empresas del grupo y asociadas
Parque Tecnológico de San Sebastián Donostiako Teknologi Elkartegia, S.A.	5.081	-	-	-
Parque Tecnológico de Álava – Arabako Teknologi Elkartegia, S.A.	3.841	-	-	-
SPRILUR, S.A.	-	-	-	183
S.P.R.I., S.A.	2.216	400.000	12.300.000	21.205
Total	11.138	400.000	12.300.000	21.388

El saldo de la cuenta “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” se corresponde con un anticipo de SPRI, S.A. destinado a proveer de los recursos previstos en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Euskadi para iniciativas específicas del ejercicio 2010.

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

Ejercicio 2010

	Euros	
	Servicios recibidos	Servicios prestados
Parque Tecnológico de San Sebastián – Donostiako Teknologik Elkartegia, S.A.	-	15.289
Parque Tecnológico de Álava – Arabako Teknologik Elkartegia, S.A.	-	25.017
SPRILUR, S.A.	500	-
S.P.R.I., S.A.	96.596	23.843
Total	97.096	64.149

Ejercicio 2009

	Euros	
	Servicios recibidos	Servicios prestados
Parque Tecnológico de San Sebastián – Donostiako Teknologik Elkartegia, S.A.	-	854
Parque Tecnológico de Álava – Arabako Teknologik Elkartegia, S.A.	-	854
S.P.R.I., S.A.	30.399	22.954
Total	30.399	24.662

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

17.2 Administradores y Alta Dirección.

En el ejercicio 2010 los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneración alguna por el desempeño de dicho cargo. Como empleados de la Sociedad, la retribución total satisfecha a su Presidente ha sido de 80.398 euros (15.858 euros durante 1,4 meses de 2009 para el Presidente entrante, en el ejercicio 2009).

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.

17.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores.

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 los miembros del Consejo de Administración no 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
Francisco Berjon Ayuso	Presidente Presidente Vocal Vocal	Parque Tecnológico de Álava, S.A. Parque Tecnológico de San Sebastián, S.A. Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Burtzeña Empresa Parkea, S.A.
Pedro Gómez Damborenea	Consejero Consejero Consejero	SPRILUR, S.A. Parque Tecnológico de Álava, S.A. Parque Tecnológico de San Sebastián, S.A.
Francisco Javier Garmendia Martínez	Consejero Presidente Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Vicepresidente Consejero-Presidente Vicepresidente Vicepresidente Consejero Consejero Consejero Presidente Consejero Miembro Comité Miembro Comité Miembro Comité Miembro Comité	Luzaro, E.F.C., S.A. SPRILUR, S.A. SPRI, S.A. Parque Tecnológico, S.A. Parque Tecnológico de Álava, S.A. Parque Tecnológico de San Sebastián, S.A. Autoridad Portuaria de Pasajes Ente Vasco de la Energía Bahía de Bizkaia Electricidad, S.L. Naturgas Energía Zabalgardi, S.A. Mondragón Desarrollo, SPE, S.A. Mondragón Promoción Empresaria, SPE, s.a. Mondragón Innovación SPE, S.A. Gestión de Capital Riesgo del País Vasco EKARPEN SPE, S.A. SUZTAPEN Fondo de Capital Riesgo EZTEN Fondo de Capital Riesgo EKINTZAILE Fondo de Capital Riesgo ELKANO XXI Fondo de Capital Riesgo

Administrador	Cargo/Función	Sociedad
Iñaki Hidalgo	Presidente Vocal Vocal Vocal Presidente Presidente Presidente Vocal	Azpiegiturak, S.A.U. BEC, S.A. Bilbao Air, Sociedad para la Promoción del Aeropuerto de Bilbao Bilbao Ría 2000, S.A. Bizkaiko Bideak, S.A. Bizkailur, S.A. Beaz, S.A. SPRI, S.A.
Gorka Estebez Mendizabal	Consejero Delegado Junta General Junta General Junta General Junta General Junta General Junta General Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero	Azpiegiturak, S.A.U. Elorrioko Industrialdea, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Abanto-Zierbenako Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Mallabiako Industrialdea, S.A. Lantik, S.A. Zugastel, S.A. Busturialdeko Industrialdea, S.A. Ortulur, S.A. Sestao Bai, S.A. Ibar Zaharra, S.A. Burtzeña Enpresa Parkea, S.A.

Administrador	Cargo/Función	Sociedad
Izaskun Artetxe García	Vocal Vicepresidenta Presidenta Consejera Delegada Vocal Presidenta Presidenta Vocal Vocal Vocal Vocal Vocal Presidenta Secretaria Vocal Vocal	Abanto Zierbenako Industrialdea, S.A. Arratiako Industrialdea, S.A. Azpiegiturak, S.A.U. BEAZ, S.A Bizkaiko Berrikuntza Agentzia, S.A. Bizkailur, S.A. CEDEMI Ibar Zaharra, S.A. Okamikako Industrialdea, S.A. Orduñako Industrialdea, S.A. Ortuler, S.A. Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. Seed Capital de Bizkaia, S.A. Sestao Bai, S.A. SPRI, S.A. Urdulizko Industrialdea, S.A.
Tomás Orbea Celaya	Vicepresidente Vicepresidente Consejero Consejero	SPRILUR, S.A. Gestión de Capital Riesgo del País Vasco Parque Tecnológico de Álava, S.A. Parque Tecnológico de San Sebastián, S.A.
José Manuel Iturrate Andéchaga	Presidente Presidente Presidente Vicepresidente 2º Vocal Vocal Vocal Vocal	Burtzeña Enpresa Parkea, S.A. Centro de Empresas de Zamudio, S.A. Zuatzu Enpresa Parkea, S.A. Parque Tecnológico de San Sebastián, S.A. Gasteizko Industria Lurra S.A. Ibar Zaharra, S.A. SPRI, S.A. Vitoria Integrated Air Services, S.A.

18. 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:

1. Presupuesto de tesorería con horizonte de 18 meses con detalle trimestral y actualización mensual.
2. 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.

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 y de los presupuestos de la Sociedad integrados en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco para el año 2011 y los análisis de sensibilidad realizados al cierre del ejercicio, permiten concluir que la Sociedad será capaz de financiar razonablemente sus operaciones, aún en el caso de que las condiciones del mercado inmobiliario y de financiación continúen endureciéndose.

19. Otra información.

19.1 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
Directivos	3	1	4	4
Técnicos	7	8	15	12,63
Total	11	9	20	

Ejercicio 2009

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

El Consejo de Administración de la Sociedad al 31 de diciembre de 2010 está formado por diez miembros, de los cuales, una es mujer y nueve son hombres (al 31 de diciembre de 2009, dos mujeres y seis hombres).

19.2 Honorarios de auditoría.

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

	Euros	
	2010	2009
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	6.790	8.350
Otros servicios	-	-
Total	6.790	8.350

19.3 Garantías comprometidas con terceros.

El desglose al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

	Euros
Avales recibidos	4.099.997
Aval entregado	88.654

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

El aval entregado es para el Ayuntamiento de Zamudio en concepto de garantía de las obras de urbanización correspondientes a la Unidad de Ejecución N° 2 del Sector Aresti y para la Dirección General de Política Energética y Minas.

PARQUE TECNOLÓGICO - TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.010

1) INTRODUCCIÓN.

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

La Sociedad se constituye como una Empresa Pública adscrita al Departamento de Industria, Innovación, Comercio y Turismo del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Euskadi, cuya constitución fue autorizada por el Decreto 288/1985, del 24 de septiembre.

Al 31 de Diciembre de 2.010, el capital social asciende a 92.959.700 Euros. Dicho capital, suscrito y desembolsado en su totalidad por los socios y constituido por acciones de 100 Euros de valor nominal cada una, se distribuye entre los socios como sigue:

Particip.:	%
SDAD. PARA LA PROMOC. Y RECONV. INDUSTRIAL, S.A. - SPRI	66,48
EXCMA. DIPUTACION FORAL DE BIZKAIA	17,58
AZPIEGITURAK, S.A.U.	12,80
EUSKAL HERRIKO UNIVERSITATEA UPV-EHU	2,83
AYUNTAMIENTO DE ZAMUDIO	0,31

Así mismo, con fecha 16 de diciembre de 2010, la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha acordado ampliar el capital social en 7.300.000 euros, mediante la emisión de 73.000 acciones nominativas de 100 euros de valor nominal cada una y cuyo plazo de suscripción expira el día 31 de marzo de 2011.

2) ACTIVIDADES DE LA ENTIDAD.

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

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

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

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

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

El Parque ha abordado decididamente su ampliación a otros campus en el Territorio Histórico de Bizkaia en base a los planes previstos por la Sociedad a partir de 2005, cuando se planteó el acondicionamiento de otras ubicaciones distintas de Zamudio y Derio. Así se han dado avances importantes en los proyectos de Parque Científico de EHU/UPV en Leioa y de Parque Tecnológico de la Margen Izquierda en los Municipios de Abanto y Ortuella.

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

3) PRINCIPALES REALIZACIONES DURANTE 2010.

Las principales realizaciones del ejercicio 2.010, ordenadas por objetivo general y acción, se concretan en lo siguiente:

❖ DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS.

•Compra de terreno.

- Abanto: adquisición de una parte de los terrenos, hasta alcanzar el 94,7% del ámbito.
- Ortuella: adquisición de los terrenos previstos hasta alcanzar el 28,5% del ámbito.
- Leioa: formalizada la aportación por parte de UPV del derecho de concesión demanial por 75 años del suelo destinado a Parque Científico de EHU/UPV.

•Urbanización.

- Abanto: Aprobación definitiva de la modificación del PGOU, proceso que culminará a lo largo de 2011, con la aprobación del resto de los instrumentos del planeamiento.
- Sector Geldo (Derio): Aprobación inicial de todos los instrumentos del planeamiento; se prevé comenzar las obras de urbanización en 2011.
- Aresti UE1 (Zamudio): Presentación de todos los instrumentos del planeamiento, que culminan con la aprobación del PAU.
- Parque Científico de la UPV/EHU, en Leioa: Finalizada la fase de tramitación, se han adjudicado las obras de urbanización del ámbito.

•Construcción de edificios.

- Finalización de la construcción de los edificios 407, 501 y 604, en el campus de Zamudio y Derio.
- Continuar con la construcción del edificio 612, cuya finalización está prevista para el segundo trimestre de 2011.
- Realizado el concurso de ideas global, se ha adjudicado la redacción del proyecto del Edificio Sede del Parque Científico de la UPV en Leioa; asimismo se han adjudicado las obras de construcción del mismo.
- Adopción del acuerdo y realización de concurso para la construcción de un edificio destinado a la Unidad de Biofísica de Bizkaia en el Parque Científico de la UPV-EHU en Leioa.
- Análisis para la explotación de la zona comercial del edificio 502.
- Acondicionamiento de espacios y laboratorios para la instalación de empresas y/o centros de investigación en los edificios más recientes. Por ejemplo, finalización del acondicionamiento del edificio 502 para la instalación del Laboratorio de Salud Pública.
- Inversiones para modernización de instalaciones (Edif. 101), elaboración del proyecto de ampliación y actualización del sistema de videovigilancia e inversiones de menor entidad en, sistemas avanzados de comunicaciones, renovación de mobiliario, etc.

•Desarrollo y gestión de plataformas tecnológicas.

- Lanzamiento y puesta en marcha de BTEK, Centro de Interpretación de nuevas Tecnologías.
- Continuación de la actividad de Biokabi.
- Pasos previos para la consecución del futuro acuerdo de explotación de la incubadora que se ubicará en el Edificio 612.
- Continuación con el apoyo para la atracción de nuevos proyectos, plataformas tecnológicas o nuevos grupos de investigación de la Universidad (UPV/EHU). Destaca la implantación en el Campus de Zamudio/Derio de dos nuevos grupos de investigación de la Universidad.
- Acuerdo de implantación de la Sede española de la Fuente europea de Neutrones por Espalación en el Parque Científico de EHU/UPV en Leioa.
- Decisión de ejecución del Edificio nº1 de Plataformas de UPV/EHU en el Parque Científico.

•Lanzamiento de nuevas sedes/Campus.

- Puesta en marcha del proyecto de Parque Científico en Leioa, con la adjudicación de la construcción de la Urbanización y del Edificio Sede, los procesos previos a la adjudicación de la construcción del edificio de la Unidad de Bío-física y el inicio de las obras de construcción de la edificación destinada al Consorcio ESS BILBAO.
- Avance significativo en la tramitación del Campus de la Margen Izquierda.
- Parque Tecnológico de Zorrozaurre: continuar con la línea de desarrollo, participando en la redacción del plan especial y su implementación.

❖ **IMPULSO A LA INNOVACIÓN.**

•Promoción y difusión de la cultura de la Innovación.

- Organización de jornadas de difusión y transferencia de tecnología y desayunos tecnológicos.
- Organización de Jornada de Puertas Abiertas.
- Presentación de ponencias en foros y congresos nacionales e internacionales.

•Colaboración entre los agentes científico-tecnológicos y Empresas.

- Prestación de asistencia técnica internacional a Parques Tecnológicos (Bucaramanga-Colombia).
- Celebración de acuerdos de colaboración con Parques Tecnológicos o Agentes nacionales e internacionales.
- Participación en proyectos europeos (Sunflower -IEE y Zero Hypark-Life+).
- Propuesta y desarrollo del proyecto Elkarpar/Topagunet para una red social del conocimiento en el Parque Tecnológico.
- Participación en el proyecto Objetivo 15: acceso de mujeres directivas a Consejos de Administración de empresas

•Colaboración con la Universidad.

- Integración plena de la UPV/EHU en el accionariado del Parque Tecnológico de Bizkaia y acuerdo para que éste desarrolle el proyecto de Parque Científico de Leioa.
- Grupos universitarios ubicados en el Parque Tecnológico.
- 398.-Doctores que desarrollan su actividad en el Parque.
- 275.-Becarios que desarrollan su actividad en el Parque.

•Impulso a la creación y desarrollo de NEBTs y a la potenciación de nuevos sectores.

- Propiciar la creación de una incubadora para nuevas empresas de base tecnológica, mediante la construcción del edificio 612.
- Participación en la gestión de Biokabi.
- Apoyo a los proyectos de la incubadora de la plataforma Tecnalia, T4 Ekingunea.

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

- Facilitación del acceso a las Ayudas del MICINN, como entidad colaboradora.
- Presentación de proyectos a los programas de infraestructuras de I+D, INNPLANTA 2010 (convocatoria privada y convocatoria pública).
- Participación en la convocatoria de ayudas acordadas entre MICINN y el Instituto Vasco de Finanzas para el desarrollo de Infraestructuras científico-tecnológicas en Euskadi.
- Potenciación y facilitación del acceso a la red académica I2BASK.

•Impulso a una comunidad sostenible y participativa.

- Continuación de las acciones del Foro de Sostenibilidad.
- Dinamización de la Asociación AISIATEK.
- Participación en el proyecto INNOVALAN.
- Participación en el proyecto europeo SUNFLOWER(IEE).
- Participación en el proyecto europeo Zero Hypark (LIFE +).

❖ **MARKETING Y PROMOCIÓN.**

• Establecimiento de contactos permanentes con las empresas instaladas en el Parque para conocer sus necesidades reales.

• Acciones promocionales dirigidas a nuevos sectores con el objetivo de atraer nuevos proyectos (Audiovisual, videojuegos, etc.)

• Acuerdos institucionales orientados al desarrollo de los nuevos campus.

• Acciones de comunicación.

- Renovación y modernización de los soportes de comunicación del Parque Tecnológico (Boletín electrónico, web, publicaciones, etc.) y actualización de los mismos.
- Organización de eventos.
- Emisión de notas de prensa.

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

- Actos de celebración del 25 aniversario: inauguración BTEK, Asamblea General APTE, etc.
- Recepción de visitas de Delegaciones institucionales, empresariales y académicas de distintos países.
- Participación en foros y congresos nacionales e internacionales. Exportación del modelo de parque, proyectos de asesoramiento.
- Celebración de la jornada de puertas abiertas y otros eventos de interés.

❖ **ACTIVIDAD COMERCIAL Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMUNES.**

- Elevado grado de ocupación de locales en alquiler, alcanzando el 78,4%, en un año en el que se han finalizado construcciones por 15.628 metros construidos disponibles para el alquiler.
- Ingresos netos por arrendamientos (8,4.-millones de euros).
- Venta de parcelas de terreno y oficinas (4,2.-millones de euros).
- N°. de empresas instaladas: 220 empresas.
- Facturación total de empresas instaladas (2.300.-millones de euros).
- Plantilla total de empresas instaladas: 7.500 personas.
- 47% Titulados superiores en empresas instaladas.
- 24% Personal I+D en empresas instaladas.
- N. de reuniones/seminarios/convenciones/ asambleas celebrados: 1.231 eventos.
- N. asistentes a estas reuniones: 33.575 asistentes.
- Participación en eventos de gran trascendencia a nivel empresarial y social.

❖ **GESTIÓN INTERNA.**

Durante el ejercicio se han desarrollado diversas actividades encaminadas a la mejora de la gestión interna como pueden ser la implantación de unidades de la ERP como instrumento de gestión, el desarrollo y consolidación de los Comités Internos de Contratación, etc...

4) PREVISIONES PARA EL PERIODO 2.011-2.012.

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

De la revisión de la estrategia se derivan las siguientes líneas estratégicas, no sólo para el periodo 2.011-2.012, sino hasta 2.015:

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

5) ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE.

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de preparación de este informe de gestión, no se ha producido ningún acontecimiento que por su importancia tenga un efecto especial sobre las cuentas anuales y la situación global de la Sociedad al 31 de diciembre de 2.010.

En cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, los Administradores del Parque Tecnológico – Teknologi Elkartegia, S.A., en sesión celebrada el 24 de marzo de 2011 en Zamudio (Bizkaia), Edificio 101 del Parque Tecnológico, han formulado las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2010, todo ello extendido e identificado en la forma que seguidamente se indica.

El Balance figura transcrito en un folio de papel timbrado de la Diputación Foral de Bizkaia, serie N número 0276625 B.

La Cuenta de Pérdidas y Ganancias figura transcrita en un folio de papel timbrado de la Diputación Foral de Bizkaia, serie N número 0276626 B.

El Estado de Cambios en el Patrimonio Neto figura transcrito en un folio de papel timbrado de la Diputación Foral de Bizkaia, serie N número 0276627 B.

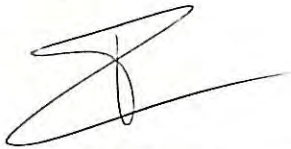
El Estado de Flujos de Efectivo figura transcrito en un folio de papel timbrado de la Diputación Foral de Bizkaia, serie N número 0276628 B.

La Memoria figura transcrita en 51 folios de papel timbrado de la Diputación Foral de Bizkaia, serie N números 0276629 B a 0276679 B.

El Informe de Gestión figura transcrito en 9 folios de papel timbrado de la Diputación Foral de Bizkaia, serie N números 0276680 B a 0276688 B.

Asimismo y en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación vigente, todos y cada uno de los citados seis documentos han sido firmados de su puño y letra por los miembros que componen el Consejo de Administración de la Sociedad, mediante la suscripción de los presentes dos folios de papel timbrado de la Diputación Foral, serie N números 0276689 B y 0276690 B.

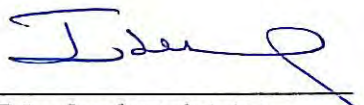
Zamudio, 24 de marzo de 2011



D. Igotz López Torre
Ayuntamiento de Zamudio



D. Pedro Gómez Damborenea
Gobierno Vasco



Dña. Izaskun Artetxe
Diputación Foral de Bizkaia



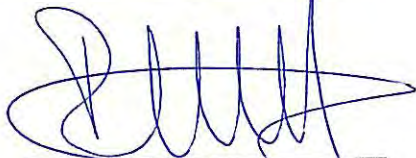
D. Francisco Berjón Ayuso
Parque Tecnológico, S.A.



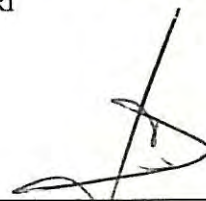
D. Gorka Estévez Mendizabal
Diputación Foral de Bizkaia



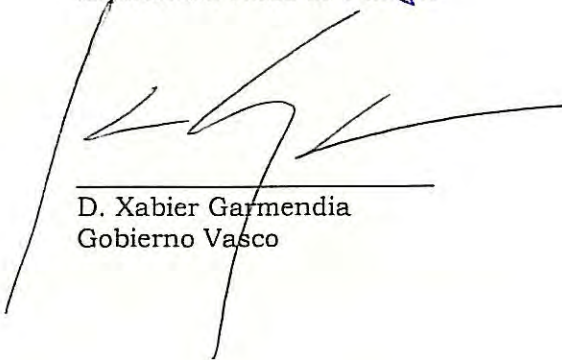
D. Tomás Orbea Celaya
SPRI



D. Iñaki Hidalgo González
Diputación Foral de Bizkaia



D. Manuel Iturrate
SPRILUR



D. Xabier Garmendia
Gobierno Vasco



D. Juan José Unzilla
UPV/EHU

PARQUE TECNOLÓGICO – TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

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

Presupuesto Capital 2010

	<u>Presupuestado</u>	<u>Real</u>	<u>Desviación</u>	<u>%Ejecución</u>
INVERSIONES DE INMOVILIZADO - ACTIVO NO CORRIENTE	41.294.000	16.563.940	24.730.060	40%
Inmovilizado Intangible	0	4.880.010	(4.880.010)	(**)
Inmovilizado Material	41.288.000	10.952.375	30.335.626	27%
Inversiones Inmobiliarias	0	735.704	(735.705)	(**)
Inmovilizado Financiero	6.000	(4.149)	6.000	(69%)
AMORTIZACIÓN DE PRESTAMOS - PASIVO NO CORRIENTE	1.069.177	21.101.577	(20.032.400)	1974%
Capitalización de deudas con empresas del grupo	0	12.300.000	(12.300.000)	(*)
Amortización Deudas con Entidades Financieras	1.069.177	8.592.443	(7.523.266)	804%
Otros pasivos financieros a Largo Plazo	0	227.197	(227.197)	(*)
Variación en el Impuesto Diferido	0	(18.063)	18.063	(*)
VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	(1.605.736)	(463.809)	(1.141.927)	29%
De existencias	(24.623)	(6.642)	(17.981)	27%
De Deudores comerciales	(3.708.824)	2.186.255	(5.895.079)	(59%)
De Acreedores	(1.951.133)	306.911	(2.258.044)	(16%)
De Tesorería y Otros activos líquidos	4.078.844	(2.956.975)	7.035.819	(72%)
TOTAL INVERSIONES	40.757.441	37.201.708	3.555.733	91%
	<u>Presupuestado</u>	<u>Real</u>	<u>Desviación</u>	<u>%</u>
PATRIMONIO NETO	16.207.010	21.207.410	(5.000.400)	131%
Ampliaciones de capital	13.963.100	18.963.500	(5.000.400)	136%
Ampliación de capital en curso al cierre 2009	0	12.300.200	(12.300.200)	(*)
Ampliación de capital UPV	2.636.100	2.636.100	0	100%
Ampliación de capital 2010	7.300.000	0	7.300.000	0%
Socios por desembolsos exigidos sobre acciones	4.027.000	4.027.200	(200)	100%
Primas de emisión	2.243.910	2.243.910	0	0%
CONTRATACIÓN DE PRESTAMOS - PASIVO NO CORRIENTE	18.000.000	8.855.846	9.144.154	49%
Deudas con Entidades Financieras	18.000.000	8.575.000	9.425.000	48%
Provisiones a largo plazo	0	272.720	(272.720)	(*)
Periodificaciones a Largo Plazo	0	8.126	(8.126)	(*)
RECURSOS DE LAS OPERACIONES	6.550.431	7.138.452	(588.021)	109%
Resultado del ejercicio	381.192	1.010.491	(629.299)	265%
Amortización del Inmovilizado	4.065.523	3.927.401	138.122	97%
Transferencia de Inmovilizado a Existencias	2.103.716	2.224.301	(120.585)	106%
Aplicación de subvenciones al resultado del ejercicio	0	(23.740)	23.740	(*)
Total Financiación	40.757.441	37.201.708	3.555.733	91%

(**) Presupuestado como pago por inversiones dentro del inmovilizado Material

(*) No Presupuestado o no incluido en el presupuesto a este detalle

Presupuesto Explotación 2010

	Presupuestado	Real	Desviación	%
Compras de terreno	0	618.857	(618.857)	(*)
Transferencias de inmovilizado a existencias	2.103.726	2.301.473	(197.747)	109%
Gastos de Personal	1.397.317	1.125.999	271.318	81%
Dotaciones para amortizaciones del Activo no corriente	4.065.523	3.927.401	138.122	97%
Servicios Exteriores	5.509.384	4.584.343	925.041	83%
Arrendamientos y cánones	115.229	116.570	(1.341)	101%
Reparaciones y conservación	2.926.540	2.038.990	887.550	70%
Servicios de profesionales independientes	779.000	1.272.766	(493.766)	163%
Transportes	55.000	44.952	10.048	82%
Primas de Seguros	101.800	80.768	21.032	79%
Servicios bancarios y similares	837	178	659	21%
Publicidad, Propaganda y relaciones públicas	550.000	272.686	277.314	50%
Suministros	445.132	553.084	(107.952)	124%
Otros servicios	535.846	204.348	331.498	38%
Otros tributos	195.000	207.056	(12.056)	106%
Gastos financieros	499.325	231.819	267.506	46%
Impuesto sobre Sociedades	0	157.592	(157.592)	(*)
Otros gastos	100.000	459	99.541	0%
TOTAL GASTOS	13.870.275	13.154.999	715.276	95%

	Presupuestado	Real	Desviación	%
Ventas	14.051.467	12.739.335	1.312.132	91%
Ventas de terrenos y solares	3.300.000	2.028.400	1.271.600	61%
Venta de edifi Venta de edificaciones	2.000.000	2.218.775	(218.775)	111%
Repercusión { Repercusión gastos comunidad	1.768.142	1.869.342	(101.200)	106%
Otros ingreso Otros ingresos	100.000	207.827	(107.827)	208%
Ingresos por € Ingresos por arrendam. Inmueb.	6.883.325	6.414.990	468.335	93%
Variación de existencias	0	618.857	(618.857)	(*)
Subvenciones	100.000	135.860	(35.860)	136%
Ingresos financieros	100.000	137.951	(37.951)	138%
Otros ingresos	0	533.487	(533.487)	(*)
TOTAL INGRESOS	14.251.467	14.165.490	85.977	99%
RESULTADO	381.192	1.010.491	(629.299)	265%

(*) No Presupuestado

PARQUE TECNOLÓGICO – TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.

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

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

1. DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS

- Compra de terreno
 1. Zamudio y Derio: compra de algunos de los terrenos del sector Aresti (UE1).
 2. Ortuella: adquisición de terrenos siguiendo el calendario establecido.
 3. Se abonarán los aprovechamientos netos a los Ayuntamientos implicados.
- Urbanización
 1. Abanto: Concluir los trámites urbanísticos previos e iniciar el proceso de urbanización inicial.
 2. Parque Científico de la UPV/EHU, en Leioa: Continuar con las obras de urbanización.
- Construcción de edificios
 1. Finalizar la construcción de los edificios 407 y 501.
 2. Continuar con la construcción del edificio 612.
 3. Iniciar un nuevo edificio en el Campus de Leioa, planteando un concurso de ideas global.
 4. Iniciar la explotación de la zona comercial del edificio 502.
 5. Acondicionar espacios para la instalación de empresas en los edificios más recientes.
 6. Realizar inversiones en instalaciones, sistemas avanzados de comunicaciones.
- Desarrollo de plataformas tecnológicas
 1. Lanzamiento y potenciación de BTEK.
 2. Continuar con la actividad de Biokabi.
 3. Constituir acuerdo incubadora Edificio 612.
 4. Continuar con el apoyo para la atracción de nuevos proyectos, plataformas tecnológicas o nuevos grupos de investigación de la Universidad (UPV/EHU).
- Lanzamiento de nuevas sedes/Campus
 1. Continuar con las actuaciones en el marco de colaboración especial con la UPV/EHU.
 2. Formalizar con los ayuntamientos implicados el campus Margen Izquierda.
 3. Parque Tecnológico de Zorrozaure: continuar con la línea de desarrollo, participando en la redacción del plan especial y su implementación.

2. POLÍTICA DEL ÁREA DE INNOVACIÓN

- Promoción y difusión de la cultura de la Innovación.
 1. Ofrecer un servicio de alto valor añadido como interlocutor de los Agentes Tecnológicos del Sistema Vasco de Innovación.
 2. Divulgar Ciencia y Tecnología mediante BTEK.
 3. Organizar jornadas de difusión y transferencia de tecnología, desayunos tecnológicos y jornadas de puertas abiertas.
- Colaboración entre los agentes científico-tecnológicos y Empresas.
 1. Organizar jornadas de difusión y transferencia tecnológica, desayunos tecnológicos, encuentros empresariales, seminarios, foros.
 2. Prestar asistencia técnica y celebrar acuerdos de colaboración con Parques Tecnológicos nacionales e internacionales.
 3. Desarrollar futuras asistencias técnicas y acuerdos de colaboración a través de APTE.
 4. Formalizar proyectos de I+D+i entre y con los Agentes Tecnológicos.
 5. Firmar acuerdos internacionales y nacionales con Parques Tecnológicos.
- Colaboración con la Universidad.
 1. Establecer colaboraciones con universidades.
- Impulso a la creación y desarrollo de NEBTs y a la potenciación de nuevos sectores
 1. Participar activamente en la construcción y el desarrollo de una incubadora de empresas.
 2. Continuar con Biokabi y apoyar las iniciativas de otros agentes.
 3. Facilitar la búsqueda de oportunidades de financiación de esas NEBTs creadas.
- Impulso y desarrollo de una oferta de servicios tecnológicamente avanzados atractiva para la I+D+i de Empresas y Centros Tecnológicos y de Investigación.
 1. Realizar inversiones en equipamiento tecnológico de vanguardia y maximizar las infraestructuras existentes.
 2. Facilitar el acceso a las Ayudas del MIC.
- Impulso a una comunidad sostenible y participativa
 1. Dinamizar y liderar el Foro de Sostenibilidad.
 2. Dinamizar la Asociación AISIATEK.
 3. Potenciar y desarrollar el proyecto INNOVALAN.

3. POLÍTICA DE MARKETING: POLÍTICA DE PROMOCIÓN PROACTIVA

- Acciones promocionales hacia las Empresas ubicadas en el Parque.
 1. Considerar necesidades de ampliación de las Empresas ya instaladas.
 2. Promover la mejora de los servicios ofrecidos.
 3. Difusión de las actividades realizadas.
- Acciones promocionales hacia sectores emergentes.
 1. Colaborar con los agentes tecnológicos implicados para impulsar nuevos sectores.
 2. Cooperar con los clusters sectoriales en la definición de nuevos subsectores emergentes.
- Acuerdos institucionales
 1. Promover el desarrollo de acciones consensuadas en diferentes áreas.
 2. Impulsar la creación y el desarrollo de los nuevos (Margen Izquierda, Zorrozaurre, UPV/EHU).
 3. Potenciar el acercamiento a la Sociedad a través de BTEK.
 4. Lograr la atracción de grandes Empresas y Empresas en general.
- Atracción de nuevas Empresas.
 1. Elaboración de acciones de comunicación.
 2. Acuerdos institucionales para potenciar la instalación de Empresas.
 3. Colaboración con prescriptores susceptibles de atraer Empresas.
 4. Reforzar la comunicación con las Empresas instaladas.
- Acciones de comunicación
 1. Actualizar constantemente los soportes de comunicación.
 2. Elaborar un Plan de Comunicación para los nuevos espacios e iniciativas.
- Acciones de promoción de la imagen del Parque y de Euskadi como espacio atractivo para la Innovación.
 1. 25 Aniversario.
 2. Recepción de visitas de Delegaciones institucionales, empresariales y académicas de distintos países.
 3. Participación en foros y congresos nacionales e internacionales. Exportación del modelo de parque, proyectos de asesoramiento.
 4. Continuar con la celebración de la jornada de puertas abiertas y otros eventos de interés.

4. POLÍTICA COMERCIAL Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMUNES

- Comercialización inmobiliaria y promoción, consolidando los índices de ocupación incluyendo nuevos campus.
 1. Venta de parcelas de terreno y oficinas.
 2. Mantener las tasas de ocupación medias de locales.
 3. Empresas instaladas.
 4. Volumen de empleo.
- Mejora de los servicios a Empresas.
 1. Mejora de aquellos aspectos relacionados con los problemas de aparcamiento y transporte.
 2. Puesta en servicio de la nueva Zona Comercial.
 3. Potenciar la oferta de formación.
 4. Potenciar servicios financieros, jurídicos, Patentes y Gestión de Ayudas.
 5. Creación de nuevas infraestructuras en los nuevos polos.
 6. Actualización y adecuación de los medios técnicos.

5. POLÍTICA FINANCIERA

1. Ampliación de capital.
2. Ampliación de capital con incorporación de la Universidad para el Parque Científico del Campus de Leioa.
3. Acudir al endeudamiento con Entidades de crédito.

6. POLÍTICA DE PERSONAL

- Dotar a la organización de los recursos humanos adecuados.
- Estudiar, a largo plazo, la dotación de recursos suplementarios para desarrollar las acciones relacionadas con la dinamización del Foro de Sostenibilidad y la Asociación AISIATEK

7. POLÍTICA DE MEJORA INTERNA

- Sistemas
 1. Conseguir la certificación del modelo de excelencia en la gestión E.F.Q.M.
 2. Mantener el nivel de exigencia en materia de Prevención de Riesgos Laborales.
 3. Continuar con la política de Sostenibilidad.

4. Profundización en los siguientes modelos de gestión: Responsabilidad Social Empresarial, Igualdad de oportunidades y Euskaldunización.
- Sistemas de información
 1. Actualizar los sistemas de información disponibles.
 2. Profundizar en las utilidades de la ERP.
 3. Actualizar la herramienta presupuestaria, Website, Intranet, etc.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

1. DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURAS.

- Compra de terreno.
 1. Abanto: adquisición de una parte de los terrenos, hasta alcanzar el 94,7% del ámbito.
 2. Ortuella: adquisición de los terrenos previstos hasta alcanzar el 28,5% del ámbito.
 3. Leioa: formalizada la aportación por parte de UPV del derecho de concesión demanial por 75 años del suelo destinado a Parque Científico de EHU/UPV.
- Urbanización.
 1. Abanto: Aprobación definitiva de la modificación del PGOU, proceso que culminará a lo largo de 2011, con la aprobación del resto de los instrumentos del planeamiento.
 2. Sector Geldo (Derio): Aprobación inicial de todos los instrumentos del planeamiento; se prevé comenzar las obras de urbanización en 2011.
 3. Aresti UE1 (Zamudio): Presentación de todos los instrumentos del planeamiento, que culminan con la aprobación del PAU.
 4. Parque Científico de la UPV/EHU, en Leioa: Finalizada la fase de tramitación, se han adjudicado las obras de urbanización del ámbito.
- Construcción de edificios.
 1. Finalización de la construcción de los edificios 407, 501 y 604, en el campus de Zamudio y Derio.
 2. Continuar con la construcción del edificio 612, cuya finalización está prevista para el segundo trimestre de 2011.
 3. Realizado el concurso de ideas global, se ha adjudicado la redacción del proyecto del Edificio Sede del Parque Científico de la UPV en Leioa; asimismo se han adjudicado las obras de construcción del mismo.
 4. Adopción del acuerdo y realización de concurso para la construcción de un edificio destinado a la Unidad de Biofísica de Bizkaia en el Parque Científico de la UPV-EHU en Leioa.
 5. Análisis para la explotación de la zona comercial del edificio 502.
 6. Acondicionamiento de espacios y laboratorios para la instalación de empresas y/o centros de investigación en los edificios más recientes. Por ejemplo, finalización del acondicionamiento del edificio 502 para la instalación del Laboratorio de Salud Pública.
 7. Inversiones para modernización de instalaciones (Edif. 101), elaboración del proyecto de ampliación y actualización del sistema de videovigilancia e inversiones de menor entidad en, sistemas avanzados de comunicaciones, renovación de mobiliario, etc.
- Desarrollo y gestión de plataformas tecnológicas.
 1. Lanzamiento y puesta en marcha de BTEK, Centro de Interpretación de nuevas Tecnologías.
 2. Continuación de la actividad de Biokabi.
 3. Pasos previos para la consecución del futuro acuerdo de explotación de la incubadora que se ubicará en el Edificio 612.
 4. Continuación con el apoyo para la atracción de nuevos proyectos, plataformas tecnológicas o nuevos grupos de investigación de la Universidad (UPV/EHU). Destaca la implantación en el Campus de Zamudio/Derio de dos nuevos grupos de investigación de la Universidad.
 5. Acuerdo de implantación de la Sede española de la Fuente europea de Neutrones por Espalación en el Parque Científico de EHU/UPV en Leioa.
 6. Decisión de ejecución del Edificio nº1 de Plataformas de UPV/EHU en el Parque Científico.
- Lanzamiento de nuevas sedes/Campus.
 1. Puesta en marcha del proyecto de Parque Científico en Leioa, con la adjudicación de la construcción de la Urbanización y del Edificio Sede, los procesos previos a la adjudicación de la construcción del edificio de la Unidad de Biofísica y el inicio de las obras de construcción de la edificación destinada al Consorcio ESS BILBAO.
 2. Avance significativo en la tramitación del Campus de la Margen Izquierda.
 3. Parque Tecnológico de Zorrozaurre: continuar con la línea de desarrollo, participando en la redacción del plan especial y su implementación.

2. DESARROLLO A LA INNOVACIÓN.

- Promoción y difusión de la cultura de la Innovación.
 1. Organización de jornadas de difusión y transferencia de tecnología y desayunos tecnológicos.
 2. Organización de Jornada de Puertas Abiertas.
 3. Presentación de ponencias en foros y congresos nacionales e internacionales.

- Colaboración entre los agentes científico-tecnológicos y Empresas.
 1. Prestación de asistencia técnica internacional a Parques Tecnológicos (Bucaramanga-Colombia).
 2. Celebración de acuerdos de colaboración con Parques Tecnológicos o Agentes nacionales e internacionales.
 3. Participación en proyectos europeos (Sunflower -IEE y Zero Hypark- Life+).
 4. Propuesta y desarrollo del proyecto Elkarpar/Topagunet para una red social del conocimiento en el Parque Tecnológico.
 5. Participación en el proyecto Objetivo 15: acceso de mujeres directivas a Consejos de Administración de empresas
- Colaboración con la Universidad.
 1. Integración plena de la UPV/EHU en el accionariado del Parque Tecnológico de Bizkaia y acuerdo para que éste desarrolle el proyecto de Parque Científico de Leioa.
 2. Grupos universitarios ubicados en el Parque Tecnológico.
 3. 398.-Doctores que desarrollan su actividad en el Parque.
 4. 275.-Becarios que desarrollan su actividad en el Parque.
- Impulso a la creación y desarrollo de NEBTs y a la potenciación de nuevos sectores.
 1. Propiciar la creación de una incubadora para nuevas empresas de base tecnológica, mediante la construcción del edificio 612.
 2. Participación en la gestión de Biokabi.
 3. Apoyo a los proyectos de la incubadora de la plataforma Tecnalia, T4 Ekingunea.
- Impulso y desarrollo de una oferta de servicios tecnológicamente avanzados atractiva para la I+D+i de Empresas y Centros Tecnológicos y de Investigación.
 1. Facilitación del acceso a las Ayudas del MICINN, como entidad colaboradora.
 2. Presentación de proyectos a los programas de infraestructuras de I+D, INNPLANTA 2010 (convocatoria privada y convocatoria pública).
 3. Participación en la convocatoria de ayudas acordadas entre MICINN y el Instituto Vasco de Finanzas para el desarrollo de Infraestructuras científico-tecnológicas en Euskadi.
 4. Potenciación y facilitación del acceso a la red académica I2BASK.
- Impulso a una comunidad sostenible y participativa.
 1. Continuación de la acciones del Foro de Sostenibilidad.
 2. Dinamización de la Asociación AISIATEK.
 3. Participación en el proyecto INNOVALAN.
 4. Participación en el proyecto europeo SUNFLOWER (IEE).
 5. Participación en el proyecto europeo Zero Hypark (LIFE +).

3. POLÍTICA DE MARKETING: POLÍTICA DE PROMOCIÓN PROACTIVA

- Establecimiento de contactos permanentes con las empresas instaladas en el Parque para conocer sus necesidades reales.
- Acciones promocionales dirigidas a nuevos sectores con el objetivo de atraer nuevos proyectos (Audiovisual, videojuegos, etc.)
- Acuerdos institucionales orientados al desarrollo de los nuevos campus.
- Acciones de comunicación.
 1. Renovación y modernización de los soportes de comunicación del Parque Tecnológico (Boletín electrónico, web, publicaciones, etc.) y actualización de los mismos.
 2. Organización de eventos.
 3. Emisión de notas de prensa.
- Acciones de promoción de la imagen del Parque y de Euskadi como espacio atractivo para la Innovación.
 1. Actos de celebración del 25 aniversario: inauguración BTEK, Asamblea General APTE, etc.
 2. Recepción de visitas de Delegaciones institucionales, empresariales y académicas de distintos países.
 3. Participación en foros y congresos nacionales e internacionales. Exportación del modelo de parque, proyectos de asesoramiento.
 4. Celebración de la jornada de puertas abiertas y otros eventos de interés.

4. POLÍTICA COMERCIAL Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMUNES

1. Elevado grado de ocupación de locales en alquiler, alcanzando el 78,4%, en un año en el que se han finalizado construcciones por 15.628 metros cuadrados disponibles para el alquiler.
2. Ingresos netos por arrendamientos (8,4.-millones de euros).
3. Venta de parcelas de terreno y oficinas (4,2.-millones de euros).
4. Nº. de empresas instaladas: 220 empresas.
5. Facturación total de empresas instaladas (2.300.-millones de euros).
6. Plantilla total de empresas instaladas: 7.500 personas.
7. 47% Titulados superiores en empresas instaladas.
8. 24% Personal I+D en empresas instaladas.

9. Número de reuniones/seminarios/convenciones/ asambleas celebradas: 1.231 eventos.
10. Número de asistentes a estas reuniones: 33.575 asistentes.
11. Participación en eventos de gran trascendencia a nivel empresarial y social.

5. GESTIÓN INTERNA.

Durante el ejercicio se han desarrollado diversas actividades encaminadas a la mejora de la gestión interna como pueden ser la implantación de unidades de la ERP como instrumento de gestión, el desarrollo y consolidación de los Comités Internos de Contratación, etc.

A la vista de cuanto antecede, se puede afirmar que, en general, se han cumplido los objetivos previstos para el ejercicio 2.010