

**PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE GIPUZKOA-
GIPUZKOAKO ZIENTZIA ETA TEKNOLOGIA PARKEA, S.A.**

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

**Parque Científico y
Tecnológico de Guipúzcoa
– Gipuzkoako Zientzia eta
Teknologia Parkea, S.A.
(anteriormente Parque
Tecnológico de San
Sebastián - Donostiako
Teknologi Elkartegia, S.A.)**

Informe de Auditoría

Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2012
e Informe de Gestión del ejercicio 2012

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Parque Científico y Tecnológico de Guipúzcoa – Gipuzkoako Zientzia eta Teknologia Parkea, S.A. (anteriormente Parque Tecnológico de San Sebastián – Donostiako Teknologi Elkartegia, S.A.)

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Parque Científico y Tecnológico de Guipúzcoa – Gipuzkoako Zientzia eta Teknologia Parkea, S.A. (Nota 1), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2012 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 Sociedad (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios 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 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Parque Científico y Tecnológico de Guipúzcoa – Gipuzkoako Zientzia eta Teknologia Parkea, S.A. al 31 de diciembre de 2012, 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. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre el paulatino deterioro de la situación del mercado inmobiliario en el que opera la Sociedad, donde ya desde el ejercicio 2009 se ha puesto de manifiesto una disminución de la demanda de inmuebles. De cara a determinar el valor recuperable de los inmuebles propiedad de la Sociedad y de las fincas urbanizables registradas como existencias, un Experto Independiente ha llevado a cabo en este ejercicio 2012 tasaciones para los activos más significativos (de las que no se ha desprendido minusvalía significativa ninguna).

No obstante, y dado el carácter incierto de las variables y expectativas consideradas en las tasaciones de activos, se pueden producir diferencias entre los resultados proyectados y los reales; por lo que dicho aspecto deberá tenerse en cuenta de cara a interpretar las cuentas anuales adjuntas. En cualquier caso, la Sociedad cuenta con el apoyo financiero de su accionista mayoritario para cumplir con sus compromisos financieros y de cualquier otra índole de modo que a la fecha, no se esperan minusvalías no registradas en las cuentas anuales adjuntas asociadas a procesos de venta forzosa de activos inmobiliarios (Notas 6, 7 y 10).

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2012 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 2012. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Javier Giral Gracia
15 de abril de 2013

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PARA INCORPORAR AL PROTOCOLO

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2013 N° 03/13/01314

COPIA GRATUITA

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

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE GUIPÚZCOA - GIPUZKOAKO ZIENTZIA ETA TEKNOLOGIA PARKEA, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011 (Notas 1, 2 y 4)

(Euros)

ACTIVO	Notas de Memoria	31.12.2012	31.12.2011 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de Memoria	31.12.2012	31.12.2011 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:		51.265.831	52.452.038	PATRIMONIO NETO:		80.961.400	72.831.589
Inmovilizado intangible	Nota 5	989	3.880	FONDOS PROPIOS-	Nota 12	80.664.094	72.316.546
Aplicaciones informáticas		989	3.880	Capital suscrito		80.420.400	72.420.400
Inmovilizado material	Nota 6	475.652	8.157.513	Reservas		1.535.200	1.527.519
Inmovilizado en curso y anticipos		475.652	8.157.513	Legal y estatutarias		259.350	251.669
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	47.726.881	41.149.984	Otras reservas		1.275.850	1.275.850
Terrenos		10.740.766	9.991.714	Resultados de ejercicios anteriores		(1.639.054)	(1.708.184)
Construcciones		36.986.115	31.158.270	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.639.054)	(1.708.184)
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9.1	16.314	4.679	Resultado del ejercicio		347.548	76.811
Deudores comerciales no corrientes	Notas 8 y 9.1	3.045.995	3.135.982	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	Nota 12	297.306	515.043
				PASIVO NO CORRIENTE:		7.414.457	15.710.685
				Deudas a largo plazo	Nota 14.1	7.298.838	7.510.390
				Deudas con entidades de crédito		3.200.000	4.000.000
				Otros pasivos financieros		4.098.838	3.510.390
				Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Notas 12 y 17.1	-	8.000.000
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 15.5	115.619	200.295
				PASIVO CORRIENTE:		9.620.719	10.303.304
ACTIVO CORRIENTE:		46.730.745	46.393.540	Provisiones a corto plazo	Nota 13	519	244.755
Existencias	Nota 10	39.380.503	39.655.830	Deudas a corto plazo	Nota 14.2	914.410	1.382.271
Comerciales		39.380.503	39.655.830	Deudas con entidades de crédito		800.000	7.509
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9.2	5.335.623	4.427.120	Otros pasivos financieros		114.410	1.374.762
Cientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		4.911.515	3.900.294	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		8.705.790	8.676.278
Cientes, empresas del Grupo y asociadas	Nota 17.1	385.003	80.330	Proveedores a largo plazo	Nota 14.5	-	3.000.000
Deudores varios		33.927	-	Proveedores a corto plazo	Nota 14.5	3.011.756	-
Personal		2.568	2.568	Proveedores, empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 17.1	2.265.794	2.397.627
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15.1	2.610	443.928	Proveedores, empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 17.1	-	7.394
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 11	22.673	3.000	Acreedores varios a corto plazo		372.960	220.024
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.991.946	2.307.590	Personal, remuneraciones pendientes de pago		125	18
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15.1	55.155	51.215
				Anticipos de clientes	Nota 14.5	3.000.000	3.000.000
TOTAL ACTIVO		97.996.576	98.845.578	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		97.996.576	98.845.578

(*) Presentado exclusivamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2012.



**PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE GUIPÚZCOA - GIPUZKOAKO ZIENTZIA ETA
TEKNOLOGIA PARKEA, S.A.**

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011 (Notas 1, 2 y 4)

(Euros)

	Notas de Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 16.1	6.018.714	5.114.752
Ventas		2.739.193	1.450.770
Prestaciones de servicios		3.279.521	3.663.982
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 10	740.869	3.230.313
Aprovisionamientos	Nota 10	(740.869)	(3.230.313)
Trabajos realizados por otras empresas		(740.869)	(3.230.313)
Transferencia de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos	Nota 7	(864.844)	(892.904)
Otros ingresos de explotación-		79.955	70.078
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		79.955	70.078
Gastos de personal-		(643.078)	(703.626)
Sueldos, salarios y asimilados		(515.533)	(574.848)
Cargas sociales	Nota 16.2	(127.545)	(128.778)
Otros gastos de explotación-		(2.591.844)	(2.114.647)
Servicios exteriores	Nota 16.3	(1.692.504)	(1.693.924)
Tributos		(264.348)	(395.691)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 9.2	(634.992)	(25.032)
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 7	(1.688.674)	(1.526.470)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 12.3	12.301	-
Exceso de provisiones		-	2.590
Ingresos y gastos excepcionales	Nota 16.4	63.691	164.702
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		386.221	114.475
Ingresos financieros -	Notas 8.1 y 9.1	176.341	104.469
De valores negociables y otros instrumentos financieros-			
En terceros		176.341	104.469
Gastos financieros -		(214.317)	(142.133)
Por deudas con terceros	Nota 14.3	(248.798)	(356.416)
Incorporación a inmovilizado material y existencias de gastos financieros	Notas 6 y 10	34.481	214.283
RESULTADO FINANCIERO		(37.976)	(37.664)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		348.245	76.811
Impuestos sobre beneficios	Nota 15.2	(697)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		347.548	76.811
RESULTADO DEL EJERCICIO		347.548	76.811

(*) 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 2012.



L \$

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE GUIPÚZCOA - GIPUZKOAKO ZIENTZIA ETA TEKNOLOGIA PARKEA, S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A
LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011 (Notas 1, 2 y 4)**
(Euros)

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Notas en la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual		347.548	76.811
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	Nota 12.3	(208.880)	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(290.112)	-
Efecto impositivo		81.232	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Nota 12.3	(8.857)	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(12.301)	-
Efecto impositivo		3.444	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		129.811	76.811

B) ESTADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Resultado del ejercicio	Total
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2010 (*)	66.655.200	1.497.018	(1.982.688)	515.043	305.005	66.989.578
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio anual	-	-	-	-	76.811	76.811
- Aumentos de capital (Nota 12)	5.765.200	-	-	-	-	5.765.200
- Distribución del resultado del ejercicio 2010	-	30.501	274.504	-	(305.005)	-
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2011 (*)	72.420.400	1.527.519	(1.708.184)	515.043	76.811	72.831.589
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio anual	-	-	-	(217.737)	347.548	129.811
- Aumentos de capital (Nota 12)	8.000.000	-	-	-	-	8.000.000
- Distribución del resultado del ejercicio 2011	-	7.681	69.130	-	(76.811)	-
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2012	80.420.400	1.535.200	(1.639.054)	297.306	347.548	80.961.400

(*) 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 2012.



**PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE GUIPÚZCOA - GIPUZKOAKO ZIENTZIA ETA
TEKNOLOGIA PARKEA, S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2012 Y 2011 (Notas 1, 2 y 4)
(Euros)**

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		1.233.020	(12.575.141)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		348.245	76.811
Ajustes al resultado-		2.283.822	1.836.857
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 7	1.688.674	1.526.470
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 9.2	634.992	25.032
Imputación de subvenciones	Nota 12.3	(12.301)	-
Ingresos financieros	Notas 8.1 y 9.1	(176.341)	(104.469)
Gastos financieros	Nota 14.2	248.798	356.416
Variación de provisiones		-	213.408
Otros ingresos y gastos	Nota 16.4	(100.000)	(180.000)
Cambios en el capital corriente-		(1.115.704)	(13.311.505)
Existencias	Nota 10	158.456	(3.338.036)
Deudores y otras cuentas a cobrar	Nota 9	(1.448.460)	(498.548)
Otros activos corrientes		-	70.210
Acreedores y otras cuentas a pagar		129.511	(9.452.075)
Otros pasivos corrientes		5.314	(3.782)
Otros pasivos no corrientes	Nota 14.4	39.475	(89.274)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(283.343)	(1.177.304)
Pagos de intereses	Nota 14.2	(192.598)	(367.825)
Cobros por intereses	Notas 8.1 y 9.1	156.668	104.469
Cobros (pagos) por impuesto sobre sociedades	Nota 15	(3.177)	-
Otros cobros (pagos)	Nota 13.1	(244.236)	(913.947)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(1.709.336)	(4.879.097)
Pagos por inversiones-		(1.709.949)	(5.279.097)
Inmovilizado intangible		-	(5.782)
Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias	Notas 6 y 7	(1.695.133)	(5.273.315)
Otros activos financieros		(14.816)	-
Cobros por desinversiones-		613	400.000
Inversiones inmobiliarias		-	400.000
Otros activos financieros		613	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		160.672	12.975.200
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		-	1.565.200
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	1.565.200
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		160.672	11.410.000
Emisión de:			
- Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	8.000.000
- Deudas con entidades de crédito		-	4.000.000
- Otras deudas	Nota 14.4	168.847	-
Devolución y amortización de:			
- Deudas con entidades de crédito	Nota 14.3	(7.509)	(590.000)
- Otras deudas	Nota 14.4	(666)	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(315.644)	(4.479.038)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.307.590	6.786.628
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.991.946	2.307.590

(*) 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 2012.



J \$

Parque Científico y Tecnológico de Gipuzkoa - Gipuzkoako Zientzia eta Teknologia Parkea, S.A. (anteriormente Parque Tecnológico de San Sebastián - Donostiako Teknologi Elkartegia, S.A.)

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012

1. CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDAD

La Sociedad se constituyó el 26 de enero de 1994. En la reunión de la Junta General Extraordinaria celebrada el 29 de noviembre de 2012 se acordó cambiar la denominación social, pasando a denominarse Parque Científico y Tecnológico de Gipuzkoa – Gipuzkoako Zientzia eta Teknologia Parkea, S.A. (en adelante “la Sociedad” o “el Parque”).

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

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

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

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

La Sociedad está integrada en el Grupo SPRI cuya sociedad dominante es Sociedad para la Transformación Competitiva (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 Álava y su formulación se realiza dentro del plazo legal establecido, es decir, antes del 31 de marzo de cada año. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo SPRI del ejercicio 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de SPRI, S.A. con fecha 17 de junio de 2012.



1

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS

2.1. Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad publicada en la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad para las empresas inmobiliarias. La normativa recogida en dicha Orden Ministerial ha sido de aplicación en la elaboración de las cuentas anuales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012. De acuerdo a la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, con carácter general, las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación de dicho real decreto seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, disposiciones específicas y en el Plan General de Contabilidad.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2012 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 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2012.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

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



2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- La vida útil de los activos tangibles e inversiones inmobiliarias (Notas 6 y 7)
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Notas 6, 7 y 9).
- El cálculo de las provisiones (Nota 13)

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen pasivos contingentes significativos para la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 (Nota 4.10).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2012, 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

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2011 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2012.

2.6. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2012 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2011.

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 2011.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2012, 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 2012
A Reserva Legal	34.755
A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	312.793
Total	347.548



4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales de los ejercicios 2012 y 2011, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1. Inmovilizado intangible

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

Aplicaciones informáticas

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

4.2. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se 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, tal y como se detalla en la Nota 4.3.

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 ha procedido a capitalizar como mayor valor del inmovilizado en curso en el ejercicio 2012 un importe de 34.481 euros (106.560 euros durante el ejercicio 2011), correspondientes a los intereses devengados por las Ayudas Ministeriales (Notas 6 y 14).

La Sociedad al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 solamente tiene inmovilizado en curso, que se traspa a inversiones inmobiliarias una vez finalizada su construcción, puesto que su destino es el arrendamiento (Notas 6 y 7).



4.3. Inversiones inmobiliarias

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

Por otra parte, el tratamiento contable de la venta de parcelas urbanizadas y de edificios es el que se desprende de la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias. En este sentido, en el momento en que se conoce la venta de elementos de las inversiones inmobiliarias en la medida en que las mismas no hayan sido objeto de utilización o explotación, su valor neto contable se traspaasa al epígrafe "Existencias" del activo del balance, registrando la baja correspondiente en esta cuenta con cargo a la cuenta "Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Notas 7 y 10).

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

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

Deterioro del valor de los activos inmobiliarios, materiales e intangibles

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

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



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

Los Administradores de la Sociedad consideran que no hay indicio de deterioro alguno al 31 de diciembre de 2012 y 2011 (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. En un arrendamiento de un activo con opción de compra se presumirá que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad cuando no existen dudas razonables de que se va a ejercitar dicha opción.

Arrendamiento financiero

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

Arrendamiento operativo

Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan.

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

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



4.5. Instrumentos financieros

4.5.1. Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se engloban en la categoría “Préstamos y partidas a cobrar” (Nota 9). Son activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

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

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

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

4.5.2. Pasivos financieros

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

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

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



4.5.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

4.6. Existencias

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

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

- Terrenos y solares, sin edificar: se incluye en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.
- Construcciones, se incluye en su precio de adquisición, además de todas aquellas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Una vez finalizada la construcción se incluye en el valor de los edificios y otras construcciones dentro del epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del balance, 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 específicas 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 Sociedad no ha capitalizado gastos financieros como mayor valor de las existencias durante el ejercicio 2012 (107.723 euros capitalizados como mayor valor de las existencias durante el ejercicio 2011, correspondiente a los intereses devengados por la financiación de la compra de los terrenos de Galarreta (Nota 10), por la realización de actuaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo urbanístico del suelo).

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

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción). El valor neto realizable se determina en base a tasaciones realizadas por expertos independientes o en su caso mediante el cálculo interno, utilizando siempre los métodos apropiados de acuerdo a la situación urbanística del suelo.

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

En base a lo establecido en el BOICAC 75 – Consulta 2, la valoración de los terrenos y solares adquiridos a cambio de la entrega de una construcción a entregar en el futuro, se realizará en función de su valor razonable. Si éste no se pudiera obtener directamente de forma fiable se estimará a partir del valor razonable de la contraprestación asumida. En consecuencia, se reconocerá el terreno y el pasivo del anticipo de clientes por la venta de la construcción a entregar en el futuro, al valor razonable del terreno recibido (Nota 14.5).



4.7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.8. Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.



4.9. Ingresos y gastos

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

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

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

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

4.10. Provisiones y contingencias

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

4.11. Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.



4.12 . Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.13. Compromisos por pensiones y otras retribuciones al personal

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

Con fecha 27 de julio de 2004, el Gobierno Vasco acordó la constitución de la Entidad de Previsión Voluntaria Itzarri-EPSV, que tiene por objeto social complementar las prestaciones públicas acreditadas por los trabajadores de la Administración Vasca, cuando se produzcan las contingencias de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración. En este sentido, la Comisión Gestora de Itzarri-EPSV acordó la adhesión de la Sociedad a dicha EPSV. En el ejercicio 2012 la Sociedad no ha destinado importe alguno para financiar las contribuciones en calidad de socio (el 1,5% de la masa salarial en el ejercicio 2011).

Por otro lado, durante el ejercicio 2012 se ha suprimido la paga extra correspondiente al mes de diciembre, de acuerdo con el Real Decreto-Ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad. A 31 de diciembre de 2011 dicha paga ascendió a 37.166 euros, registrados bajo el epígrafe "Sueldos, salarios y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.14. Subvenciones, donaciones y legados

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

- Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el período para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro, con excepción de las recibidas de socios o propietarios que se registran directamente en los fondos propios y no constituyen ingreso alguno.
- Subvenciones de carácter reintegrables: mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.
- Subvenciones de explotación: se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.



4.15 . Transacciones con sociedades vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro (Nota 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 materializarán a largo plazo pero dentro del periodo del ciclo económico estimado como habitual por la Sociedad.

4.17 Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

Flujos de efectivo

Entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de explotación

Actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

Actividades de inversión

Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación

Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.



5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos habidos durante los ejercicios 2012 y 2011 de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

Ejercicio 2012

(Euros)			
	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
Coste:			
Patentes	3.451	-	3.451
Aplicaciones informáticas	14.190	-	14.190
Total coste	17.641	-	17.641
Amortización acumulada:			
Patentes	(3.451)	-	(3.451)
Aplicaciones informáticas	(10.310)	(2.891)	(13.201)
Total amortización acumulada	(13.761)	(2.891)	(16.652)
Valor neto contable	3.880		989

Ejercicio 2011

(Euros)				
	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Saldo final
Coste:				
Patentes	3.451	-	-	3.451
Aplicaciones informáticas	16.880	5.782	(8.472)	14.190
Total coste	20.331	5.782	(8.472)	17.641
Amortización acumulada:				
Patentes	(3.451)	-	-	(3.451)
Aplicaciones informáticas	(16.197)	(2.585)	8.472	(10.310)
Total amortización acumulada	(19.648)	(2.585)	8.472	(13.761)
Valor neto contable	683			3.880

La Sociedad tiene al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012 elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados y en uso por un importe de 8.408 euros (7.980 euros en 2011).



6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos habidos durante los ejercicios 2012 y 2011 de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

Ejercicio 2012

(Euros)				
	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Trasposos a inversiones inmobiliarias (Nota 7)	Saldo final
Coste:				
Inmovilizado en curso	8.157.513	56.720	(7.738.581)	475.652
Total coste	8.157.513	56.720	(7.738.581)	475.652

Ejercicio 2011

(Euros)				
	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Trasposos a inversiones inmobiliarias (Nota 7)	Saldo final
Coste:				
Inmovilizado en curso	11.341.280	3.828.427	(7.012.194)	8.157.513
Total coste	11.341.280	3.828.427	(7.012.194)	8.157.513

Las altas del ejercicio 2012 se han debido fundamentalmente a las inversiones realizadas por la Sociedad en las obras de construcción y acondicionamiento de las instalaciones técnicas del Edificio 4C-100. Asimismo, dentro de las altas del ejercicio, la Sociedad ha procedido a capitalizar como mayor valor del inmovilizado en curso 34.481 euros correspondientes a los intereses devengados por las ayudas Ministeriales (Nota 14.4).

La Sociedad ha traspasado durante el ejercicio 2012 del epígrafe "Inmovilizado material" al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" el coste del edificio 4C-100 por un importe total de 7,7 millones de euros, aproximadamente, dado que se han terminado los trabajos de construcción y el destino del edificio va a ser el arrendamiento de oficinas.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.



7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos habidos durante los ejercicios 2012 y 2011 de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

Ejercicio 2012

(Euros)							
	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspaso a existencias (Nota 10)	Traspaso de existencias (Nota 10)	Traspaso de inmovilizado material (Nota 6)	Saldo final
Coste:							
Terrenos	9.991.714	-	-	(267.144)	1.016.196	-	10.740.766
Construcciones y otros	43.150.115	372.747	(146.598)	(1.020.791)	-	7.738.581	50.094.054
Total coste	53.141.829	372.747	(146.598)	(1.287.935)	1.016.196	7.738.581	60.834.820
Amortización acumulada:							
Construcciones y otros	(11.991.845)	(1.685.783)	146.598	423.091	-	-	(13.107.939)
Total amortización acumulada	(11.991.845)	(1.685.783)	146.598	423.091	-	-	(13.107.939)
Valor neto contable	41.149.984						47.726.881

Ejercicio 2011

(Euros)						
	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspaso a existencias (Nota 10)	Traspaso de inmovilizado material (Nota 6)	Saldo final
Coste:						
Terrenos	10.168.892	-	-	(177.178)	-	9.991.714
Construcciones y otros	36.153.161	771.684	(54.578)	(732.346)	7.012.194	43.150.115
Total coste	46.322.053	771.684	(54.578)	(909.524)	7.012.194	53.141.829
Amortización acumulada:						
Construcciones y otros	(10.539.158)	(1.523.885)	54.578	16.620	-	(11.991.845)
Total amortización acumulada	(10.539.158)	(1.523.885)	54.578	16.620	-	(11.991.845)
Valor neto contable	35.782.895					41.149.984

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha firmado dos contratos de venta por importe total de 2.739.193 euros (Nota 16.1) correspondientes a edificios empresariales del Parque. Dado que los activos en cuestión habían sido objeto de utilización a través de un arrendamiento, de acuerdo con la política contable descrita en la Nota 4.3 de la memoria adjunta, su valor neto contable, que ascendía a 864.844 euros, se ha registrado bajo el epígrafe "Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2012 adjunta (el coste de los terrenos ascendía a 267.144 euros, y el coste y amortización acumulada de las construcciones a 1.020.791 y 423.091 euros, respectivamente).



Las altas del ejercicio 2012 se han debido, fundamentalmente, al acondicionamiento de diversos locales en el edificio central y en el edificio A.1.2, a la instalación de pasarelas de seguridad para mantenimiento en el auditorio del edificio central, así como a inversiones en equipamiento técnico del edificio central. También se ha traspasado el edificio 4C-100 de la cuenta "Inmovilizado en curso" (Nota 6), así como el terreno en el cual está edificado como traspaso de existencias por un importe de 1.016.196 euros (Nota 10), siendo la finalidad el arrendamiento operativo del mismo. Por su parte, las bajas se corresponden con elementos del inmovilizado fuera de uso que se encontraban totalmente amortizados a la fecha de la baja.

Como resumen de lo expuesto en las Notas 5, 6, 7, 10 y 14.5 el importe total de los pagos por inversiones efectuadas en el ejercicio 2012 asciende a 2.249.862 euros (17.610.287 euros durante el ejercicio 2011).

El importe de las inversiones inmobiliarias en uso y totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2012 asciende a 2.105.738 euros (2.155.200 euros al 31 de diciembre de 2011).

Del importe total de inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2012, un valor neto contable de 2.388.463 euros (2.402.343 euros al 31 de diciembre de 2011) se corresponde principalmente con instalaciones técnicas, mobiliario y equipos informáticos incluidos dentro de los edificios destinados al alquiler.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

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

(Euros)	2012	2011
Coste:	794.806	853.757
Terrenos	76.800	76.800
Construcciones y otros	718.006	776.957
Amortización acumulada	(418.115)	(457.554)
Valor neto contable	376.691	396.203



8. ARRENDAMIENTOS

8.1. Arrendamientos financieros

Sociedad como arrendadora

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad tiene contratadas varias pólizas de contratos de arrendamiento financiero con opción de compra a la finalización del contrato. A continuación se muestran las cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Ejercicio 2012

(Euros)	Valor Nominal	Valor Actual
Año 2013	760.989	657.629
Año 2014	819.931	747.588
Año 2015	892.221	844.387
Año 2016	749.443	725.924
Año 2017 y siguientes	886.493	728.096
Total	4.109.078	3.703.624

Ejercicio 2011

(Euros)	Valor Nominal	Valor Actual
Año 2012	378.414	278.852
Año 2013	410.357	320.126
Año 2014	445.199	366.583
Año 2015	483.691	418.400
Año 2016 y siguientes	2.277.823	2.030.873
Total	3.995.484	3.414.834

La cuenta “Deudores comerciales no corrientes” del activo no corriente del balance adjunto se corresponde con el importe pendiente de cobro con vencimiento superior a un año de los contratos de venta con pago aplazado (Nota 9.1). Bajo el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar – Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo” se recoge el importe pendiente de cobro con vencimiento no superior al año.

La Sociedad ha suscrito en el ejercicio 2012 un contrato de venta (Notas 7 y 16.1), por el cual parte del pago se ha aplazado estableciéndose un cuadro de amortización en 5 años, con vencimiento en el ejercicio 2016. Al 31 de diciembre de 2012, el valor actual de dicho pago aplazado a largo plazo asciende a 1.711.166 euros.



Por otra parte, la Sociedad suscribió en fecha 1 de junio de 2006 un contrato de arrendamiento con opción de compra con la sociedad Biobide, S.L. Dicha sociedad fue declarada en concurso de acreedores con fecha 18 de septiembre de 2012, encontrándose en situación de liquidación desde el 29 de octubre de 2012, ambas decisiones habiendo sido dictadas por el Juzgado de lo Mercantil de San Sebastián. Biobide, S.L. no ha podido asumir las cuotas devengadas durante el ejercicio 2012, y por lo tanto no ha podido cumplir con las condiciones estipuladas en el contrato inicial. Asimismo, de acuerdo con la resolución indicada en dicho contrato, la Sociedad está realizando los trámites necesarios para recuperar el terreno y el edificio arrendados de cara a saldar su cuenta a cobrar con Biobide, S.L.

Como consecuencia de esta situación, los Administradores de la Sociedad han reclasificado su cuenta a cobrar con Biobide, S.L. en el epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del activo corriente de su balance de situación por un importe de 1.469 miles de euros, ascendiendo por lo tanto la cuenta a cobrar total con este cliente a 1.512 miles de euros. La parte facturada al 31 de diciembre de 2012 asciende a 60 miles de euros y ha sido totalmente provisionada (Nota 9.2). Adicionalmente, la Sociedad ha obtenido una tasación realizada con fecha 7 de noviembre de 2012 asignando un valor de mercado de 2.510.700 euros a este edificio, mientras el precio de venta y el valor neto contable en los libros de la Sociedad a la fecha de venta ascendían a 1.584 miles y 984 miles de euros, respectivamente. En caso de reintegrar dichos elementos en su balance de situación, la Sociedad tendrá que revertir el margen de 600 miles de euros realizado durante el ejercicio 2006, con lo cual ha dotado una provisión por este concepto con cargo al epígrafe "Pérdidas, deterioro y variaciones de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntas (Nota 9.2).

8.2. Arrendamientos operativos

Sociedad como arrendadora

De las inversiones inmobiliarias netas existentes al 31 de diciembre de 2012, 41.025.127 euros están arrendadas a terceros a través de contratos de arrendamientos operativos (38.667.249 euros al 31 de diciembre de 2011). Los contratos de arrendamiento tienen una duración aproximada de entre 1 y 20 años, no habiendo cuotas contingentes.

Los ingresos provenientes de dichos contratos han ascendido a 2.665.242 euros en el ejercicio 2012 (2.943.184 euros en el 2011) (Nota 16.1), y no se esperan variaciones significativas en los próximos ejercicios.



9. ACTIVOS FINANCIEROS

9.1. Activos financieros a largo plazo

El detalle de los activos financieros a largo plazo al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

(Euros)		
Clases /Categorías	2012	2011
Otros activos financieros	14.816	613
Créditos al personal	1.498	4.066
Total Inversiones financieras a largo plazo	16.314	4.679
Deudores comerciales no corrientes (Nota 8.1)	3.045.995	3.135.982
Total	3.062.309	3.140.661

9.2. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El saldo del epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 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 2012 y 2011 es la siguiente:

(Euros)		
	2012	2011
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.911.515	3.900.294
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 17.1)	385.003	80.330
Deudores varios	33.927	-
Personal	2.568	2.568
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 15.1)	2.610	443.928
Total	5.335.623	4.427.120

Correcciones valorativas

El saldo de la cuenta “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones durante los ejercicios 2012 y 2011 son los siguientes:

(Euros)		
	2012	2011
Saldo inicial	210.896	187.253
Dotaciones	754.053	45.525
Aplicaciones	(54.411)	(21.882)
Reversiones	(119.061)	-
Saldo final	791.477	210.896



Durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha dotado una provisión de 600 miles de euros para cubrir la posible reintegración del edificio arrendado con opción de compra a Biobide, S.L. mencionada en las Nota 8.1, la cual supone una reversión del margen de dicha venta y una reducción de la correspondiente cuenta a cobrar.

Por otra parte, se ha dado de baja una cuenta a cobrar totalmente provisionada por un importe de 54 miles de euros, y se ha cobrado un importe de 119 miles de euros correspondiente a un cliente cuyo saldo fue totalmente provisionado al cierre del ejercicio 2011.

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

9.3.1. Información cualitativa y cuantitativa

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

Riesgo de crédito

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

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

Las cuentas a cobrar no están garantizadas mediante seguros de crédito tanto en el ejercicio 2012 como en el ejercicio 2011.

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 de Euskadi. Las condiciones relativas a estos recursos financieros, tanto activos como pasivos, se regula mediante el Convenio que se suscribe, generalmente con carácter anual, entre la Administración de Euskadi 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.

El porcentaje de deuda financiera referenciada a tipos fijos ha sido del 51% para 2012 y del 41% para el 2011.



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

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han realizado operaciones a cobrar o a pagar en moneda extranjera.

10. EXISTENCIAS

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

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

(Euros)	2012	2011
Saldo inicial	39.655.830	36.317.794
Urbanización de terrenos	740.869	3.230.313
Activación de gastos financieros	-	107.723
Transferencia de inversiones inmobiliarias (Nota 7)	864.844	892.904
Coste de los elementos vendidos	(864.844)	(892.904)
Transferencia a inversiones inmobiliarias (Nota 7)	(1.016.196)	-
Saldo final	39.380.503	39.655.830

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha seguido con la urbanización de los terrenos de Galarreta. Fundamentalmente, las altas se corresponden con certificaciones de obra de la sociedad urbanizadora.

Adicionalmente la Sociedad ha traspasado a inversiones inmobiliarias el coste del terreno del edificio 4C-100 por un importe de 1.016.196 euros (Nota 7) como consecuencia de la puesta en funcionamiento de dicho edificio.

La Sociedad no ha capitalizado intereses financieros como mayor valor de las existencias (107.723 euros correspondientes a los intereses devengados por la financiación de la compra de los terrenos de Galarreta durante el ejercicio 2011).

Los Administradores de la Sociedad consideran que no hay indicios de deterioro alguno en sus existencias.



Otra información

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

Con fecha 20 de noviembre de 2006, el Ayuntamiento de San Sebastián cedió las parcelas descritas en el convenio excepto la parcela 1 (parcela correspondiente al depósito de Oriaventa). Por su parte, dicha parcela 1 fue transmitida el 1 de diciembre de 2011. La Sociedad se compromete a comunicar anualmente al Ayuntamiento de San Sebastián el estado de situación de los movimientos financieros derivados de las actuaciones de mejora de la urbanización del Parque. En el ejercicio 2006 se registraron inversiones por importe de 82.756 euros, en el 2007 por importe de 2.783.265 euros, en el 2008 por importe de 4.366.313 euros, en el 2009 por importe de 1.349.893 euros, en el 2010 por importe de 306.704 euros, en el 2011 por importe de 117.901 euros y en el 2012 por importe de 136.068 euros. Adicionalmente, la Sociedad reclasificó en el 2010 inversiones realizadas en los ejercicios 2004, 2005 y 2006 como menor cuenta a pagar al Ayuntamiento por importe de 77.602 euros. Por lo tanto, el importe de la inversión comprometida al cierre del ejercicio 2012 y contabilizado en la cuenta "Proveedores, empresas del grupo y asociadas a largo plazo" asciende a 2.261.559 euros (2.397.627 euros al cierre del ejercicio 2011) (Nota 17.1).

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

(Euros)	2012	2011
Caja	997	1.326
Cuentas corrientes a la vista	1.990.949	2.306.264
Total	1.991.946	2.307.590

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 22 de diciembre de 2011, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó ampliar el capital social en un importe de 9.118.000 euros. La aportación correspondiente a la sociedad Sociedad para la Transformación Competitiva (SPRI), S.A. por importe de 8.000.000 euros fue suscrita y desembolsada en su totalidad durante el ejercicio 2011, registrándose bajo el epígrafe “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” del pasivo no corriente del balance al 31 de diciembre de 2011, dado que a la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2011 dicha ampliación de capital no había sido escriturada. La parte correspondiente a la Diputación Foral de Gipuzkoa, por importe de 1.118.000 euros, quedó pendiente de desembolso.

Con fecha 27 de junio de 2012, la ampliación de capital ha sido finalmente escriturada por importe de 8.000.000 euros, mediante la emisión de 80.000 nuevas acciones de 100 euros de valor nominal cada una, toda vez que la Diputación Foral de Gipuzkoa no concurrió a la ampliación y el resto de socios renunciaron a su derecho de suscripción preferente

En consecuencia, al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 el capital social de la Sociedad asciende a 80.420.400 y 72.420.400 euros respectivamente, representado por 804.204 y 724.204 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 2012 y 2011 es el siguiente:

(Euros)	2012	2011
SPRI, S.A.	53.071.400	45.071.400
Diputación Foral de Gipuzkoa	16.796.800	16.796.800
Fundación KUTXA – KUTXA Fundazioa	6.141.600	6.141.600
Ayuntamiento de San Sebastián	4.410.600	4.410.600
Total	80.420.400	72.420.400

12.2. Reservas

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio, hasta que esta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda 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 de los ejercicios 2012 y 2011 esta reserva no se encuentra completamente constituida.



Otras reservas

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

12.3. Subvenciones

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

Ejercicio 2012

(Euros)					
	Saldo inicial	Adiciones	Regularizaciones	Imputación a resultados	Saldo final
Subvenciones no reintegrables	715.338	19.296	(309.408)	(12.301)	412.925
Efecto impositivo	(200.295)	(5.403)	86.635	3.444	(115.619)
Total	515.043	13.893	(222.773)	(8.857)	297.306

Ejercicio 2011

(Euros)		
	Saldo inicial	Saldo final
Subvenciones no reintegrables	715.338	715.338
Efecto impositivo	(200.295)	(200.295)
Total	515.043	515.043

Tal y como se indica en la Nota 14.4, la Sociedad recibió durante el ejercicio 2010 unos anticipos reintegrables a un tipo inferior al de mercado (1,17%) del Ministerio de Ciencia e Innovación, en los que se identifica una subvención del tipo de interés. Asimismo, durante el ejercicio 2012 la Sociedad ha recibido el último tramo de este préstamo por un importe de 168.848 euros, lo cual ha supuesto una subvención de tipo de interés adicional por un importe de 19.296 euros.

Al recibir la totalidad del préstamo, la Sociedad ha procedido a regularizar la correspondiente subvención de tipo de interés implícito (con la consideración de ciertos intereses de carencia y la homogeneización con el resto de sociedades del Gobierno Vasco), procediendo a revertir la subvención registrada al 31 de diciembre de 2011 por un importe de 222.773 euros.

Durante el ejercicio 2012, el edificio asociado a esta ayuda reintegrable se ha puesto en funcionamiento (Nota 7). En consecuencia, la Sociedad ha traspasado un importe de 12.301 euros a resultados (8.857 euros una vez deducido el efecto impositivo) en función del ritmo de amortización del citado inmovilizado.



13. PROVISIONES

13.1. Provisiones

El detalle de las provisiones a corto plazo del balance de situación al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, así como los principales movimientos registrados durante ambos ejercicios, son los siguientes:

Ejercicio 2012

(Euros)			
	Saldo inicial	Aplicaciones	Saldo final
Provisiones por impuestos	244.236	(244.236)	-
Obligaciones con el personal	519	-	519
Total	244.755	(244.236)	519

Ejercicio 2011

(Euros)			
	Saldo inicial	Altas	Saldo final
Provisiones por impuestos	-	244.236	244.236
Obligaciones con el personal	-	519	519
Total	-	244.755	244.755

La Sociedad registró durante el ejercicio 2011 dentro del epígrafe "Provisiones a corto plazo" el importe correspondiente al 1% del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) y Actos Jurídicos Documentados (AJD) de las ampliaciones de capital de los ejercicios 2008, 2009 y 2010 por importe total de 213.428 euros y los intereses de demora correspondientes por importe de 30.808 euros, respectivamente, tras la reclamación realizada por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa en diciembre de 2011 y que ha sido finalmente confirmada en enero de 2012.

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha realizado el pago y ha aplicado la provisión dotada al 31 de diciembre de 2011.

La ampliación de capital suscrita en el ejercicio 2011 (Nota 12.1) no fue objeto de pago del ITP y AJD debido al Decreto Foral – Norma 6/2010 de 21 de diciembre de 2010, por la que se establece la exención para las operaciones de capital por operaciones societarias en sociedades públicas.



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 2012 y 2011 es el siguiente:

(Euros)		
Clases / Categorías	31.12.2012	31.12.2011
Deudas con entidades de crédito	3.200.000	4.000.000
Otros pasivos financieros	4.098.839	3.510.390
Total	7.298.839	7.510.390

14.2. Deudas a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

(Euros)		
Clases / Categorías	31.12.2012	31.12.2011
Deudas con entidades de crédito	800.000	7.509
Otros pasivos financieros	114.410	1.374.762
Total	914.410	1.382.271

14.3. Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente (en euros):

	31.12.2012	31.12.2011
Deudas a largo plazo	3.200.000	4.000.000
Deudas a corto plazo	780.327	7.509
Total	3.980.327	4.007.509

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, la Sociedad tiene una cuenta de crédito con Bankoa cuyo límite asciende a 4 millones de euros y que devenga un tipo de interés de Euribor + 0,75%. Esta cuenta de crédito se encuentra totalmente dispuesta al cierre de los ejercicios 2012 y 2011.

Los gastos financieros devengados durante el ejercicio 2012 han ascendido a 122.692 euros (77.863 euros en 2011).



El detalle por vencimientos de los préstamos y cuentas de crédito al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2012	31.12.2011
2012	-	7.509
2013	780.327	800.000
2014	800.000	800.000
2015	800.000	800.000
2016	800.000	800.000
2017	800.000	800.000
Total	3.980.327	4.007.509

14.4. Otros pasivos financieros

El detalle del epígrafe “Otros pasivos financieros”, a largo y a corto plazo, al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2012	31.12.2011
A largo plazo:		
Fianzas recibidas	601.302	561.827
Ayudas Ministeriales	3.497.537	2.948.563
	4.098.839	3.510.390
A corto plazo:		
Depósitos recibidos	5.980	666
Proveedores de inmovilizado	108.430	1.374.096
	114.410	1.374.762

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 (Notas 7 y 8). Las variaciones experimentadas en el ejercicio son las siguientes:

(Euros)	2012	2011
Saldo inicial	561.827	543.873
Devoluciones	(108.723)	(7.353)
Fianzas recibidas en el ejercicio	148.198	25.307
Saldo final	601.302	561.827

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



Ayudas Ministeriales

Bajo la cuenta “Ayudas Ministeriales” se incluyen los importes pendientes de pago correspondientes a una serie de anticipos reembolsables concedidos por el Ministerio de Ciencia e Innovación para cubrir la financiación de proyectos de investigación, desarrollo e innovación, fundamentalmente. Dichos anticipos reintegrables devengan un tipo de interés inferior al de mercado (1,17%) y han sido concedidos con un periodo de carencia de 3 años y un periodo de devolución de cuotas iguales de 12 años. Durante el ejercicio 2012, el importe recibido por la Sociedad por este concepto ha ascendido a 168.847 euros.

Con respecto a dichos anticipos reintegrables que devengan tipo de interés inferior al de mercado, la Sociedad ha reconocido el pasivo financiero a su valor actual y la diferencia hasta su valor de reembolso como ayuda implícita a reconocer como ingresos sobre una base sistemática, a lo largo de la vida útil del activo para compensarlos con los costes relacionados bajo el epígrafe “Subvenciones, donaciones y legados recibidos” del patrimonio neto del balance adjunto. Al recibir el último tramo del préstamo durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha actualizado su estimación de la subvención implícita teniendo en cuenta los intereses devengados durante el periodo de carencia utilizando como referencia un tipo de interés homogéneo con el resto de sociedades del Gobierno Vasco. Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 dicha ayuda asciende a 297.306 euros y 515.043 euros, respectivamente, neta de su efecto impositivo (Nota 12.3).

Durante los ejercicios 2012 y 2011, la Sociedad ha registrado el gasto financiero correspondiente a los intereses devengados por estos anticipos por importes de 90.681 y 106.560 euros, respectivamente (Notas 6 y 7).

El calendario de amortización de las ayudas ministeriales registradas en el largo plazo es el siguiente:

(Euros)		
Año	31.12.2012	31.12.2011
2013	-	667
2014	182.506	343.615
2015	264.326	237.056
2016	271.034	237.056
2017	278.071	237.055
2018 y siguientes	2.501.600	1.893.114
Total	3.497.537	2.948.563

14.5. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Con fecha 18 de marzo de 2010, la Sociedad firmó un acuerdo con las promotoras que le vendieron los terrenos de Galarreta (Nota 10) estipulando que parte del pago se realizaría en especie mediante la recompra por dichas promotoras de parcelas edificables. El contravalor de dichas parcelas asciende a 3 millones de euros, registrados dentro del epígrafe “Proveedores a largo plazo” hasta el 31 de diciembre de 2011.



Por otra parte, dicho importe fue facturado anticipadamente por la Sociedad en el ejercicio 2010, registrando la cuenta a cobrar dentro del epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” y el correspondiente pasivo en el epígrafe “Anticipos de clientes” del balance de situación adjunto.

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha reclasificado un importe de 3 millones de euros del epígrafe “Proveedores a largo plazo” al epígrafe “Proveedores a corto plazo”. Dicho saldo incluye la parte correspondiente al pago aplazado de la deuda contraída con los vendedores de los terrenos de Galarreta, cuyo vencimiento está previsto para el ejercicio 2013.

La Sociedad realizó en el ejercicio 2011 pagos correspondientes a la deuda con los vendedores de Galarreta por importe de 6.333.250 euros y pagos por importe de 3.029.958 euros a Orona, S. Coop. por los compromisos adquiridos en relación al pago de terrenos según convenio suscrito entre las partes con fecha 21 de diciembre de 2009. No ha habido pagos durante el ejercicio 2012.

Asimismo, el epígrafe “Anticipos de clientes” incluye el importe del terreno que la Sociedad se compromete a devolver a los vendedores de los terrenos de Galarreta en el ejercicio 2013 y que fueron facturados en el ejercicio 2010 (Nota 4.6).

14.6. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

Proveedores de Bienes y Servicios

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio		Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio	
	2012		2011	
	Importe (euros)	%	Importe (euros)	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	1.606.386	80,14%	1.604.965	82,46%
Resto	397.666	19,86%	341.441	17,54%
Total pagos del ejercicio	2.004.052	100%	1.946.406	100%
PMPE (días) de pagos	25,92		18,37	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	20.011		64.906	



Proveedores de Inmovilizado

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio		Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio	
	2012		2011	
	Importe (euros)	%	Importe (euros)	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	1.444.511	62,96%	3.028.255	24,78%
Resto	849.758	37,04%	9.194.496	75,22%
Total pagos del ejercicio	2.294.269	100%	12.222.751	100%
PMPE (días) de pagos	19,80		31,92	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	-		19.963	

Los datos expuestos los cuadros anteriores sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas “proveedores” y “acreedores varios” del pasivo corriente del balance de situación y a pagos realizados a “Otros pasivos financieros – Proveedores de inmovilizado” (Nota 14.4), respectivamente.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

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 50 días entre la fecha de entrada en vigor de la Ley y hasta el 31 de diciembre de 2011, y de 40 días durante el ejercicio 2012.



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 2012 y 2011 es el siguiente:

(Euros)	31.12.2012	31.12.2011
Corriente		
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre el Valor Añadido	130	443.928
Impuesto sobre Sociedades	2.480	-
Total saldos deudores	2.610	443.928
No corriente		
Pasivos por impuesto diferido (Nota 12.3)	115.619	200.295
Corriente		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Impuesto sobre el Valor Añadido	13.578	-
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	28.926	39.064
Organismos de la Seguridad Social	12.661	12.151
Total saldos acreedores	170.774	251.510

15.2. Conciliación resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

El resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011 son coincidentes.

La conciliación entre el resultado contable de los ejercicios 2012 y 2011 y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	2012	2011
Resultado contable antes de impuestos – Beneficio	348.245	76.811
Base Imponible previa (resultado fiscal)	348.245	76.811
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(243.772)	(76.811)
Cuota al 28%	29.253	-
Deducciones con límite (35%)	(10.238)	-
Deducciones sin límite	(18.317)	-
Cuota efectiva	697	-

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2012 asciende a 697 euros, correspondiendo en totalidad con impuesto corriente.

Asimismo, durante el ejercicio 2012 la Sociedad ha realizado pagos a cuenta por este concepto por un importe total de 3.177 euros.



15.3. Impuestos reconocidos en el patrimonio neto

El detalle de los impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio Neto en el ejercicio 2012 es el siguiente:

(Euros)	Aumentos	Disminuciones	Total
Por impuesto diferido:			
Con origen en ejercicios anteriores:			
Subvenciones (Nota 12.3)	-	(84.676)	(84.676)
Total impuesto diferido	-	(84.676)	(84.676)

Durante el ejercicio 2011, la Sociedad no reconoció ningún gasto (ingreso) en el Patrimonio Neto.

15.4. Activos por impuestos diferidos no registrados

La Sociedad no ha registrado en el balance al 31 de diciembre de 2012 y de 2011 determinados activos por impuesto diferido, al considerar que su compensación futura no cumple con los requisitos de probabilidad previstos en la norma contable.

El detalle de dichos activos no registrados (en cuota) es el siguiente:

(Euros)	31.12.12	31.12.11
Bases imponibles negativas	143.631	211.887
Deducciones pendientes y otros	177.849	205.495
Total activos por impuesto diferido no registrados	321.480	417.382



Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, el vencimiento de las bases imponibles negativas y de las deducciones pendientes de tomar no registradas en el balance adjunto es el siguiente:

Ejercicio 2012

Concepto y año de generación	Euros	Vencimiento
Bases imponibles negativas		
Ejercicio 2005	264.136	2020
Ejercicio 2006	248.833	2021
	512.969	
Deducciones pendientes y otros		
<i>Inversión</i>		
1998	11.851	2013
1999	17.775	2014
2000	11.648	2015
2001	16.924	2016
2002	11.749	2017
2003	38.219	2018
2004	59.059	2019
2006	364	2021
2009	4.839	2024
2010	2.283	2025
2011	2.228	2026
2012	910	2026
	177.849	



Ejercicio 2011

Concepto y año de generación	Euros	Vencimiento
Bases impositivas negativas		
Ejercicio 2005	507.908	2020
Ejercicio 2006	248.833	2021
	756.741	
Deducciones pendientes y otros		
<i>Inversión</i>		
1998	22.090	2013
1999	17.775	2014
2000	11.648	2015
2001	16.924	2016
2002	11.749	2017
2003	38.219	2018
2004	59.059	2019
2006	364	2021
2009	4.839	2024
2010	2.283	2025
2011	2.228	2026
<i>Empleo</i>		
De 1998 a 2005	18.317	2013-2020
	205.495	

La Sociedad ha decidido no reflejar información relativa a las deducciones generadas en los ejercicios 2005 y 2008, debido a que estiman que no se van a cumplir las condiciones de permanencia establecidas en el apartado 6 del artículo 37 de la Norma Foral 7/1996 de 4 de julio, del Impuesto de Sociedades, en relación a las deducciones con límite conjunto sobre la cuota pendientes de aplicación generadas por las inversiones en activos fijos nuevos.

15.5. Pasivos por impuesto diferido

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

(Euros)	31.12.2012	31.12.2011
Efecto impositivo subvenciones (Nota 12.3)	115.619	200.295
Total pasivos por impuesto diferido	115.619	200.295



15.6. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

Al cierre del ejercicio 2012 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2008 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 2012 es, entre otras, la correspondiente a la Norma Foral 7/1996, de 4 de julio, del Impuesto sobre Sociedades, la cual se encuentra vigente, aun cuando existen diversos recursos planteados al respecto.

Los Administradores de la Sociedad han realizado los cálculos de los importes asociados con este impuesto para el ejercicio 2012 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 2012 y 2011, distribuida por categorías de actividades, es la siguiente:

(Euros)	2012	2011
Segmentación por categorías de actividades-		
Ventas de terrenos y locales	2.739.193	1.450.770
Ingresos por arrendamientos (Notas 7 y 8.2)	2.665.242	2.943.184
Ingresos por prestaciones de servicios y otros	614.279	720.798
Total	6.018.714	5.114.752



16.2. Cargas sociales

El detalle de cargas sociales al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

(Euros)	2012	2011
Seguridad Social	127.545	121.372
Itzarri – EPSV (Nota 4.13)	-	7.406
Total	127.545	128.778

16.3. Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

(Euros)	2012	2011
Reparaciones y conservación	614.118	583.564
Servicios de profesionales independientes	359.859	382.288
Transportes	1.621	1.866
Primas de seguros	60.142	73.928
Servicios bancarios	354	405
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	76.143	113.998
Suministros	419.226	400.940
Otros servicios	161.039	136.935
Total	1.692.504	1.693.924

16.4 Ingresos y gastos excepcionales

Dentro del epígrafe “Ingresos y gastos excepcionales” de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2012 adjunta, la Sociedad ha incluido un ingreso por importe de 100 miles de euros correspondientes a la cancelación por parte del proveedor de inmovilizado de las deudas y retenciones pendientes relativas a la construcción y liquidación definitiva del Edificio A.1.1 (180 miles de euros durante el ejercicio 2011).

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO Y VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2012 y 2011, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la Vinculación
Gobierno Vasco – Eusko Jaurlaritza	Empresa del Grupo
Parque Tecnológico – Teknologi Elkartegia, S.A.	Empresa del Grupo
Sociedad para la Transformación Competitiva (SPRI), S.A.	Sociedad dominante directa
BIC- Gipuzkoa Berrilan, S.A.	Empresa del Grupo
Diputación Foral de Gipuzkoa	Accionista
Ayuntamiento de San Sebastián	Accionista



17.1 Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son los siguientes:

Ejercicio 2012

(Euros)			
	Cientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 9.2)	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas a corto plazo (Nota 14.3)	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Notas 7, 10 y 14.3)
Ayuntamiento de San Sebastián	-	-	2.261.559
Sociedad para la Transformación Competitiva (SPRI), S.A.	-	4.235	-
BIC – Gipuzkoa Berrilan, S.A.	385.003	-	-
	385.003	4.235	2.261.559

Ejercicio 2011

(Euros)				
	Cientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 9.2)	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas a corto plazo (Nota 14.3)	Proveedores, empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Notas 7, 10 y 14.3)	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 12.1)
Ayuntamiento de San Sebastián	-	-	2.397.627	-
Sociedad para la Transformación Competitiva (SPRI), S.A.	1.982	4.130	-	8.000.000
BIC – Gipuzkoa Berrilan, S.A.	78.348	-	-	-
SPRILUR, S.A.	-	3.264	-	-
	80.330	7.394	2.397.627	8.000.000

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



Las transacciones realizadas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 con entidades vinculadas son las siguientes:

Ejercicio 2012

(Euros)		
	Servicios recibidos	Ingresos por arrendamientos y prestación de servicios
Gobierno Vasco – Eusko Jaurlaritza	-	2.756
Sociedad para la Transformación Competitiva (SPRI), S.A.	7.000	5.490
Diputación Foral de Gipuzkoa	-	995
Parque Tecnológico – Teknologi Elkartegia, S.A.	24.923	-
Parque Tecnológico de Alava, S.A.	6.000	-
BIC – Gipuzkoa Berrilan, S.A.	-	393.357
SPRILUR, S.A.	5.994	-
Parque Empresarial Zuatzu Empresa Parkea, S.A.	6.734	-
Total	50.651	402.598

Ejercicio 2011

(Euros)		
	Servicios recibidos	Ingresos por arrendamientos y prestación de servicios
Gobierno Vasco – Eusko Jaurlaritza	-	2.336
Parque Tecnológico – Teknologi Elkartegia, S.A.	31.476	-
Sociedad para la Transformación Competitiva (SPRI), S.A.	12.242	14.260
BIC – Gipuzkoa Berrilan, S.A.	1.606	859.921
Diputación Foral de Gipuzkoa	-	5.307
Total	45.324	881.824

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

17.2 Administradores y Alta Dirección

Durante los ejercicios 2012 y 2011, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido ni devengado remuneración alguna por sueldos, dietas u otros conceptos.

En la Junta General de Accionistas celebrada el día 22 de febrero de 2013 se ha visto modificada la estructura del Consejo de Administración descrita, siendo los nuevos Administradores los responsables de la formulación de estas cuentas anuales (Nota 18.1).



Los Administradores consideran que la Sociedad no tiene ningún cargo con funciones de Alta Dirección, a los efectos de la Ley 14/1988, de 28 de octubre, de Retribuciones de Altos Cargos de Sociedades Públicas y Entes Públicos con derecho privado de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Dichas funciones son realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones ni de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen anticipos a miembros del Consejo de Administración.

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

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

Administradores cesados el 22 de febrero de 2013

ADMINISTRADOR	CARGO / FUNCIÓN	SOCIEDAD
Tomás Orbea Celaya	Vicepresidente Vicepresidente Consejero Consejero	Sprilur, S.A. Gestión Capital Riesgo del País Vasco, S.A. Parque Científico y Tecnológico de Bizkaia, S.A. Parque Tecnológico de Álava, S.A.
José Ramón Zárate Gandara	Vicepresidente Vicepresidente Consejero Consejero Consejero	Parque Científico y Tecnológico de Bizkaia, S.A. Parque Tecnológico de Álava, S.A. SPRI, S.A. Burtzena Enpresa Parkea, S.A. Vitoria Integrated Air Services (VIAS)
Pedro Gómez Damborenea	Consejero Consejero Presidente Consejero Consejero Consejero	Parque Científico y Tecnológico de Bizkaia, S.A. Parque Tecnológico de Álava, S.A. Sprilur, S.A. SPRI, S.A. Gestión Capital Riesgo del País Vasco, S.A. Fondos Mondragón
Francisco José Berjón Ayuso	Presidente Presidente Vocal Vocal	Parque Tecnológico de Álava, S.A. Parque Científico y Tecnológico de Bizkaia, S.A. Abanto Zierbenako Industrialdea, S.A. Burtzena Enpresa Parkea, S.A.



Administradores a la fecha de formulación

ADMINISTRADOR	CARGO / FUNCIÓN	SOCIEDAD
José Miguel Corres	Presidente Presidente	Parque Tecnológico de Álava, S.A. Parque Científico y Tecnológico de Bizkaia, S.A.
Estibaliz Hernaez	Consejera Consejera Vocal Vocal Vicepresidenta Representante Consejera y Presidenta Patrona	SPRILUR, S.A. SPRI, S.A. Parque Científico y Tecnológico de Bizkaia, S.A. Parque Tecnológico de Álava, S.A. Gestión de Capital Riesgo del País Vasco, S.A. Orkestra Metaposta Patronato de la Fundación Tecnalia Research & Innovation
Jon Urigüen Ansola	Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero Consejero	Goierri Beheko Industrialdea, S.A. BIC Gipuzkoa Berrilan, S.A. Ekarpen SPE, S.A. Beterri kostako Industrialdea, S.A. Polo de Innovación Garaia, S.Coop. Etorlur Gipuzkoako Lurra, S.A.U. HAZI Kontsultoria, S.A. IZFE – Informatika Serbitzuen Foru Elkarte, S.A. Jaizkibia, S.A. Kursaal Elkargunea, S.A. SEED Gipuzkoa, S.C.R. de Régimen Simplificado, S.A. SPRI, S.A. Donostiako Kultura Garaikidearen Nazioarteko Zentroa, S.A. Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A. Donostiako Nazioartekoa Zinemadlia, S.A.
Leire Bilbao Elguezabal	Miembro de la fundación Vocal Vocal Consejero Consejero Miembro de la fundación Miembro de la fundación	Fundación Tecnalia Parque Tecnológico de Álava, S.A. Parque Científico y Tecnológico de Bizkaia, S.A. SPRI,S.A. Gestión Capital Riesgo del País Vasco,S.A. Fundación Donostia International Physics Center Centro tecnológico GAIKER
Juan Ignacio García de Motiloa	Vicepresidente Presidente Consejero Vicepresidente Vicepresidente Consejero Presidente Vicepresidente Vicepresidente Consejero	SPRI, S.A. Sprilur, S.A. Fundación Tecnalia Parque Tecnológico de Álava, S.A. Parque Científico y Tecnológico de Bizkaia, S.A. Sociedad de Capital Desarrollo de Euskadi SOCADE, S.A. Gestión Capital Riesgo del País Vasco,S.A. Ente Vasco de la Energía Naturgas Energía Vitoria Integrated Air Services (VIAS)
Imanol Aburto Erdoiza	Consejero Consejero Vocal Vocal Consejero	SPRI, S.A. Sprilur, S.A. Parque Tecnológico de Álava, S.A. Parque Científico y Tecnológico de Bizkaia, S.A. Gestión Capital Riesgo del País Vasco,S.A.



Oscar Usetxi Blanco	Vocal Vocal Vocal	Tolosaldeko Apattaerreaka Industri Lurra, S.A. Goierrri Beheko Industrialdea, S.A. Beterri-Kostako Industrialdea, S.A.
Sebastián Idarreta Lapazarán	Consejero	Beterri-Kostako Industrialdea, S.A.

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1 Estructura del personal

Las personas empleadas por la Sociedad durante el ejercicio 2012 y 2011 distribuidas por categorías profesionales y género son las siguientes:

Ejercicio 2012

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

Ejercicio 2011

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

El Consejo de Administración está formado por 11 personas, de las cuales 9 son hombres y 2 son mujeres (11 hombres al 31 de diciembre de 2011).



18.2 Honorarios de auditoría

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

(Euros)	2012	2011
Servicio de auditoría de cuentas y otros servicios relacionados con la auditoría	7.720	7.720
Total	7.720	7.720

18.3 Garantías comprometidas con terceros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad tiene concedido un aval de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Gipuzkoa y San Sebastián por un importe de 8.000 euros. Asimismo, la Sociedad tiene avales concedidos por importe de 4.223.210 euros (4.215.210 euros en 2011) a favor del Ayuntamiento de San Sebastián en garantía de la correcta ejecución de determinadas obras que está realizando en el Parque Tecnológico, los vendedores de los terrenos de Galarreta en garantía de la entrega definitiva del terreno en el ejercicio 2013 y el Ayuntamiento de Hernani en garantía de la correcta ejecución de las obras de los terrenos de Galarreta. (Notas 7 y 10).

18.4 Situación de liquidez y presupuesto de tesorería

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

La Sociedad determina las necesidades de tesorería utilizando dos herramientas básicas:

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

Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación.

Las necesidades de financiación generadas por operaciones de inversión se estructuran y diseñan en función de la vida de la misma: a modo de ejemplo, la adquisición de suelo para promoción de viviendas para la venta puede financiarse con préstamos hipotecarios o cuentas de crédito con vencimiento a largo plazo, mientras que el desarrollo de la promoción mediante préstamo subrogables para el suelo y la construcción. Así, la Sociedad dispone de pólizas de crédito de amplio límite para cubrir necesidades imprevistas con carácter inmediato o bien para utilizarlas a modo de financiación puente en adquisiciones de suelo durante la negociación de otro instrumento de endeudamiento financiero más acorde.



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

La Sociedad tiene al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 una línea de crédito dispuesta en su totalidad (Nota 14.3).

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

18.5 Fondo Estratégico de Suelo

El 17 de diciembre de 2010 se firmó el “Convenio Interinstitucional de Constitución del Fondo Estratégico de Suelo” (en adelante FES), entre representantes del Gobierno Vasco y de las tres Diputaciones Forales.

El objeto del mencionado Convenio es la constitución del Fondo Estratégico de Suelo (FES) cuya misión es la realización de actuaciones en materia de suelo industrial, que resulten estratégicas para la reactivación económica y faciliten la implantación y desarrollo de nuevos proyectos empresariales.

La dotación del Fondo Estratégico de Suelo se estableció en 30.050.500 euros y se encomendó la tarea de control y seguimiento del mismo a la Oficina de Inversiones Estratégicas y la tarea de gestión urbanística a Sprilur, S.A. En este sentido, la gestión abarca tanto la dotación económica mencionada así como una serie de inmuebles, con el objeto de posibilitar su readaptación industrial.

En este sentido, el 3 de enero de 2011 se ingresó en una cuenta corriente creada a este efecto a nombre de Sprilur, S.A. la totalidad del fondo por importe de 30.050.500 euros. Los proyectos estratégicos para los que va destinado este fondo son Kanpezu, Arasur, obras de derribo y descontaminación en Burtzeña, Loiu, Urduliz, Hernani y Zarautz que han sido aprobados por la Oficina de Inversiones Estratégicas. Los tres últimos proyectos serán desarrollados por empresas del grupo Sprilur, Industrialdeak, si bien Sprilur, S.A. financiará mediante anticipos reintegrables a las mismas. La financiación ligada a proyectos que serán desarrollados por empresas del grupo asciende a 16.916.698 euros. Del importe global de fondos señalados, con fecha 24.04.2012 en base al acuerdo de la Oficina de Inversiones Estratégicas, se asignaron 5.916.698 Euros a la actuación impulsada por el Parque Científico y Tecnológico de Gipuzkoa en Galarreta, Hernani. Estos anticipos concedidos tendrán el carácter de reintegrable en función de los ingresos obtenidos en la venta de las parcelas, pabellones y locales generados. Del total de dichos ingresos generados, se reintegrarán al FES, un porcentaje equivalente, a lo que suponga la cantidad de 5.916.698 Euros en las inversiones totales realizadas por Parque Científico y Tecnológico de Gipuzkoa en el proyecto de Galarreta (Nota 10).

Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2012 en Galarreta financiadas con Fondos Fes han ascendido a 1.308.226 euros.



Dichas inversiones se han concretado en:

- Obras de Urbanización de la II Fase del Sector 10.5 Galarreta por importe de 425.355 euros;
- Obras de Contención de la ladera sur del sector 10.5 Galarreta por importe de 584.949 euros;
- Actuaciones del sistema general viario e infraestructuras del sector 10.5 del ámbito 10 de Galarreta por importe de 297.922 euros.

Se presenta a continuación la información financiera al 31 de diciembre de 2012 relativa a la gestión realizada por la Sociedad en relación al Fondo Estratégico de Suelo:

Balance de situación al 31 de diciembre de 2012
(en euros)

ACTIVO	31.12.12	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.12
ACTIVO NO CORRIENTE:	214.800	PATRIMONIO NETO:	31
Inversiones financieras a largo plazo	214.800	FONDOS PROPIOS-	31
Otros activos financieros	214.800	Resultado del ejercicio	31
ACTIVO CORRIENTE:	1.435.231	PASIVO NO CORRIENTE	1.650.000
Existencias	1.308.226	Deudas a largo plazo	1.650.000
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.540	Otros pasivos financieros	1.650.000
Otros créditos con Administraciones Públicas	4.540		
Tesorería	122.465		
TOTAL ACTIVO	1.650.031	TOTAL PASIVO	1.650.031

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2012
(en euros)

	Ejercicio 2012
OPERACIONES CONTINUADAS:	
Ingresos financieros-	31
De empresas del grupo y asociadas	31
RESULTADO FINANCIERO	31
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	31
RESULTADO DEL EJERCICIO	31

En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad estiman que como consecuencia de la gestión del FES, no se derivará quebranto alguno para la Sociedad en ningún caso, puesto que,



tanto la propiedad de los activos inmobiliarios o de los fondos a gestionar no pertenece a la Sociedad, así como también cualquier derecho y obligación derivada de los mismos (incluyendo posibles plusvalías, así como en su caso deterioros que puedan producirse, o pérdidas en la venta/desarrollo de los activos inmobiliarios).



PARQUE CIENTIFICO Y TECNOLOGICO DE GIPUZKOA - GIPUZKOAKO ZIENTZIA ETA TEKNOLOGIA PARKEA, S.A.

Informe de gestión

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012

INTRODUCCIÓN

La sociedad PARQUE CIENTIFICO Y TECNOLOGICO DE GIPUZKOA-GIPUZKOAKO ZIENTZIA ETA TEKNOLOGIA PARKEA, S.A. (antes denominada "PARQUE TECNOLOGICO DE SAN SEBASTIAN - DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA S.A"). es una Empresa Pública adscrita actualmente al Departamento de Desarrollo Económico y Competitividad del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Euskadi y se constituyó el 26 de enero de 1994 por la Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial, S.A., la Diputación Foral de Gipuzkoa, KUTXA-Caja de Gipuzkoa y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

El Parque Tecnológico, promocionado por el Sector Público Vasco dentro del marco de la Política Industrial y Tecnológica del Gobierno, se crea como un instrumento más de la misma, con el objeto social de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial, mediante la creación de una infraestructura que posibilite la implantación de Empresas de alta tecnología, estimulando en particular, el campo de la medicina y biotecnología, y, al mismo tiempo, potenciar la transferencia de tecnología y de conocimiento entre la Universidad, los Centros Tecnológicos y las Empresas.

El capital social a 31.12.2012 asciende a 80.420.400-Euros, quedando la composición de los socios de la forma siguiente:

<u>Entidad</u>	<u>Participación</u>	<u>Capital</u>	<u>Nºde acciones</u>
Spri	65,99%	53.071.400	530.714
Gipuzkoako Foru Aldundia Diputación Foral de Gipuzkoa	20,89%	16.796.800	167.968
Kutxabank	7,64%	6.141.600	61.416
Donostiako Udala Ayuntamiento de San Sebastián	<u>5,48%</u>	<u>4.410.600</u>	<u>44.106</u>
Guztira Total	100% ====	80.420.400 =====	804.204 =====

PRINCIPALES REALIZACIONES DEL EJERCICIO 2012

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

En este sentido, la revisión más reciente de la estrategia del Parque sitúa su Misión en contribuir decisivamente al desarrollo tecnológico y de la innovación en Gipuzkoa, de manera sostenible, favoreciendo el intercambio de conocimiento y las transferencia de tecnología entre Empresas,



Agentes Tecnológicos y Universidades, impulsando la creación y el crecimiento de empresas innovadoras y ofreciendo espacios e instalaciones de gran calidad y servicios de alto valor añadido.

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

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

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

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

En consonancia con los objetivos establecidos por la sociedad para el año 2012, sus principales realizaciones, organizadas en función de 7 objetivos, se pueden resumir en:

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

La política de Inversiones se divide en las siguientes acciones concretas:

Acción 1.1: Urbanización:

- Recepción por parte del Parque Tecnológico de las Obras de primera fase del Proyecto de urbanización del sector 10.5
- Convenio para la construcción de las infraestructuras de abastecimiento de aguas por parte de la Junta de Concertación, Ayuntamiento de Hernani, Buruntzaldeko Industrialdea, con Aguas del Añarbe, S.A.
- Convenio urbanístico de ejecución de la primera fase del proyecto de sistema general viario y de acometida de infraestructuras del sub-ambito Galarreta, por parte de la Junta de Concertación, Ayuntamiento de Hernani y Buruntzaldeko Industrialdea,
- Inicio de las obras de Segunda Fase del Proyecto de Urbanización del sector 10.5, en Galarreta.
- Licitación por parte de la Junta de Concertación de las obras de primera fase del proyecto de sistema general viario y de acometida de infraestructuras del sub-ambito Galarreta.
- Licitación del contrato para el proyecto de ideas, básico y de ejecución del Parque Natural de Miramón, dentro de los compromisos acordados en la ampliación del MPGOU, realizando conjuntamente con los departamentos de urbanismo y jardinería del Ayuntamiento y la asociación de vecinos de Lantxabe.
- Recepción de la urbanización complementaria del edificio 4C100 en P^a Mikeletegi nº 83 en Miramón.
- Recepción de la urbanización de la parcela 9 por parte del Ayuntamiento de San Sebastián.



Acción 1.2: Otras inversiones

- Actualización de las instalaciones audiovisuales del Auditorio del Edificio Central del Parque.
- Actualización de las instalaciones de climatización, ventilación, iluminación y audiovisual de la Sala de Juntas del Edificio Central del Parque.
- Habilitación de un local para office comunitario en el Edificio A1.2 de Miramón
- Proyecto para la mejora de las condiciones de seguridad laboral en el falso techo del Auditorio del Edificio Central.
- Construcción de las medidas reflejadas en el Proyecto para la mejora de las condiciones de seguridad laboral en el falso techo del Auditorio del Edificio Central.

2.- Política del Área de Innovación

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

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

- Interlocutor de los agentes tecnológicos del Sistema Vasco de Innovación en temas relacionados con las plataformas tecnológicas en las que participa y/o alberga.
- Divulgar la Ciencia y la Tecnología a través de la colaboración con EurekaJ Espacio de la Ciencia.
- Organización de 6 jornadas de difusión de la tecnología y la innovación en distintos ámbitos, desayunos tecnológicos y jornadas de puertas abiertas:
 - Gestión de Proyectos PMP
 - Habilidades directivas
 - Financiación de I+D empresarial CDTI
 - Difusión de la investigación FECYT
 - Jornada de Puertas Abiertas
 - Gestión de la Tecnología - EOI
- Difusión de la innovación a través de diferentes acciones y medios de comunicación
- Publicación de noticias y eventos tanto de las entidades instaladas en el Parque como de la entidad gestora en diferentes medios: página web, APTE info, newsletter de APTE,...

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

- Se han organizado 6 jornadas de difusión, desayunos tecnológicos, encuentros empresariales, seminarios, foros, etc ...
- Red Innovanet: coordinación del nodo territorial de Gipuzkoa y puesta en marcha de acciones para la creación de la Red y para la capacitación de agentes y empresas:
 - Creación de 1 Mapa de Agentes
 - Creación de 1 Plataforma colaborativa
 - 1 Experiencia de Éxito
 - Creación de 2 Comités Temáticos



- Realización de 33 Acciones de capacitación
- Puesta en marcha de acuerdos: Parkeak Red de Parques Tecnológicos de Euskadi, APTE (Asociación de Parques Científicos y Tecnológicos de España), IASP (International Association of Scientific Parks): APTE-ENISA, IASP-P&G (Point)
- Realización de proyectos en el ámbito de la cooperación empresarial y la innovación:
 - Red de Gestión de I+D+i del MINECO
 - Dinamización de la formación y el aprendizaje en el PTSS
 - Desarrollo de una infraestructura avanzada de Bioincubación-Bic Berrilan
- Potenciación de la Red de Gestión de I+D+i con la incorporación de 15 nuevos miembros.

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

- Colaboración con Bic-Gipuzkoa Berrilan (Incubadora de empresas de nueva creación) apoyando la implantación de las nuevas empresas de base tecnológica (NEBT) y realizando el seguimiento de los proyectos
- Apoyo en la creación de nuevas infraestructuras para la incubación de nuevos proyectos de base tecnológica y en particular el desarrollo de una bioincubadora.
- Acceso de Bic Berrilan a financiación del MINECO por importe de 1 millón de Euros para la adecuación y puesta en marcha de la Bioincubadora en el Edificio 4c100
- Continuación con la colaboración con Biobasque y con Nanobasque para el desarrollo del sector de las biociencias y potenciar la nanotecnología en el entorno del parque.

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

Facilitar las interrelaciones entre agentes tecnológicos presentes en el PTSS y agentes del entorno en base a:

- Se han celebrado 2 Comités temáticos de la Red Innovanet
- Se ha creado 1 Grupo de formación
- Se han realizado 12 visitas a empresas y entidades para detección de necesidades: Red Innovanet, Industrialdeak Innovación, Grupo Formación y aprendizaje
- Se han facilitado Acceso de ayudas de SPRI, Ministerio de Ciencia e innovación y Ministerio de Industria mediante la difusión de los distintos programas , a 8 empresas.
- Se han desarrollo de 3 proyectos de innovación liderados por el Parque:
 - Punto de información Capacitación-Boletín de Evento
 - Plataforma colaborativa Grupo Formación
 - Industrialdeak Innovación

3.- Política de promoción proactiva-transferencia tecnológica

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

- Promoción especial de espacios al BIC Gipuzkoa Berrilan a través de condiciones ventajosas para la implantación de proyectos emprendedores en la Incubadora del Empresas.



- Atracción a la implantación de empresas de base tecnológica (NEBTs) y proyectos innovadores, en particular "empresas gacela" procedentes de Unidades de Incubación utilizando fórmulas de softlanding o "aterrizaje suave"
- Facilitar servicios de conectividad telemática (red I2BASQUE, FO pasiva,...), a varios agentes del parque, entre ellos CIC TOURGUNE, ORBINOX,... así como el despliegue de fibra óptica de los operadores (MOVISTAR, Euskaltel,...) para nuevos servicios tales como FTTH,...
- Promover la difusión de tecnologías novedosas por empresas implantadas en el Parque, a condiciones ventajosas y de sponsorización (I2Basque Ipv6, ...) "World Ipv6 Launch, un mes después"...
- Incorporación de nuevo protocolo Ipv6 así como nuevos servicios WIFI en puntos de encuentro/reuniones para empresa del Parque
- Difusión y marketing de la actividad de agentes del Parque (...) entre ellas las galardonadas en 2012: Ibermática (Mejor Empresa Servicios IT), Mecatronia (Premio Toribio Echeverria), así como presentación de proyectos (IK4-Cidetec, Tecnalía), Grupos de Investigación (Instituto Biodonostia) así como convenios de colaboración entre agentes (Inbiomed & CIC nanoGUNE), ...
- Elaboración del nuevo Anuario 2.0, mapa de agentes tecnológicos con actividades e infraestructuras tecnológicas implantadas en el Parque, integrado on-line en la web

Acción 3.2: Sectores emergentes

- Finalización del despliegue de Fibra Optica en el CORREDOR BIOMEDICO del Parque Tecnológico, conectando el Biodonostia y el Onkológiko en la red telemática del Parque
- Cierre de anillo de fibra óptica para promover su fiabilidad así como nuevos servicios de "eficiencia" para el desarrollo de "I2basque avanzado"

Acción 3.3: Acuerdos institucionales

- Convenio Marco para la Integración de la Zona I del Polo Tecnológico de Eibar dentro del Parque Tecnológico de San Sebastián como "campus Eibar"
- Aprobación de la nueva denominación social de la sociedad gestora como PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE GIPUZKOA – GIPUZKOAKO ZIENTZIA ETA TEKNOLOGIA PARKEA
- Convenio de cooperación educativa de la Universidad de Deusto
- Convenio de Colaboración con la Fundación Española para la Ciencia (FECYT) para la colaboración en la organización de jornadas en parques tecnológicos
- Participación del Parque Tecnológico de San Sebastián en el Consejo Rector del Instituto de Investigación Biodonostia, Patronato de APTES, ...
- Convenio con el BANCO DE ALIMENTOS DE GIPUZKOA para la divulgación y desarrollo de jornadas de solidaridad
- Encuentro anual de Directores de empresas implantadas en el Parque como acciones de colaboración y networking

Acción 3.4: Implantación y atracción de nuevas empresas

- El número total de Empresas instaladas asciende a 80



- El volumen de empleo del Parque Tecnológico de San Sebastián a diciembre de 2012 alcanza los 3.560 puestos de trabajo.
- Apoyo en la implantación y atracción de nuevas unidades de la Universidad (UPV/EHU), centros de investigación (BERCs, ...) así como sedes corporativas de I+D+i de empresas con capital internacional en sectores innovadores (DOMECQ Wines España, nexMART...).
- Pre-implantación de NEBTs (DNA-Data, ...), implantación de empresas (LUIX Sistemas de Iluminación Inteligente, MECATRONIA, FARSENS, HERRAMEX,...), ampliación de empresas implantadas en el Parque (CIC tourGUNE, Vicomtech-IK4, CIDETEC-IK4, ILINE microsystems, GÉMINYS,...) ...
- Desarrollo de iniciativas destinadas a retener las empresas implantadas en el Parque y promover su consolidación y desarrollo de negocio para reducir al mínimo el impacto de la crisis y actuales cambios económicos (CAF POWER & AUTOMATION (como fusión de DTQ4, Traintic y Trainlec), NEM Solutions, DHL, WITTENSTEIN, Innovahotel, TECNOLAT, ...).

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

- Dinamización y organización de iniciativas y jornadas de transferencia tecnológica para impulsar mecanismos de Propiedad Industrial e Intelectual, Servicios de Vigilancia Tecnológica e Inteligencia Competitiva:
 - Participación en el Plan de Difusión de Propiedad Industrial (SPRI, APTE, ...).
 - Desarrollo de convenios en colaboración con otros agentes, en materia de transferencia tecnológica
 - Celebración de desayuno tecnológico: "Cómo protegerse ante falsificaciones en China" (APTE-CLARKE MODET)
 - Organización de Jornada de "Fundamentos de patente europea y especificidades de las invenciones implementadas en ordenador" en colaboración con la EPO, OFICINA EUROPEA DE PATENTES y BIC Gipuzkoa Berrilan
 - Seguimiento de Actividad Inventiva (patentes,...) Desarrollo Tecnológico en Miramón para su posterior colaboración y difusión con APTE.
 - Servicios de Asesoramiento en materia de Protección, Explotación de tecnologías a través del Convenio APTE-Clarke MODEM
 - Coordinación de nuevas iniciativas para actividades Asesoramiento, Formación Talleres y Medidas de apoyo a PYMES y plataforma CEVI-pyme en materia de Propiedad Industrial bajo el marco de colaboración APTE-FUNDETEC para las PYMES en el ámbito de los PC&Ts.
- Utilización de la red telemática como plataforma de experimentación para desarrollar nuevos servicios
- Acciones de Promoción y Difusión del Parque a través de Visitas, nacionales e internacionales, de empresas y delegaciones lideradas por SPRI Internacional (Banco Interamericano de Desarrollo), Oficina del Plan Estratégico de San Sebastián (Ecology&Urban Development State of Chihuahua (Mexico), Cámara de Comercio, Navegación e Industria de Gipuzkoa y Palma de Mallorca, Instituto Biodonostia, a través de la participación en tour-guiado de la 1ª jornada ITEMAS organizada por Instituto Biodonostia.



4.- Política Comercial

En el ejercicio 2012 se ha procedido a la venta de 1.163 m² de locales y el número total de metros alquilados ha ascendido a 27.466 m². La ocupación actual del Parque Tecnológico de San Sebastián se sitúa en un 76%.

5.- Eventos y Jornadas

- Celebración de congresos, seminarios, presentaciones y conferencias en las instalaciones del Parque Tecnológico (Auditorio y Salas del Edificio Central). A lo largo del 2012 se han celebrado 307 reuniones a las que han asistido unas 16.000 personas.
- Aplicación de descuentos especiales para los Centros y Empresas ubicados en el Parque y las instituciones socias del mismo, que conllevan un mayor grado de utilización de los espacios, destacando las numerosas jornadas celebradas por diferentes departamentos de Gobierno Vasco, S.P.R.I., Bic Berrilan, Oncológico, VICOMTech, Fundación Inbiomed, Cidetec, etc.
- Promoción de los espacios e infraestructura telemática puntera con la que contamos para el desarrollo de eventos en el ámbito de la medicina, tecnología e innovación, empresa, educación etc. tales como el III Curso de Cirugía Artroscópica Avanzada (HOSPITAL DONOSTIA), Conferencia Anual de la Sociedad Española de Ingeniería Biomédica: CASEIB (CEIT) XIII Congreso Nacional de la Sociedad Española de Radiocirugía (ONCOLÓGICO), ICIDS: International Conference on Interactive Digital Storytelling (VICOMTECH) etc
- Difusión del PTSS como arrendador de espacios para celebración de eventos a través de la colaboración con diferentes medios (prensa, radio ...)
- Identificación del PTSS como colaborador de eventos de interés social, cultural, tecnológico y empresarial como son diferentes jornadas de Etiopía-Utopía, Jornada IPv6 Launch, un mes después (I2BASQUE),...,

6- Sostenibilidad y Responsabilidad Social Corporativa

Impulso de un entorno sostenible:

- Realización de una zona de carga de vehículos eléctricos con dos puntos y adquisición de un Nissan Leaf eléctrico.
- Proyecto piloto de autobús lanzadera que acerque a los usuarios a las paradas de autobús, inicio en Mayo de 2012 y finalizado en Diciembre de 2012.
- Desarrollo y presentación ante el departamento de movilidad de la posibilidad de creación de un bidegorri desde Anoeta hasta el Parque Tecnológico.
- Incorporación de las Guías de urbanización y edificación sostenible desarrolladas por Spri y publicadas por Ihohe en todos los proyectos que se están realizando en la ampliación del Parque a Galarreta.
- Impulso de Responsabilidad Social Corporativa:
 - Participación del Parque en iniciativas de carácter social: ONG (Etiopía-Utopía), Médicos sin Fronteras, ...
 - Celebración de la primera campaña de recogida de alimentos entre empresas del parque con el Banco de Alimentos alcanzando aproximadamente 1.000kg de alimentos



- Celebración de dos jornadas de donación de sangre con la Asociación de Donantes de Gipuzkoa
 - Puesta en marcha del Office/Punto de encuentro para las empresas del parque
 - Puesta en marcha de un estudio para la viabilidad de un Edificio de Servicios (escuela infantil, residencia de estudiantes y personal investigador, ...)
 - Análisis de nuevos servicios potenciales que faciliten la calidad y conciliación de la vida laboral de las empresas del parque (coffee-corner, office-comedor y office-meeting point, escuela infantil, residencia de investigadores, instalaciones deportivas, servicios innovadores en ámbito gastronómico, etc.)
- Gestión multinivel para generar sinergias y favorecer las asociaciones entre las empresas, las universidades y las ONG, con el fin crear vínculos sólidos entre las instituciones generadoras de conocimientos y favorecer su transferencia
 - Actuaciones sobre el respeto con el Medio Ambiente: reducciones del CO2 y de residuos y promoción del reciclaje

7- Política de mejora y gestión interna

Destacar especialmente los siguientes hechos:

- Implementación de nuevos módulos en la ERP.
- Renovación de la certificación de Calidad ISO 9000:2000 dentro de la Política de Calidad
- Atención preferente (PRL) a seguridad en edificios (líneas de vida), control de seguridad implantadas mediante la contratación de una ingeniería de prevención para el trienio de 2011-12-13
- Formación en la mejora del trabajo en equipo como fórmula para aumentar la eficacia y competitividad de la plantilla.
- Política de reciclajes de corta duración y aplicada al puesto de trabajo

PLAN DE ACTUACIÓN Y OBJETIVOS 2013

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

Acción 1.1: Urbanización

- Licitación e Inicio del proyecto de urbanización de las parcelas 5, 6 y 7 en Miramón.
- Recepción de las obras de Segunda Fase del Proyecto de Urbanización del Sector 10.5, en Galarreta.
- Inicio y finalización de las obras de primera fase del proyecto de sistema general viario y de acometida de infraestructuras del sub-ámbito Galarreta.
- Licitación y ejecución de las obras de adecuación del Bosque Urbano en Miramón.

Acción 1.2: Otras inversiones



- Acondicionamiento básico de locales comercializables.
- Nuevo equipamiento de climatización en Edificios propiedad del Parque en cumplimiento de la normativa vigente en relación a la eliminación de gas refrigerante R-22

Acción 1.3: Proyecto ampliación del Parque

- Proyectos urbanísticos de la futura ampliación del Parque al área de Zubieta- Urdanibia situada en los municipios de Irún-Hondarribia.

2.- Política del Area de Innovación

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

- Ofrecer un servicio de alto valor añadido como interlocutor de los agentes tecnológicos del Sistema Vasco de Innovación en temas relacionados con las plataformas tecnológicas en las que participa y/o alberga.
- Divulgar la Ciencia y la Tecnología a través de la colaboración con Eureka! Espacio de la Ciencia.
- Organizar jornadas de difusión de la tecnología y la innovación en distintos ámbitos, desayunos tecnológicos y jornadas de puertas abiertas.
- Difundir la innovación a través de diferentes acciones y medios de comunicación.
- Publicación de noticias y eventos tanto de las entidades instaladas en el Parque como de la entidad gestora en los diferentes medios: página web, APTE Info, newsletter APTE, ...

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

- Apoyar y fomentar la colaboración entre los agentes científico-tecnológicos (Empresas, Centros Tecnológicos, Universidad, etc...) y potenciar la participación en redes nacionales e internacionales para facilitar la internacionalización de las Empresas
- Las acciones concretas a acometer consisten en:
 - Organizar jornadas de difusión y transferencia tecnológica, desayunos tecnológicos, encuentros empresariales, seminarios, foros, etc...
 - Red Innovanet: coordinación y consolidación del nodo territorial de Gipuzkoa y puesta en marcha de acciones para la creación de la Red y para la capacitación de agentes y empresas:
 - Miembros
 - Comités temáticos
 - Grupos de trabajo
- Puesta en marcha de Acuerdos: Parkeak Red de Parques Tecnológicos de Euskadi, APTE (Asociación de Parques Científicos y Tecnológicos de España), IASP (Internacional Association of Scientific Parks).
- Realización de proyectos en el ámbito de la cooperación empresarial y la innovación.



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

- Colaboración con Bic-Gipuzkoa Berrilan (Incubadora de empresas de nueva creación) apoyando la implantación de nuevas empresas de base tecnológica (NEBT) y realizando el seguimiento de los proyectos.
- Apoyo en la puesta en marcha de servicios para la incubación de nuevos proyectos de base tecnológica en particular de Bioincubación.
- Colaboración con Biobasque y con Nanobasque para el desarrollo del sector de las biociencias y potenciar la nanotecnología en el entorno del parque

Acción 2.4: Impulso a la creación y desarrollo de NEBTs y la potenciación de nuevos sectores

- Facilitar las interrelaciones entre agentes tecnológicos presentes en el PTSS y agentes del entorno en base a:
 - Visitas a empresas para detección de necesidades: Red Innovanet, Industrialdeak Innovación, Grupo Formación y Aprendizaje, proporcionando el acceso a instalaciones tecnológicamente avanzadas.
- Facilitar el acceso a las Ayudas de SPRI, el Ministerio de Ciencia e Innovación y Ministerio de Industria mediante la difusión de los distintos programas.
- Entidad Colaboradora del MINECO: gestión de expedientes de ayudas a empresas y centros tecnológicos.
- Desarrollo de proyectos innovadores liderados por el Parque.

3.- Política de Marketing: Política de promoción proactiva-Transferencia Tecnológica

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

- Reforzar la presencia y visibilidad de las los centros de conocimiento e investigación como son las universidades en los campus de miramón, galarreta y eibar: TECNUN Univ. de Navarra, MU Mondragón Unibertsitatea, Univ. Deusto, UPV-EHU, traccionando la implantación de nuevas plataformas e infraestructuras científico-técnicas.
- Analizar y definir nuevos enlaces de conectividad telemática en fibra óptica inter-campus: miramón – galarreta, así como promover nuevos servicios de conectividad a través de nuevo anillo óptico del corredor biomédico.
- Canalizar iniciativas y servicios demandados por los usuarios del Parque a través de “espacios de encuentro” como “coffe-corner”, deporte, escuela infantil...
- Canalizar acciones para la transferencia tecnológica y desarrollo empresarial con objeto de propiciar el desarrollo económico local de los campus (Miramón, Galarreta, Eibar, Zubieta) en sí, así como desarrollo regional de gipuzkoa como siendo el parque de gipuzkoa el agente vertebrador de los diferentes campus.



Acción 3.2: Sectores emergentes:

- Impulsar nuevos sectores entre ellos Gastronomía, así como Movilidad y electrónica del transporte, en el campus de Galarreta, traccionando iniciativas junto con Orona S.Coop., Centro de Investigación Ikerlan y Universidad MU, así como promover e identificar nuevos sectores potenciales en el nuevo campus de EIBAR del Parque Tecnológico de Gipuzkoa.
- Definición del anillo de alta capacidad en el Corredor Biomédico para nuevos servicios de "I2BASQUE AVANZADO" en áreas intensivas de información, así como promover la interconexión del campus Galarreta con campus Miramon
- Generar condiciones que favorecen desarrollo de tejido empresarial en sectores emergentes

Acción 3.3: Acuerdos institucionales:

- Establecer nuevos marcos de colaboración con instituciones y agentes tractores en los nuevos campus que componen el nuevo escenario del Parque Tecnológico de Gipuzkoa.
- Convenio para la colaboración e implantación de la UPV/EHU en el Parque Tecnológico de San Sebastián.
- Establecer nuevos marcos de colaboración con entidades de investigación científico-técnica
- Nuevos convenios de Responsabilidad Social Corporativa y con nuevos agentes.
- Prestar asistencia técnica y celebrar acuerdos de colaboración con Parques Tecnológicos nacionales e internacionales.
- Acciones dirigidas a Marketing y Desarrollo Empresarial de Agentes del Parque que consolide un proceso catalizador como agente económico.

Acción 3.4: Implantación y Atracción de empresas

- Puesta en marcha del campus Galarreta con la finalización constructiva de Orona eic (Elevator Innovation Center), la Universidad de Mondragón y el Centro de Investigación Ikerlan-IK4
- Elaboración de acciones dirigidas a Agentes, para potenciar las sinergias en la implantación de Empresas en el Parque, colaboración con prescriptores susceptibles de atraer Empresas al Parque y reforzar la comunicación con las Empresas instaladas para traccionar la implantación en de Empresas relacionadas con ellas.
- Coordinación con SPRI y otros agentes para colaborar con diferentes infraestructuras y facilitar la implantación, generación de sinergias y transferencia tecnológica.
- Aplicar fórmulas novedosas para traccionar NEBTs, valorar proyectos innovadores e iniciativas científico-tecnológicas de implantación (SPRI-invest-in the basque country, aterrizaje suave, ...)
- Retener a las empresas implantadas en el Parque y promover su desarrollo empresarial, definiendo iniciativas de promoción para reducir al mínimo el impacto de la crisis y actuales cambios económicos
- Enganchar nuevos agentes del tejido industrial que posibiliten el intra-emprendizaje, nuevas unidades de actividad tecnológica y desarrollo empresarial.
- El número total de Empresas instaladas, 82.
- Volumen de empleo (puestos de trabajo) , 3600



Acción 3.5: Acciones dirigidas a fomentar mecanismos y acciones de transferencia tecnológica:

- Diseñar iniciativas para implementar sobre plataformas y red telemática existente como experimentación para desarrollar nuevos servicios de colaboración tecnológica.
- Facilitar e impulsar un foro de Transferencia Tecnológica impulsando la Propiedad industrial e Intelectual (PI), Vigilancia Tecnológica, y Valorización, través de Jornadas de sensibilización, cursos especializados, mejores prácticas, indicadores de patentes...
- Monitorizar nuevo mapa de agentes, servicios y plataformas tecnológicas del parque, su difusión y marketing, para identificar oportunidades de negocio a los agentes del parque y canalización a mercado
- Promover alianzas, acuerdos de transferencia, spin-offs y nuevas unidades para consolidar existentes y crear masa crítica en los nuevos campus.
- Reforzar el poder de atracción impulsando servicios de transferencia de tecnología, a través de networking, propiedad industrial, apoyo a empresas incipientes y entidades derivadas, etc.
- Interaccionar en Foros con agentes y facilitadores de transferencia tecnológica para definir nuevos mecanismos.

4.- Política Comercial

Los resultados a alcanzar son:

- Venta de espacios empresariales, con unos ingresos de 1,2 millones de Euros.
- Mantenimiento de las tasas de ocupación medias de locales en niveles superiores al 80%, lo que permitirá obtener unos ingresos netos por arrendamientos de 2,6 millones de Euros.

500	• Venta espacios empresariales (m2).
+600M2	• Alquileres (m2).
>80%	• Mantener las tasas de ocupación medias de locales.

5.- Eventos y Jornadas

- Celebración de congresos, seminarios, presentaciones y conferencias en las instalaciones del Parque Tecnológico (Auditorio y Salas del Edificio Central). Se prevé que se celebren 300 eventos con una asistencia de 17.000 personas.
- Diseñar acciones promocionales específicas dirigidas al sector empresarial e institucional.

6- Sostenibilidad y Responsabilidad Social Corporativa

Impulso a una comunidad sostenible y responsable:

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



- Continuación implantación Ekoscan
- Promover la accesibilidad
- BOSQUE URBANO: Realización de obras de adecuación y mejora en la visibilidad y accesibilidad del Bosque Urbano de Miramón como medida para acercarlo a la ciudadanía. Actuaciones realizadas desde parámetros sostenibles y potenciando la flora y fauna existentes.
- Conclusiones y análisis para ver las posibilidades de sacar a concurso una parcela destinada a Edificio de Servicios (escuela infantil, residencia de estudiantes y personal investigador, ...)
- Colaborar con distintas iniciativas que utilicen espacios en el parque como experimentación en nuevos sistemas con tecnologías de sostenibilidad.
- Impulsar iniciativas de movilidad sostenible (coche compartido, ...)
- Promover en iniciativas de responsabilidad social corporativa
- Participar en iniciativas de carácter social con ONGs
- Incluir nuevos servicios de conciliación de la vida laboral así como de participación y puntos de encuentro

7- Política de mejora y gestión interna

- Optimización de los recursos humanos existentes
- Racionalizar la subcontratación
- Política de reciclajes de corta duración y aplicada al puesto de trabajo
- Formación en la mejora del trabajo en equipo como fórmula para aumentar la eficacia y competitividad de la plantilla.
- Desarrollo de nuevos módulos en la ERP de la empresa tendentes a la mejora y optimización de los recursos (tiempo, papel, eficiencia,...)

INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO Y ADQUISICIÓN DE ACCIONES

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

ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

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



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

Reunidos los Administradores del Parque Tecnológico de San Sebastián en fecha 20 de Marzo de 2013 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente, proceden a formular las Cuentas anuales y el Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de Enero de 2012 y el 31 de Diciembre de 2012, las cuales vienen constituidas por los documentos que preceden a este escrito, firmadas, a efectos de identificación, por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración.

FIRMANTES

D. José Miguel Corres Abasolo
Presidente

D. Juan Ignacio García de Motiloa
Consejero

D. Imanol Aburto Erdoiza
Consejero

Dª. Leire Bilbao Elguezabal
Consejera

D. Enrique Marco- Gardoqui Ibáñez
Secretario

Dª. Estibaliz Hernáez Laviña
Consejera

D. Oscar Usétxi Blanco
Consejero

D. Jon Uriguen Ansola
Consejero

D. Jokin Perona Lerchundi
Consejero

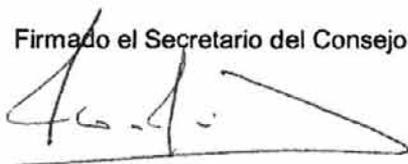
D. Ander Aizpurua Susperregui
Consejero

D. Sebastián Idarreta Lapazarán
Consejero

Las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión han sido formulados por el Consejo de Administración de PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE GUIPÚZCOA – GIPUZKOAKO ZIENTZIA ETA TEKNOLOGIA PARKEA, S.A., en su reunión del 20 de marzo de 2013, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dicho Informe de Gestión y Cuentas Anuales están extendidos en 62 folios, páginas de la 1 a la 62 y visadas por mí en señal de identificación.

Dichas cuentas anuales han sido entregadas a los auditores de cara a la emisión del correspondiente informe de auditoría el 15 de abril de 2013.

Firmado el Secretario del Consejo

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Recibí las cuentas

A handwritten signature in blue ink, featuring a large circular loop at the top and a vertical line extending downwards.

Javier Giral Gracia

Socio de auditoría

**PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE GIPUZKOA-
GIPUZKOAKO ZIENTZIA ETA TEKNOLOGIA PARKEA, S.A.**

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

Liquidación Presupuesto de Capital: Inversiones:

INVERSIONES	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIFICACI.	ACTUAL			
I. PAGOS POR INVERSIONES	7.948.055	1.279.945	9.228.000	1.709.949	(7.518.051)	18,53
2. INMOVILIZADO MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS	---	---	---	1.695.133		***
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	---	---	---	14.816		***
III. PAGOS POR INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO (DEVOLUCIÓN Y AMORTIZACIÓN)	---	---	---	8.175	8.175	***
2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	---	---	---	7.509	7.509	***
4. OTRAS DEUDAS	---	---	---	666	666	***
TOTAL INVERSIONES	7.948.055	1.279.945	9.228.000	1.719.124	(7.509.876)	18,62

Liquidación Presupuesto de Capital: Financiación:

FINANCIACION	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIFICACI.	ACTUAL			
I. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	4.758.098	(4.637.056)	121.043	1.233.020	1.111.377	1.013,64%
II. COBROS POR INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	1.373.700	---	1.373.700	---	(1.373.700)	***
1. EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	1.373.700	---	1.373.700	---	(1.373.700)	***
III. COBROS POR EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE PASIVO FINANCIERO	50.000	5.917.000	5.967.000	168.847	5.798.153	2,83%
2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	---	---	---	168.847	168.847	2,83%
4. OTRAS DEUDAS	50.000	5.917.000	5.967.000	---	(5.967.000)	2,83%
IV. COBROS POR DESINVERSIONES	295.657	---	295.657	613	(295.044)	0,21%
5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	295.657	---	295.657	613	(295.044)	0,21%
V. DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	1.470.000	---	1.470.000	315.644	(1.154.356)	21,47%
TOTAL FINANCIACIÓN	7.948.055	1.279.945	9.228.000	1.718.124	(7.509.876)	18,62%



Liquidación Presupuesto de Explotación: Gastos:

GASTOS	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIFICACI.	ACTUAL			
II. APROVISIONAMIENTOS	861.640	----	861.640	864.844	3.204	100
2. CONSUMO DE MATERIAS PRIMAS Y OTRAS MATERIAS CONSUMIBLES	861.640	----	861.640	864.844	3.204	100
III. GASTOS DE PERSONAL	679.373	4.290	683.663	643.078	(40.585)	94
1. SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	554.590	4.290	558.880	515.533	(43.347)	92
2. CARGAS SOCIALES	124.783	----	124.783	127.545	2.762	102
IV. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	1.852.141	----	1.852.141	2.591.844	(739.703)	140
1. SERVICIOS EXTERIORES	1.632.141	----	1.632.141	1.692.504	(60.363)	104
2. TRIBUTOS	220.000	----	220.000	264.348	(44.348)	120
3. PÉRDIDAS, DETERIORO Y VARIACIÓN PROVISIONES POR OPERACIONES COMERCIALES	----	----	----	634.992	(634.992)	***
V. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO	1.714.955	----	1.714.955	1.688.674	(26.281)	98
X. GASTOS FINANCIEROS	228.995	----	228.995	214.317	(14.678)	109
2. POR DEUDAS CON TERCEROS	228.995	----	228.995	214.317	(14.678)	109
XIV. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS	----	----	----	697	697	***
XV. BENEFICIO DEL EJERCICIO	----	----	----	347.548	347.548	***
TOTAL GASTOS	5.337.104	4.290	5.341.394	6.351.002	(1.009.608)	119

Liquidación Presupuesto de Explotación: Ingresos:

INGRESOS	PRESUPUESTO			REALIZADO	DIFERENCIA	%
	INICIAL	MODIFICACI.	ACTUAL			
L. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	4.243.495	4.290	4.247.785	6.018.714	1.770.928	142
1. VENTAS	1.258.500	4.290	1.262.790	2.739.193	1.476.403	217
2. PRESTACIONES DE SERVICIOS	2.984.996	----	2.984.996	3.279.521	294.525	110
V. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	772.816	----	772.816	79.955	(692.861)	10
1. INGRESOS ACCESORIOS Y OTROS DE GESTIÓN CORRIENTE	726.916	----	726.916	----	(726.916)	0
2. SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN INCORPORADAS AL RESULTADO DEL EJERCICIO	45.900	----	45.900	79.955	34.055	174
VIII. DETERIORO Y RESULTADO POR ENAJENACIÓN DEL INMOVILIZADO	----	----	----	75.992	75.992	***
2. RESULTADOS POR ENAJENACIONES Y OTRAS	----	----	----	75.992	75.992	***
X. INGRESOS FINANCIEROS	97.000	----	97.000	176.341	79.341	182
2. DE VALORES NEGOCIABLES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS	97.000	----	97.000	176.341	79.341	182
XVI. PÉRDIDA DEL EJERCICIO	223.792	----	223.792	----	223.792	0
TOTAL INGRESOS	5.337.104	4.290	5.341.394	6.351.002	(1.009.608)	119



**PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE GIPUZKOA-
GIPUZKOAKO ZIENTZIA ETA TEKNOLOGIA PARKEA, S.A.**

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

OBJETIVOS	MAGNITUD	MAGNITUD PRESUPUESTADA	MAGNITUD OBTENIDA	Comentario
Ventas de parcelas de terreno u oficinas	Millones de Euros	1,26	2,7	Ver Liquidación de Ppto. Explotación
Venta de oficinas	m2 útiles	500	972	Ver Liquidación de Ppto. Explotación
Incremento espacio de alquiler de oficinas	m2 útiles	1.000	809	Por la menor actividad económica producida durante el ejercicio
Ocupación de Oficinas	Porcentaje	>80%	76%	Disminución por la incorporación de espacios para su comercialización del nuevo edificio construido 4C100
Empresas Instaladas	Nº de empresas	78	80	Variación no significativa
Empleo total	Nº de personas	3.300	3.560	Variación no significativa
Jornadas Organizadas de Difusión y Transferencia de Tecnología, desayunos Tecnológicos y Jornada de Puertas Abiertas	Nº de Jornadas	3	10	Variación no significativa
Asistencia Técnica y acuerdos de colaboración con Parque tecnológicos Nacionales e Internacionales	Nº de asistencias	-	1	
Eventos organizados en el PTSS	nº de eventos	310	307	Variación no significativa
Asistentes al PTSS	nº de asistentes	21.500	16.102	Variación no significativa

Adicionalmente a estos objetivos, existen otra serie de objetivos cualitativos cuya realización detallamos a continuación:

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

La política de Inversiones se divide en las siguientes acciones concretas:

Acción 1.1: Urbanización:

- Recepción por parte del Parque Tecnológico de las Obras de primera fase del Proyecto de urbanización del sector 10.5
- Convenio para la construcción de las infraestructuras de abastecimiento de aguas por parte de la Junta de Concertación, Ayuntamiento de Hernani, Buruntzaldeko Industrialdea, con Aguas del Añarbe, S.A.
- Convenio urbanístico de ejecución de la primera fase del proyecto de sistema general viario y de acometida de infraestructuras del sub-ambito Galarreta, por parte de la Junta de Concertación, Ayuntamiento de Hernani y Buruntzaldeko Industrialdea,
- Inicio de las obras de Segunda Fase del Proyecto de Urbanización del sector 10.5, en Galarreta.
- Licitación por parte de la Junta de Concertación de las obras de primera fase del proyecto de sistema general viario y de acometida de infraestructuras del sub-ambito Galarreta.
- Licitación del contrato para el proyecto de ideas, básico y de ejecución del Parque Natural de Miramón, dentro de los compromisos acordados en la ampliación del MPGOU, realizando conjuntamente con los departamentos de urbanismo y jardinería del Ayuntamiento y la asociación de vecinos de Lantxabe.



- Recepción de la urbanización complementaria del edificio 4C100 en P^a Mikeletegi n^o 83 en Miramón.
- Recepción de la urbanización de la parcela 9 por parte del Ayuntamiento de San Sebastián.

Acción 1.2: Otras inversiones

- Actualización de las instalaciones audiovisuales del Auditorio del Edificio Central del Parque.
- Actualización de las instalaciones de climatización, ventilación, iluminación y audiovisual de la Sala de Juntas del Edificio Central del Parque.
- Habilitación de un local para office comunitario en el Edificio A1.2 de Miramón
- Proyecto para la mejora de las condiciones de seguridad laboral en el falso techo del Auditorio del Edificio Central.
- Construcción de las medidas reflejadas en el Proyecto para la mejora de las condiciones de seguridad laboral en el falso techo del Auditorio del Edificio Central.

2.- Política del Área de Innovación

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

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

- Interlocutor de los agentes tecnológicos del Sistema Vasco de Innovación en temas relacionados con las plataformas tecnológicas en las que participa y/o alberga.
- Divulgar la Ciencia y la Tecnología a través de la colaboración con Eureka; Espacio de la Ciencia.
- Organización de 6 jornadas de difusión de la tecnología y la innovación en distintos ámbitos, desayunos tecnológicos y jornadas de puertas abiertas:
 - Gestión de Proyectos PMP
 - Habilidades directivas
 - Financiación de I+D empresarial CDTI
 - Difusión de la investigación FECYT
 - Jornada de Puertas Abiertas
 - Gestión de la Tecnología - EOI
- Difusión de la innovación a través de diferentes acciones y medios de comunicación
- Publicación de noticias y eventos tanto de las entidades instaladas en el Parque como de la entidad gestora en diferentes medios: página web, APTE info, newsletter de APTE,...



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

- Se han organizado 6 jornadas de difusión, desayunos tecnológicos, encuentros empresariales, seminarios, foros, etc ...
- Red Innovanet: coordinación del nodo territorial de Gipuzkoa y puesta en marcha de acciones para la creación de la Red y para la capacitación de agentes y empresas:
 - Creación de 1 Mapa de Agentes
 - Creación de 1 Plataforma colaborativa
 - 1 Experiencia de Éxito
 - Creación de 2 Comités Temáticos
 - Realización de 33 Acciones de capacitación
- Puesta en marcha de acuerdos: Parkeak Red de Parques Tecnológicos de Euskadi, APTE (Asociación de Parques Científicos y Tecnológicos de España), IASP (International Association of Scientific Parks): APTE-ENISA, IASP-P&G (Point)
- Realización de proyectos en el ámbito de la cooperación empresarial y la innovación:
 - Red de Gestión de I+D+i del MINECO
 - Dinamización de la formación y el aprendizaje en el PTSS
 - Desarrollo de una infraestructura avanzada de Bioincubación-Bic Berrilan
- Potenciación de la Red de Gestión de I+D+i con la incorporación de 15 nuevos miembros.

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

- Colaboración con Bic-Gipuzkoa Berrilan (Incubadora de empresas de nueva creación) apoyando la implantación de las nuevas empresas de base tecnológica (NEBT) y realizando el seguimiento de los proyectos
- Apoyo en la creación de nuevas infraestructuras para la incubación de nuevos proyectos de base tecnológica y en particular el desarrollo de una bioincubadora.
- Acceso de Bic Berrilan a financiación del MINECO por importe de 1 millón de Euros para la adecuación y puesta en marcha de la Bioincubadora en el Edificio 4c100
- Continuación con la colaboración con Biobasque y con Nanobasque para el desarrollo del sector de las biociencias y potenciar la nanotecnología en el entorno del parque.



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

Facilitar las interrelaciones entre agentes tecnológicos presentes en el PTSS y agentes del entorno en base a:

- Se han celebrado 2 Comités temáticos de la Red Innovanet
- Se ha creado 1 Grupo de formación
- Se han realizado 12 visitas a empresas y entidades para detección de necesidades: Red Innovanet, Industrialdeak Innovación, Grupo Formación y aprendizaje
- Se han facilitado Acceso de ayudas de SPRI, Ministerio de Ciencia e innovación y Ministerio de Industria mediante la difusión de los distintos programas , a 8 empresas.
- Se han desarrollo de 3 proyectos de innovación liderados por el Parque:
 - Punto de información Capacitación-Boletín de Evento
 - Plataforma colaborativa Grupo Formación
 - Industrialdeak Innovación

3.- Política de promoción proactiva-transferencia tecnológica

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

- Promoción especial de espacios al BIC Gipuzkoa Berrilan a través de condiciones ventajosas para la implantación de proyectos emprendedores en la Incubadora del Empresas.
- Atracción a la implantación de empresas de base tecnológica (NEBTs) y proyectos innovadores, en particular “empresas gacela” procedentes de Unidades de Incubación utilizando fórmulas de softlanding o “aterrizaje suave”
- Facilitar servicios de conectividad telemática (red I2BASQUE, FO pasiva,...), a varios agentes del parque, entre ellos CIC TOURGUNE, ORBINOX,...así como el despliegue de fibra óptica de los operadores (MOVISTAR, Euskaltel,...) para nuevos servicios tales como FTTH,...
- Promover la difusión de tecnologías novedosas por empresas implantadas en el Parque, a condiciones ventajosas y de sponsorización (I2Basque Ipv6, ...) “World Ipv6 Launch, un mes después” ...
- Incorporación de nuevo protocolo Ipv6 así como nuevos servicios WIFI en puntos de encuentro/reuniones para empresa del Parque
- Difusión y marketing de la actividad de agentes del Parque (...) entre ellas las galardonadas en 2012: Ibermática (Mejor Empresa Servicios IT), Mecatronia (Premio Toribio Echeverria), así como presentación de proyectos (IK4-Cidetec, Tecnalía), Grupos de Investigación (Instituto Biodonostia) así como convenios de colaboración entre agentes (Inbiomed & CIC nanoGUNE), etc...
- Elaboración del nuevo Anuario 2.0, mapa de agentes tecnológicos con actividades e infraestructuras tecnológicas implantadas en el Parque, integrado on-line en la web.



Acción 3.2: Sectores emergentes

- Finalización del despliegue de Fibra Óptica en el CORREDOR BIOMEDICO del Parque Tecnológico, conectando el Biodonostia y el Onkológiko en la red telemática del Parque.
- Cierre de anillo de fibra óptica para promover su fiabilidad así como nuevos servicios de “e-ciencia” para el desarrollo de “I2basque avanzado”.

Acción 3.3: Acuerdos institucionales

- Convenio Marco para la Integración de la Zona I del Polo Tecnológico de Eibar dentro del Parque Tecnológico de San Sebastián como “campus Eibar”.
- Aprobación de la nueva denominación social de la sociedad gestora como PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE GIPUZKOA - GIPUZKOAKO ZIENTZIA ETA TEKNOLOGIA PARKEA.
- Convenio de cooperación educativa de la Universidad de Deusto.
- Convenio de Colaboración con la Fundación Española para la Ciencia (FECYT) para la colaboración en la organización de jornadas en parques tecnológicos.
- Participación del Parque Tecnológico de San Sebastián en el Consejo Rector del Instituto de Investigación Biodonostia, Patronato de APTES, ...
- Convenio con el BANCO DE ALIMENTOS DE GIPUZKOA para la divulgación y desarrollo de jornadas de solidaridad.
- Encuentro anual de Directores de empresas implantadas en el Parque como acciones de colaboración y networking.

Acción 3.4: Implantación y atracción de nuevas empresas

- El número total de Empresas instaladas asciende a 80.
- El volumen de empleo del Parque Tecnológico de San Sebastián a diciembre de 2012 alcanza los 3.560 puestos de trabajo.
- Apoyo en la implantación y atracción de nuevas unidades de la Universidad (UPV/EHU), centros de investigación (BERCs, ...) así como sedes corporativas de I+D+i de empresas con capital internacional en sectores innovadores (DOMECQ Wines España, nexMART...).
- Pre-implantación de NEBTs (DNA-Data, ...), implantación de empresas (LUIX Sistemas de Iluminación Inteligente, MECATRONIA, FARSENS, HERRAMEX,...), ampliación de empresas implantadas en el Parque (CIC tourGUNE, Vicomtech-IK4, CIDETEC-IK4, ILINE microsystems, GÉMINYS,...) ...
- Desarrollo de iniciativas destinadas a retener las empresas implantadas en el Parque y promover su consolidación y desarrollo de negocio para reducir al mínimo el impacto de la crisis y actuales cambios económicos (CAF POWER & AUTOMATION (como fusión de DTQ4, Traintic y Trainlec), NEM Solutions, DHL, WITTENSTEIN, Innovahotel, TECNOLAT, ...).



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

- Dinamización y organización de iniciativas y jornadas de transferencia tecnológica para impulsar mecanismos de Propiedad Industrial e Intelectual, Servicios de Vigilancia Tecnológica e Inteligencia Competitiva:
 - Participación en el Plan de Difusión de Propiedad Industrial (SPRI, APTE, ...).
 - Desarrollo de convenios en colaboración con otros agentes, en materia de transferencia tecnológica.
 - Celebración de desayuno tecnológico: "Cómo protegerse ante falsificaciones en China" (APTE-CLARKE MODET).
 - Organización de Jornada de "Fundamentos de patente europea y especificidades de las invenciones implementadas en ordenador" en colaboración con la EPO, OFICINA EUROPEA DE PATENTES y BIC Gipuzkoa Berrilan.
 - Seguimiento de Actividad Inventiva (patentes,...) Desarrollo Tecnológico en Miramón para su posterior colaboración y difusión con APTE.
 - Servicios de Asesoramiento en materia de Protección, Explotación de tecnologías a través del Convenio APTE-Clarke MODEM.
 - Coordinación de nuevas iniciativas para actividades Asesoramiento, Formación Talleres y Medidas de apoyo a PYMES y plataforma CEVI-pyme en materia de Propiedad Industrial bajo el marco de colaboración APTE-FUNDETEC para las PYMES en el ámbito de los PC&Ts.
- Utilización de la red telemática como plataforma de experimentación para desarrollar nuevos servicios.
- Acciones de Promoción y Difusión del Parque a través de Visitas, nacionales e internacionales, de empresas y delegaciones lideradas por SPRI Internacional (Banco Interamericano de Desarrollo), Oficina del Plan Estratégico de San Sebastián (Ecology&Urban Development State of Chihuahua (Mexico), Cámara de Comercio, Navegación e Industria de Gipuzkoa y Palma de Mallorca, Instituto Biodonostia, a través de la participación en tour-guiado de la 1ª jornada ITEMAS organizada por Instituto Biodonostia.

4.- Política Comercial

En el ejercicio 2012 se ha procedido a la venta de 1.163 m² de locales y el número total de metros alquilados ha ascendido a 27.466 m². La ocupación actual del Parque Tecnológico de San Sebastián se sitúa en un 76%.

5.- Eventos y Jornadas

- Celebración de congresos, seminarios, presentaciones y conferencias en las instalaciones del Parque Tecnológico (Auditorio y Salas del Edificio Central). A lo largo del 2012 se han celebrado 307 reuniones a las que han asistido unas 16.100 personas.



- Aplicación de descuentos especiales para los Centros y Empresas ubicados en el Parque y las instituciones socias del mismo, que conllevan un mayor grado de utilización de los espacios, destacando las numerosas jornadas celebradas por diferentes departamentos de Gobierno Vasco, S.P.R.L., Bic Berrilan, Oncológico, VICOMTech, Fundación Inbiomed, Cidetec, etc.
- Promoción de los espacios e infraestructura telemática puntera con la que contamos para el desarrollo de eventos en el ámbito de la medicina, tecnología e innovación, empresa, educación etc. tales como el III Curso de Cirugía Artroscópica Avanzada (HOSPITAL DONOSTIA), Conferencia Anual de la Sociedad Española de Ingeniería Biomédica: CASEIB (CEIT) XIII Congreso Nacional de la Sociedad Española de Radiocirugía (ONCOLÓGICO), ICIDS: International Conference on Interactive Digital Storytelling (VICOMTECH) etc
- Difusión del PTSS como arrendador de espacios para celebración de eventos a través de la colaboración con diferentes medios (prensa, radio ...)
- Identificación del PTSS como colaborador de eventos de interés social, cultural, tecnológico y empresarial como son diferentes jornadas de Etiopía-Utopía, Jornada IPv6 Launch, un mes después (I2BASQUE),....,

6- Sostenibilidad y Responsabilidad Social Corporativa

Impulso de un entorno sostenible:

- Realización de una zona de carga de vehículos eléctricos con dos puntos y adquisición de un Nissan Leaf eléctrico.
- Proyecto piloto de autobús lanzadera que acerque a los usuarios a las paradas de autobús, inicio en Mayo de 2012 y finalizado en Diciembre de 2012.
- Desarrollo y presentación ante el departamento de movilidad de la posibilidad de creación de un bidegorri desde Anoeta hasta el Parque Tecnológico.
- Incorporación de las Guías de urbanización y edificación sostenible desarrolladas por Spri y publicadas por Ihobe en todos los proyectos que se están realizando en la ampliación del Parque a Galarreta.
- Impulso de Responsabilidad Social Corporativa:
 - Participación del Parque en iniciativas de carácter social: ONG (Etiopía-Utopía), Médicos sin Fronteras, ...
 - Celebración de la primera campaña de recogida de alimentos entre empresas del parque con el Banco de Alimentos alcanzando aproximadamente 1.000kg de alimentos.
 - Celebración de dos jornadas de donación de sangre con la Asociación de Donantes de Gipuzkoa.
 - Puesta en marcha del Office/Punto de encuentro para las empresas del parque.
 - Puesta en marcha de un estudio para la viabilidad de un Edificio de Servicios (escuela infantil, residencia de estudiantes y personal investigador, ...).
 - Análisis de nuevos servicios potenciales que faciliten la calidad y conciliación de la vida laboral de las empresas del parque (coffee-corner, office-comedor y office-meeting point, escuela infantil, residencia de investigadores, instalaciones deportivas, servicios innovadores en ámbito gastronómico, etc.).



- Gestión multinivel para generar sinergias y favorecer las asociaciones entre las empresas, las universidades y las ONG, con el fin crear vínculos sólidos entre las instituciones generadoras de conocimientos y favorecer su transferencia.
- Actuaciones sobre el respeto con el Medio Ambiente: reducciones del CO2 y de residuos y promoción del reciclaje.

7- Política de mejora y gestión interna

Destacar especialmente los siguientes hechos:

- Implementación de nuevos módulos en la ERP.
- Renovación de la certificación de Calidad ISO 9000:2000 dentro de la Política de Calidad.
- Atención preferente (PRL) a seguridad en edificios (líneas de vida), control de seguridad implantadas mediante la contratación de una ingeniería de prevención para el trienio de 2011-12-13.
- Formación en la mejora del trabajo en equipo como fórmula para aumentar la eficacia y competitividad de la plantilla.
- Política de reciclajes de corta duración y aplicada al puesto de trabajo.

