

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

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

Informe de Auditoría

**PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN-DONOSTIAKO
TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2008**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

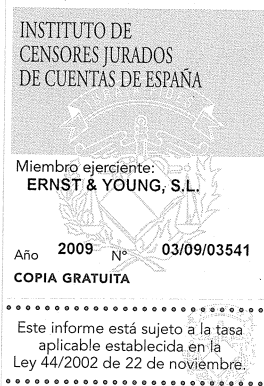
A los Accionistas de Parque Tecnológico de San Sebastián- Donostiako Teknologi Elkartegia, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Parque Tecnológico de San Sebastián- Donostiako Teknologi Elkartegia, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2008 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

2. Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que Parque Tecnológico de San Sebastián- Donostiako Teknologi Elkartegia, S.A., prepara aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con el apartado 1 de la Disposición Transitoria Cuarta del citado Plan, se han considerado las presentes cuentas anuales como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas. En la nota 15 de la memoria adjunta, "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables", se incorporan el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2007, que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio, junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 11 de marzo de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007, formuladas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.

3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Parque Tecnológico de San Sebastián- Donostiako Teknologi Elkartegia, S.A., al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.

4. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 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 2008. 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.



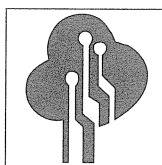
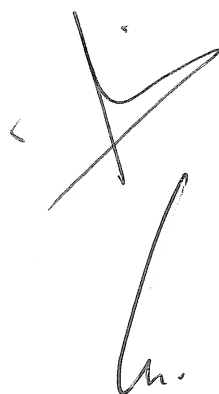
ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)



Eduardo Díez Santamaría

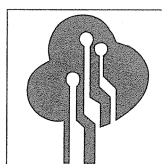
10 de marzo de 2009

**PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN – DONOSTIAKO
TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.
Cuentas Anuales
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2008**



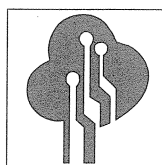
ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2008
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008



PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN – DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2008
(Expresado en euros)

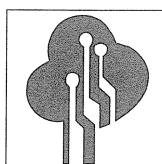
ACTIVO	Notas	2008
ACTIVO NO CORRIENTE		37.296.285
Inmovilizado material	5	34.524.822
Terrenos y construcciones		24.563.658
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		2.619.893
Inmovilizado en curso y anticipos		7.341.271
Inversiones financieras a largo plazo	6	650
Otros activos financieros		650
Deudores comerciales no corrientes	6	2.770.813
ACTIVO CORRIENTE		32.115.934
Existencias		26.051.714
Terrenos y solares		26.051.714
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	2.420.049
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		757.084
Clientes, empresas del grupo y asociadas	12	133.490
Personal		5.425
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	1.524.050
Inversiones financieras a corto plazo	6	5.000
Otros activos financieros		5.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	3.639.171
Tesorería		3.639.171
TOTAL ACTIVO		69.412.219
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
PATRIMONIO NETO		58.792.125
FONDOS PROPIOS		58.792.125
Capital	9	59.436.000
Capital escriturado		59.436.000
Reservas	9	1.416.538
Legal y estatutarias		140.688
Otras reservas		1.275.850
Resultados de ejercicios anteriores		(2.707.004)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(2.707.004)
Resultado del ejercicio	3	646.591
PASIVO NO CORRIENTE		6.133.675
Deudas a largo plazo	9	1.883.948
Deudas con entidades de crédito		1.430.000
Otros pasivos financieros		453.948
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9	4.249.727
PASIVO CORRIENTE		4.486.419
Deudas a corto plazo	9	4.175.382
Deudas con entidades de crédito		1.129.529
Otros pasivos financieros		3.045.853
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	311.037
Proveedores		6.327
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	12	8.931
Acreedores varios		246.746
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		21
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	49.012
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		69.412.219



PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN – DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

(Expresada en euros)

	Notas	2008
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	11	4.188.393
Ventas		1.493.261
Prestaciones de servicios		2.695.132
Disminución de existencias de terrenos y solares		(176.999)
Tranferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios construidos	5	(390.458)
Otros ingresos de explotación		77.832
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		77.832
Gastos de personal		(698.457)
Sueldos, salarios y asimilados		(567.914)
Cargas sociales	11	(130.543)
Otros gastos de explotación		(1.638.048)
Servicios exteriores	11	(1.550.142)
Tributos		(174.809)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	6	86.903
Amortización del inmovilizado		(1.029.784)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		332.479
Ingresos financieros		478.392
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
De terceros		478.392
Gastos financieros		(164.280)
Por deudas con terceros		(164.280)
RESULTADO FINANCIERO		314.112
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		646.591
Impuesto sobre beneficios		-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		646.591
OPERACIONES INTERRUMPIDAS		-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	646.591



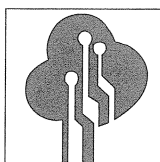
PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN – DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008
 (Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

	2008
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	646.591
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	646.591

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

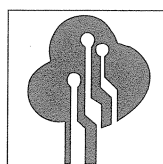
	Capital escriturado	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO FINAL DEL AÑO 2007	51.314.400	88.905	(3.173.055)	517.834	48.748.084
Ajustes por conversión al Nuevo PGC	-	1.275.850	-	-	1.275.850
SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2008	51.314.400	1.364.755	(3.173.055)	517.834	50.023.934
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	646.591	646.591
Operaciones con socios o propietarios					
Aumentos de capital	8.121.600	-	-	-	8.121.600
Otras variaciones del patrimonio neto	-	51.783	466.051	(517.834)	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2008	59.436.000	1.416.538	(2.707.004)	646.591	58.792.125



PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN – DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

(Expresado en euros)

2008	
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	
Resultado del ejercicio antes de impuestos	646.591
Ajustes del resultado	628.769
Amortización del inmovilizado	1.029.784
Correcciones valorativas por deterioro	(86.903)
Ingresos financieros	(478.392)
Gastos financieros	164.280
Cambios en el capital corriente	(387.960)
Existencias	176.999
Deudores y otras cuentas a cobrar	(956.709)
Otros activos corrientes	486
Acreedores y otras cuentas a pagar	391.264
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	314.112
Pagos de intereses	(164.280)
Cobros de intereses	478.392
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	
1.201.512	
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Pagos por inversiones	(8.870.497)
Inmovilizado material	(8.870.497)
Cobros por desinversiones	3.325
Otros activos financieros	3.325
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
(8.867.172)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	8.121.600
Emisión de instrumentos de patrimonio	8.121.600
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(5.420.247)
Devolución y amortización de	
Deudas con entidades de crédito	(1.128.486)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	(4.366.313)
Otras deudas	74.552
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
2.701.353	
DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	
(4.964.307)	
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8.603.478
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	3.639.171



PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN – DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

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

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

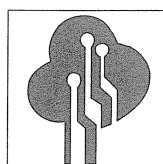
2.1 Imagen fiel

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

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

2.2 Comparación de la información

Las cuentas anuales del ejercicio 2008 son las primeras que se formulan aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, habiendo realizado la Sociedad la transición a las nuevas normas contables de acuerdo con el contenido del mencionado Real Decreto.



La Sociedad ha considerado como fecha de transición el 1 de enero de 2008 y, en consecuencia, no se presentan cifras comparativas en estas cuentas anuales.

En la Nota 15, "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables", además de incluirse la explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, se presentan el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Si bien las citadas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a la modificación de los valores de los activos y pasivos afectados, en el caso de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

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

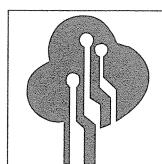
Deterioro del valor de los activos no corrientes

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

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2008, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

(Euros)	2008
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (beneficio)	646.591
	646.591
Aplicación	
A reserva legal	64.659
A resultados negativos de ejercicios anteriores	581.932
	646.591



Limitaciones para la distribución de dividendos

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inmovilizado material

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

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

De acuerdo con las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, en el momento en que se conoce ciertamente la venta de elementos del inmovilizado material, su valor neto contable se traspaasa al epígrafe Existencias y se registra la baja correspondiente en el inmovilizado con cargo a la cuenta Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios contruidos de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

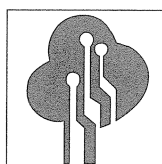
Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil
Edificios	30 años
Instalaciones técnicas	4 -10 años
Otras instalaciones y mobiliario	10 años
Otro inmovilizado	4-10 años

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.

4.2 Deterioro del valor de los activos no financieros

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



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

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

4.3 Arrendamientos

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

Sociedad como arrendador

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

4.4 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

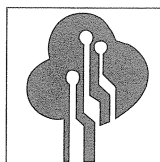
En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad,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

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

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

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

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



Cancelación

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

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

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

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

4.5 Deterioro del valor de los activos financieros

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

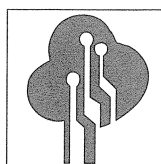
Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

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

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

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



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

4.6 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

Cancelación

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

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

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

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.



4.7 Existencias

Los elementos de inmovilizado material destinados a la venta, en el momento en que ésta se conoce, se registran en el epígrafe de Existencias. Asimismo, se registran en este epígrafe aquellos otros elementos cuyo destino, aún siendo incierto, no será previsiblemente el del arrendamiento o el uso propio y que al cierre del ejercicio coincide con el valor correspondiente a las parcelas de terreno no edificadas.

Estos elementos se valoran de acuerdo con las normas establecidas en el apartado anterior para el inmovilizado material, y en su mayor parte se corresponden con existencias de ciclo largo tal y como se indica en la nota 4.11.

4.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.9 Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal

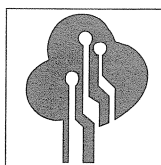
La Sociedad no tiene un plan de pensiones de jubilación para sus empleados estando las obligaciones al respecto cubiertas por la Seguridad Social del Estado.

No obstante, el 27 de Julio de 2004, el Gobierno Vasco acordó la constitución de la Entidad de Previsión Voluntaria Itzarri-EPSV, que tiene por objeto social complementar las prestaciones públicas acreditadas por los trabajadores de la Administración Vasca, cuando se produzcan las contingencias de jubilación, incapacidad permanente, fallecimiento o desempleo de larga duración. En este sentido, la Comisión Gestora de Itzarri-EPSV acordó la adhesión de la Sociedad a dicha EPSV. En el ejercicio 2008 la Sociedad ha destinado el 2,5 % de la masa salarial (14.517 euros) a financiar las contribuciones en calidad de socio.

Las indemnizaciones a pagar a empleados por despidos que pudieran producirse como consecuencia de reajustes en plantilla u otros motivos no imputables a ellos se calculan en base a los años de servicio y en función de acuerdos específicos con la Dirección. Cualquier pago por este concepto se contabiliza como gasto en el momento en que se produce el acuerdo de despido en la cuenta Sueldos, salarios y asimilados.

4.10 Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.



Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

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

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

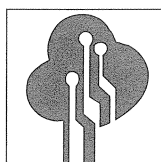
El ciclo normal de explotación es inferior a un año. No obstante, por aplicación de las Normas de adaptación del Plan General de contabilidad a las empresas inmobiliarias, el criterio delimitador aplicable a un elemento para su adscripción como existencias o inmovilizado es el destino al que va a servir de acuerdo con el objeto propio de la actividad de la empresa, con preferencia sobre la naturaleza del bien concreto u otras consideraciones como pudiera ser el plazo.

4.12 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los



créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

4.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

El resto de los desembolsos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias que en materia medioambiental pudieran producirse, los Administradores consideran que éstas se encuentran suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro de responsabilidad civil que tiene suscritas.

4.14 Operaciones con partes vinculadas

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

5. INMOVILIZADO MATERIAL

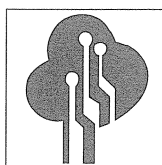
El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

(Euros)	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Trasposos a existencias	Saldo final
Coste				
Terrenos	3.768.942	2.025.000	(85.325)	5.708.617
Construcciones	21.240.249	3.302.465	(421.237)	24.121.477
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	5.206.781	412.088	-	5.618.869
Inmovilizado en curso	3.600.653	4.011.892	(271.274)	7.341.271
	33.816.625	9.751.445	(777.836)	42.790.234
Amortización acumulada				
Construcciones	(4.731.077)	(651.462)	116.104	(5.266.435)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(2.622.475)	(376.502)	-	(2.998.977)
	(7.353.552)	(1.027.964)	116.104	(8.265.412)
Valor neto contable	26.463.073			34.524.822

5.1 Descripción de los principales movimientos

Las altas del ejercicio se han debido fundamentalmente a la compra del Edificio B2 en el Parque Tecnológico a la empresa DHL, por importe de 5.286.948 euros, la finalización de la construcción del Edificio A1.1 e inicio de los edificios A2.1 y 4C.100 por importe de 4.011.892 euros.

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad ha firmado 2 contratos de venta por importe de 302.069 euros y 786.792 euros, respectivamente. Dado que los activos en cuestión habían sido objeto de utilización, de acuerdo con la política contable descrita en el apartado 4.1 anterior, su valor neto contable, que



ascendía a 390.458 euros, se ha registrado en la cuenta Transferencias de inmovilizado a existencias de promociones en curso y edificios contstruidos de la cuenta de pérdidas y ganancias.

5.2 Otra información

El detalle de la cuenta Terrenos y construcciones, de acuerdo con el destino previsto de los mismos, es el siguiente:

	Euros		
	Coste	Amortización acumulada	Valor neto
Terrenos y construcciones de uso propio	765.172	244.417	520.755
Terrenos y construcciones afectos a actividades de promoción industrial	29.064.922	5.022.018	24.042.904
	29.830.094	5.266.435	24.563.659

Del coste de los activos anteriores , 29.233.492 euros están arrendados al cierre del ejercicio.

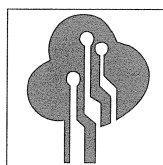
El 29 de septiembre de 2003 la Sociedad suscribió un convenio con el Ayuntamiento de San Sebastián por el cual éste cederá 39.563 m2 de techo urbanizable, que le correspondían como consecuencia de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el AIU MZ.021 MIRAMON. En contraprestación de este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

Con fecha 20 de noviembre de 2006, el Ayuntamiento de San Sebastián cedió las parcelas descritas en el convenio excepto la parcela 1 (parcela correspondiente al depósito de Oriaventa). La Sociedad se compromete a comunicar anualmente al Ayuntamiento de San Sebastián el estado de situación de los movimientos financieros derivados de las actuaciones de mejora de la urbanización del Parque. En el ejercicio 2006 se registraron inversiones por importe de 82.756 euros, en el 2007 inversiones por importe de 2.783.265 euros y en el ejercicio 2008 por importe de 4.366.313 euros. Por lo tanto, el importe de la inversión comprometida al cierre del ejercicio y contabilizado en la cuenta Deudas con empresas del grupo y asociadas largo plazo asciende a 4.249.727 euros (Nota 9).

El detalle de los activos materiales totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

(Euros)	
Instalaciones técnicas	1.219.600
Otras instalaciones y mobiliario	401.784
Otro inmovilizado	211.537
	1.832.921

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



6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

(Euros)	
Activos financieros no corrientes	
Inversiones financieras a largo plazo	650
Deudores comerciales no corrientes	2.770.813
	2.771.463
Activos financieros corrientes	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.420.049
Inversiones financieras a corto plazo	5.000
	2.425.049
	5.196.512

Deudores comerciales no corrientes

El saldo de Deudores comerciales no corrientes al 31 de diciembre de 2008 corresponde a ventas con pago aplazado con cuyo vencimiento por años es el siguiente:

(Euros)	
Año 2010	156.078
Año 2011	174.436
Año 2012	194.081
Año 2013 y siguientes	2.246.218
	2.770.813

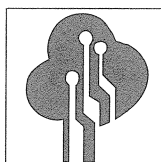
Por otra parte, el movimiento de esta cuenta en el ejercicio ha sido el siguiente:

(Euros)	
Saldo inicial	2.903.127
Trasposos al corto plazo	(132.314)
Saldo final	2.770.813

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

(Euros)	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	757.084
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 12)	133.490
Personal	5.425
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 10)	1.524.050
	2.420.049



Correcciones valorativas

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

(Euros)	2008
Saldo inicial	226.924
Provisiones aplicadas a su finalidad	(86.903)
Saldo final	140.021

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

(Euros)	
Caja	863
Cuentas corrientes a la vista	3.638.308
	3.639.171

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

8. PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

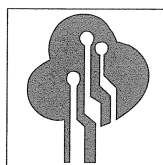
8.1 Capital escriturado

El capital social al 31 de diciembre de 2008, totalmente suscrito y desembolsado, se compone de 594.360 acciones nominativas, de 100 euros de valor nominal cada una. Los accionistas y sus porcentajes de participación son los siguientes:

	2008
SPRI, S.A.	59,92%
Diputación Foral de Guipúzcoa	22,33%
Fundación KUTXA	10,33%
Ayuntamiento de San Sebastián	7,42%
	100%

El 30 de junio de 2008 la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital por importe de 9.000.000 euros, equivalentes a 90.000 nuevas acciones ordinarias de 100 euros de valor nominal cada una, no acudiendo a la ampliación Fundación Kutxa ni Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, suscribiéndose finalmente 81.216 acciones que fueron desembolsadas conforme al siguiente detalle:

(Euros)	2008
SPRI, S.A.	5.916.600
Diputación Foral de Guipúzcoa	2.205.000
	8.121.600



8.2 Reservas

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

(Euros)	Saldo inicial	Beneficio del ejercicio 2007	Saldo final
Reserva legal	88.905	51.783	140.688
Reservas voluntarias	1.275.850	-	1.275.850
	1.364.755	51.783	1.416.538

Reserva legal

Las Sociedades están obligadas a destinar el 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que este alcance, al menos, el 20% del capital social. El saldo de esta reserva podrá utilizarse para aumentar el capital social, en la parte en la que exceda el 10% de capital social ya incrementado. Salvo para esta finalidad la reserva legal sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin.

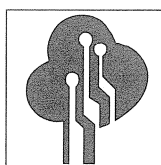
Reservas voluntarias

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

9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

(Euros)	
Pasivos financieros no corrientes	
Deudas a largo plazo	
Deudas con entidades de crédito	1.430.000
Otros pasivos financieros	453.948
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 5)	4.249.727
	6.133.675
Pasivos financieros corrientes	
Deudas a corto plazo	
Deudas con entidades de crédito	1.129.529
Otros pasivos financieros	3.045.853
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	311.037
	4.486.419
	10.620.094



Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades crédito al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

(Euros)	Importe pendiente de pago	Vencimiento	Tipo de interés
Préstamos			
Kutxa	288.486	26.12.09	Euribor +0,15%
Kutxa	1.250.000	30.06.11	Euribor +0,1%
Kutxa	1.020.000	22.12.11	Euribor +0,1%
Intereses	1.043		
	2.559.529		

El desglose por vencimientos de los citados préstamos al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

(Euros)	
2009	1.129.529
2010	840.000
2011	590.000
	2.559.529

Otros activos financieros a largo plazo

Esta cuenta recoge las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de los inmuebles como garantía y consisten, generalmente, en dos cuotas de arrendamiento. El movimiento de esta cuenta durante el ejercicio ha sido el siguiente:

(Euros)	2008
Saldo inicial	379.396
Devoluciones	(60.818)
Fianzas recibidas en el ejercicio	135.370
Saldo final	453.948

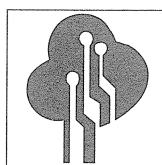
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

(Euros)	
Proveedores	6.327
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 12)	8.931
Acreedores varios	246.746
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	21
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 10)	49.012
	311.037

Otros pasivos financieros a corto plazo

El importe registrado en este epígrafe hace referencia a los proveedores de inmovilizado.



10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

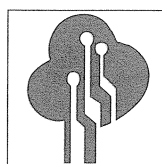
(Euros)	
Otros créditos con las Administraciones Públicas	
IVA	1.468.763
Retenciones de capital	55.287
	1.524.050
Otras deudas con las Administraciones Públicas	
IRPF	36.944
Seguridad Social	12.068
	49.012

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

10.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			646.591
Operaciones continuadas			-
Operaciones interrumpidas			-
			646.591
Impuesto sobre Sociedades			-
Operaciones continuadas			-
Operaciones interrumpidas			-
			-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			646.591
Diferencias temporarias			
Con origen en ejercicios anteriores (Nota 15.2)	1.275.850	-	1.275.850
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(1.922.441)	(1.922.441)
Base imponible (resultado fiscal)			



Al 31 de diciembre de 2008, el detalle de las bases imponibles pendientes de compensar, después de deducir las aplicadas en el ejercicio, es el siguiente:

(Euros)		
Ejercicio de generación	Ejercicio límite para su compensación	Bases Imponibles
2004	2019	79.136
2005	2020	968.793
2006	2021	248.833
		1.296.762

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

Adicionalmente, la Sociedad tiene deducciones pendientes de aplicar por 370.921 euros para las que no se han registrado los correspondientes activos por impuesto diferido. El detalle de estas deducciones es el siguiente:

(Euros)			
	Ejercicio de generación	Ejercicio límite para su compensación	Deducciones
INVERSION			
	1998	2013	22.090
	1999	2014	17.775
	2000	2015	11.648
	2001	2016	16.924
	2002	2017	11.749
	2003	2018	38.219
	2004	2019	59.059
	2005	2020	174.776
	2006	2021	364
EMPLEO			
	DE 1998 A 2005	2013-2020	18.317
			370.921

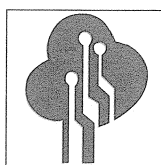
11. INGRESOS Y GASTOS

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

(Euros)		2008
Segmentación por categorías de actividades		
Ventas de terrenos y locales		1.493.261
Arrendamientos		2.695.132
		4.188.393

La totalidad de las mismas han sido realizadas en el propio Parque.



11.2 Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

(Euros)	2008
Seguridad social	116.026
Aportación a Itzarri-EPSV	14.517
	130.543

11.3 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2008
Reparaciones y conservación	548.310
Servicios profesionales independientes	299.351
Transportes	5.559
Primas de seguros	57.163
Servicios bancarios	524
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	112.305
Suministros	340.176
Otros servicios	186.754
	1.550.142

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

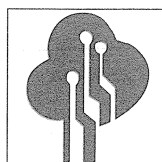
Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2008, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Gobierno Vasco – Eusko Jaularitzza	Empresa del grupo
SPRI,S.A.	Sociedad dominante directa
BIC- Gipuzkoa Berrilan	Empresa del grupo
Diputación Foral de Guipúzcoa	Sociedad dominante directa
Administradores	Consejeros
Alta dirección	Directivos

12.1 Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas al 31 de diciembre de 2008 son los siguientes:

(Euros)	Clientes, empresas del grupo y asociadas	Proveedores, empresas del grupo y asociadas
Gobierno Vasco – Eusko Jaularitzza	2.444	-
SPRI,S.A.	2.885	8.931
BIC- Gipuzkoa Berrilan	126.577	-
Diputación Foral de Guipúzcoa	1.584	-
	133.490	8.931



Las transacciones realizadas con entidades vinculadas son las siguientes:

(Euros)	Servicios recibidos	Ingresos por arrendamientos y prestación de servicios
Gobierno Vasco – Eusko Jaularitza	-	7.079
SPRI, S.A.	11.164	11.005
BIC- Gipuzkoa Berrilan	221.025	336.548
Diputación Foral de Guipúzcoa	-	7.459
	232.189	362.091

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

12.2 Administradores y alta dirección

El detalle de las remuneraciones devengadas por la alta dirección de la Sociedad es el siguiente:

(Euros)	2008
Alta dirección	
Sueldos	85.323
	85.323

Durante el ejercicio 2008, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido ni devengado remuneración alguna por sueldos, dietas u otros conceptos.

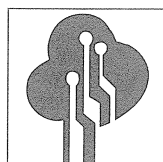
Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Al 31 de diciembre de 2008 no existen anticipos a miembros del Consejo de Administración.

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

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

ADMINISTRADOR	CARGO/FUNCIÓN	SOCIEDAD
Julián Andrés Sánchez Alegría	Presidente Presidente Consejero Vicepresidente Ejecutivo Consejero Consejero	Parque Tecnológico de Alava, S.A. Parque Tecnológico, S.A. Polo de Innovación Garaia Coop. Servicios Empresariales Sprilur, S.A. Ibar Zaharra, S.A. Gilsa, S.A.
Mauricio Lazkano Brotons	Presidente Consejero Consejero	Sprilur, S.A. Parque Tecnológico de Alava, S.A. Parque Tecnológico, S.A.
Alejandro López Cárcamo	Consejero Consejero Consejero	Parque Tecnológico de Alava, S.A. Parque Tecnológico, S.A. Sprilur, S.A.
Elena Gutiérrez Pérez del Notario	Consejero	Parque Tecnológico de Alava, S.A.



	Consejero	Parque Tecnológico, S.A.
Joaquín Villa Martínez Jauregi	Consejero	ZUATZU Parque Empresarial,S.A.
Arantxa Tapia Otaegi	Consejero	Sociedad Promotora Aduanera de la Zona de Irun ,S.A.
	Presidente	Etorlur Gipuzkoako Lurra,S.A.
	Consejero	Jaizkibia,S.A.

13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 Estructura del personal

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

	Número de personas empleadas al final del ejercicio			Número medio de personas empleadas en el ejercicio
	Hombres	Mujeres	Total	
Altos directivos	1	-	1	1
Técnicos	4	2	6	6
Administrativos	-	2	2	2
Secretarias	-	1	1	1
Recepcionista	-	1	1	1
	5	6	11	11

El Consejo de Administración esta formado por 9 personas, de las cuales 7 son hombres y 2 mujeres.

13.2 Honorarios de auditoría

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

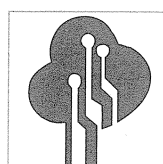
(Euros)	2008
Honorarios por la auditoría de las cuentas anuales	7.994
Otros servicios	5.000
	12.994

13.3 Información sobre medioambiente

Dadas las características de la Sociedad y su actividad no existen riesgos medioambientales, por lo que al 31 de diciembre de 2008 no ha realizado provisión alguna en relación con este asunto.

13.4 Avaes

Al 31 de diciembre de 2008 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. Así mismo, la Sociedad tiene avales concedidos por importe de 110.000 euros a favor del Ayuntamiento de San Sebastián en garantía de la correcta ejecución de determinadas obras que está realizando en el Parque Tecnológico



14. POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL RIESGO

Riesgo de crédito

El principal riesgo de crédito al que está expuesta la Sociedad está relacionado con sus operaciones comerciales, sin que exista concentración significativa del riesgo de crédito, al estar distribuido entre un gran número de clientes.

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

Riesgo de liquidez y de interés

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

Riesgo de mercado y precio

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

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

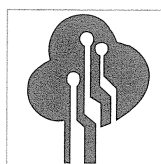
15. ASPECTOS DERIVADOS DE LA TRANSICIÓN A LAS NUEVAS NORMAS CONTABLES

15.1 Aspectos generales

Tal y como se indica en la Nota 2.2, éstas son las primeras cuentas anuales preparadas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, habiendo realizado la Sociedad la transición a las nuevas normas contables de acuerdo con el contenido del mencionado Real Decreto. En particular, la Sociedad ha optado por valorar todos sus elementos patrimoniales a la fecha de transición de acuerdo con las nuevas normas.

La Sociedad ha considerado como fecha de transición el 1 de enero de 2008 y, en consecuencia, no se incluyen cifras comparativas en estas cuentas anuales.

El impacto de los ajustes realizados para dar cumplimiento a la primera aplicación se ha registrado en el patrimonio neto, tal y como establece la Disposición Transitoria Segunda del Real Decreto 1514/2007.



15.2 Principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales

Diferencias con impacto patrimonial a la fecha de transición

La conciliación del patrimonio neto a la fecha de transición, que se incluye a continuación, muestra el impacto en patrimonio neto entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales.

(Euros)	Patrimonio neto
Según la normativa anterior	48.748.084
Ajuste arrendamientos financieros	1.275.850
Según las nuevas normas	50.023.934

La Sociedad vendió en ejercicios anteriores edificios ligados a sendos contratos de arrendamiento financiero. Con la anterior normativa contable estos bienes eran registrados dentro del inmovilizado material. Con la actual normativa contable, dado que se considera que la propiedad ya ha sido transferida en el momento de la firma de los citados contratos, hay que dar de baja con abono a reservas el inmovilizado material y registrar un activo financiero por el menor valor entre el valor razonable del activo y el valor actual de los cobros mínimos acordados al inicio del arrendamiento.

Diferencias sin impacto patrimonial en la fecha de transición

Adicionalmente, existen las siguientes diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales que no afectan al patrimonio neto de la Sociedad en la fecha de transición.

a) *Amortizaciones acumuladas y provisiones por deterioro*

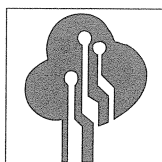
Las amortizaciones acumuladas y las provisiones por deterioro se presentan, de acuerdo con las nuevas normas, reduciendo el importe de los activos correspondientes.

b) *Ingresos y gastos extraordinarios*

Los ingresos y gastos que con la anterior normativa se consideraban como extraordinarios se incluyen, de acuerdo con las nuevas normas, en los epígrafes correspondientes a su naturaleza.

15.3 Balance y cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior

Tal y como requiere la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 1514/2007, a continuación se presentan el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio anterior.

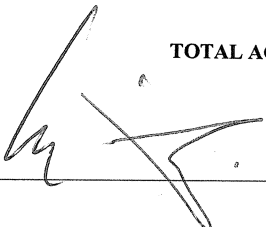
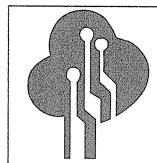


PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN-DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.
Balances de Situación
31 de diciembre

	<u>Euros</u>
	<u>2007</u>
ACTIVO	
Inmovilizado	
Inmovilizaciones inmateriales	
Aplicaciones informáticas	13.001
Amortizaciones	<u>(11.181)</u>
	1.820
Inmovilizaciones materiales	
Terrenos y construcciones	27.089.165
Instalaciones técnicas y maquinaria	4.371.917
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	599.922
Anticipos e inmovilizado en curso	3.600.653
Otro inmovilizado	234.942
Amortizaciones	<u>(7.738.240)</u>
	28.158.359
Inmovilizaciones financieras	
Depositos y fianzas constituidos a largo plazo	650
Otros créditos	3.325
	<u>36.323.009</u>
Total inmovilizado	<u>28.164.154</u>
Activo Circulante	
Existencias	
Terrenos y solares	26.228.713
Deudores	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.459.553
Empresas del grupo y asociadas, deudores	138.135
Personal	9.204
Administraciones Públicas	15.364
Provisiones	<u>(226.924)</u>
	1.395.332
Inversiones financieras temporales	
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	5.486
Tesorería	
	<u>8.603.478</u>
Total activo circulante	<u>36.233.009</u>
TOTAL ACTIVO	<u><u>64.397.163</u></u>

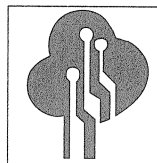
	<u>Euros</u>
	<u>2007</u>
PASIVO	
Fondos propios	
Capital suscrito	51.314.400
Reservas	
Reserva legal	88.905
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.173.055)
Beneficio del ejercicio	<u>517.834</u>
Total fondos propios	<u>48.748.084</u>
Acreeedores a largo plazo	
Deudas con entidades de crédito	
Préstamos y otras deudas	2.558.486
Deudas con empresas del grupo y asociadas	8.616.040
Otros acreedores	
Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo	371.396
Otras deudas	<u>8.000</u>
Total acreedores a largo plazo	<u>11.553.922</u>
Acreeedores a corto plazo	
Deudas con entidades de crédito	
Préstamos y otras deudas	1.128.486
Deudas por intereses	2.271
Deudas con empresas del grupo y asociadas	9.447
Acreeedores comerciales	
Deudas por compras o prestaciones de servicios	212.405
Otras deudas no comerciales	
Proveedores de inmovilizado	1.957.086
Administraciones Públicas	293.916
Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	<u>491.546</u>
Total acreedores a corto plazo	<u>4.095.157</u>

TOTAL PASIVO 64.397.163

PARQUE TECNOLÓGICO DE SAN SEBASTIÁN-DONOSTIAKO TEKNOLOGI ELKARTEGIA, S.A.
 Cuentas de Pérdidas y Ganancias
 Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre

	<u>Euros</u> <u>2007</u>		<u>Euros</u> <u>2007</u>
DEBE		HABER	
Gastos		Ingresos	
Transferencias de inmovilizado material a existencias	1.070.282	Importe neto de la cifra de negocios	
Gastos de personal		Ventas de terrenos y locales	2.595.872
Sueldos, salarios y asimilados	466.259	Ingresos por arrendamientos	1.556.867
Cargas sociales	117.668	Prestaciones de servicios	538.702
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	1.132.594	Otros ingresos de explotación	
Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables	50.728	Subvenciones	237.441
Otros gastos de explotación			
Servicios exteriores	1.431.001		
Tributos	165.720		
Beneficios de explotación	<u>494.630</u>	Pérdidas de explotación	<u>-</u>
	4.928.882		4.928.882
Gastos financieros y gastos asimilados		Otros intereses e ingresos asimilados	
Por deudas con terceros y gastos asimilados	187.366	Otros intereses	212.658
Resultados financieros positivos	<u>25.292</u>	Resultados financieros negativos	<u>-</u>
	212.658		212.658
Beneficios de las actividades ordinarias	<u>519.922</u>	Pérdidas de las actividades ordinarias	<u>-</u>
Gastos extraordinarios	7.514		
		Ingresos extraordinarios	5.426
Resultados extraordinarios positivos	<u>-</u>	Resultados extraordinarios negativos	<u>2.088</u>
	7.514		7.514
Beneficios antes de impuestos	<u>517.834</u>	Pérdidas antes de impuestos	<u>-</u>
Impuesto sobre Sociedades	-		
Resultado del ejercicio (Beneficios)	<u><u>517.834</u></u>	Resultado del ejercicio (Pérdidas)	<u><u>-</u></u>



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

Informe de gestión

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

INTRODUCCIÓN

La Sociedad " Parque Tecnológico de San Sebastián-Donostiako Teknologi Elkartegia, S.A. " (PTSS) se constituyó el 26 de Enero de 1994 y tiene como socios a SPRI, S.A., KUTXA-Caja Gipuzkoa San Sebastián, Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa y Excmo. Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián.

La finalidad de la Sociedad, encauzada a través de la creación de un Parque Tecnológico en el donostiarra Parque de Miramón, es crear un conjunto de edificios e infraestructuras que posibiliten la implantación de empresas de alta tecnología y el desarrollo de actividades con elevado contenido científico y técnico, así como propiciar e impulsar la transferencia de tecnología entre la universidad, los centros tecnológicos y las empresas, creando un área de alto potencial que constituya la base para el desarrollo de nuevas tecnologías y la captación de empresas innovadoras.

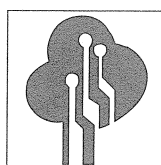
El capital social después de la ampliación realizada en el ejercicio asciende a 59.436.000 euros, quedando la composición de los socios de la forma siguiente:

Entidad	Participación	Capital	Nº de acciones
Spri, S.A.	59,92%	35.612.186	356.122
Gipuzkoako Foru Aldundia Diputación Foral de Gipuzkoa	22,33%	13.271.614	132.716
Kutxa Fundazioa Fundación Kutxa	10,33%	6.141.600	61.416
Donostiako Udala Ayuntamiento de San Sebastián	<u>7,42%</u>	<u>4.410.600</u>	<u>44.106</u>
Guztira Total	100% =====	59.436.000 =====	594.360 =====

PRINCIPALES REALIZACIONES DEL EJERCICIO 2008

La misión fundamental de la Sociedad es la creación, desarrollo y gestión del Parque Tecnológico de San Sebastián. Este Parque se concibe como herramienta de política industrial encaminada a potenciar el desarrollo socio-económico del Territorio Histórico de Gipuzkoa y, en definitiva, de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Con el fin de cumplir con su misión y obtener toda la potencialidad intrínseca al concepto parque tecnológico, la Sociedad promueve e impulsa activamente el desarrollo y/o la creación de nuevos centros de I+D y actividades empresariales de alto valor añadido, fomentando la difusión y transferencia tecnológica a través de múltiples mecanismos, para de esa manera contribuir a incrementar la sinergia entre el mundo universitario, científico- tecnológico y empresarial y favorecer la aparición de nuevos productos y empresas, convirtiendo al Parque en motor de desarrollo socio-económico del entorno.



Los edificios construidos por la Sociedad están destinados a acoger las oficinas y servicios centrales del propio Parque y a albergar empresas y centros tecnológicos que no estén interesados en la construcción de un edificio propio y precisen, al mismo tiempo, de unas instalaciones modernas, bien equipadas y un emplazamiento de gran calidad.

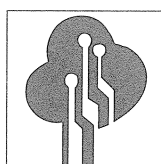
Complementando la oferta de edificios construidos por el Parque, las parcelas están destinadas a acoger a aquellos centros de I+D y empresas con alto contenido tecnológico de tamaño mediano o grande que estén interesados en construir sus edificios sobre parcela propia. El proceso de edificación está condicionado a la verificación de un conjunto de normas y criterios, tanto urbanísticos como arquitectónicos, con el fin de garantizar un entronque armonioso de la edificación dentro del Parque.

La ocupación de dichos edificios y parcelas está condicionada a la verificación de los requisitos de admisión establecidos para la implantación de empresas, centros de investigación y universitarios o entidades en el Parque.

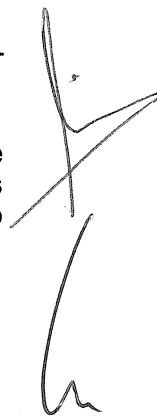
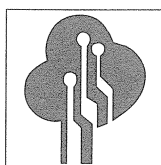
Asimismo, la Sociedad gestora del Parque ofrece y facilita el acceso y el uso de un conjunto de avanzadas infraestructuras (red telemática, salas de reuniones y conferencias, auditorio, etc.) y servicios varios tanto a quienes están implantados en el propio Parque como a los interesados en desarrollar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

Las acciones más destacables realizadas durante el ejercicio 2008 han sido las siguientes:

- Durante el ejercicio se ha continuado con las actuaciones encaminadas al cumplimiento de los compromisos adquiridos por el Parque Tecnológico ante el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián en virtud del convenio suscrito por ambas entidades, que ampliaba la capacidad edificable en 52.000 metros cuadrados. Dentro de esas actuaciones las más significativas han sido:
 1. Se ha continuado con la financiación para el traslado del Depósito de Agua Municipal sito en el Parque. Durante el ejercicio 2008 la aportación a la financiación del traslado ha sido de 2.616.000 euros.
 2. Finalización de la primera fase (130.000 m³) de las obras de relleno de 160.000 m³ de tierras en la vaguada de la parcela 9 del Parque de Miramón, e inicio del tratamiento de Superficie e Infraestructuras de Servicios.
 3. Remodelación de la rotonda interior de acceso al Parque Tecnológico.
- Finalización de las obras de urbanización de las parcelas A1 y A2, así como de las obras de construcción del primer núcleo edificatorio denominado edificio A1.1.
- Inicio de la construcción del segundo núcleo edificatorio dentro del área del entorno de Torres Arbide, denominado edificio A1.2.
- Compra del edificio B.2 a la empresa DHL, aumentando en 4.000 m² la superficie alquilable de la Sociedad.
- Realización del concurso de ideas para la construcción del edificio 4-c100 y obras complementarias de urbanización para BIC Gipuzkoa Berrilan e inicio de las obras anteriormente citadas.
- Realización de obras de mejora y adecuación de los edificios propiedad del Parque Tecnológico.



- Incorporación de nuevas empresas al Parque Tecnológico, así como la ampliación de algunas de las ya instaladas.
- Promoción de la colaboración internacional con Estados Unidos de las empresas, centros de investigación y agentes de la Bioregión vasca a través de los Parque Tecnológicos.
- Impulso, por cuarto año consecutivo, de los proyectos de equipamiento e infraestructura científico-tecnológica y de proyectos de I+D+i dentro de las empresas y centros de investigación instalados en el Parque Tecnológico, mediante la promoción, asesoramiento y gestión de programas de ayuda del Plan Nacional de I+D+i.
- Apoyo a la creación y al desarrollo de nuevas empresas innovadoras de base tecnológica en las unidades de incubación situadas en el Parque Tecnológico mediante el asesoramiento y la gestión del conjunto integrado de herramientas del programa CEIPAR.
- Desarrollo de acciones dirigidas a promover la Transferencia de Tecnología a nivel nacional y a la colaboración con entidades ubicadas en los parques miembros de la APTE.
- Acogida de alumnos de las universidades presentes en Gipuzkoa para la tutoría y realización de Becas de formación, especialización y desarrollo tecnológico.
- Participación activa del Parque Tecnológico en la organización de jornadas formativas y divulgativas dirigidas a las empresas del Parque Tecnológico y a las de su entorno de influencia.
- Realización de visitas guiadas y charlas tanto a centros educativos como a delegaciones de visitantes nacionales y extranjeros.
- Activa participación del Parque Tecnológico en foros nacionales e internacionales relacionados con los Parques Tecnológicos.
- Desarrollo de eventos y jornadas dirigidas al fomento de las relaciones socio-profesionales dentro del Parque.
- Continuación de los contactos con diversas entidades para la realización de propuestas relacionadas con el diseño del parque natural de Miramón, de tal manera que se facilite el acercamiento del Parque Tecnológico de San Sebastián a la ciudad y a sus ciudadanos como un espacio de ocio y de esparcimiento, así como de trabajo e investigación.
- Celebración de congresos, seminarios, presentaciones y conferencias en las instalaciones del Parque Tecnológico (Auditorio y Salas del Edificio Central y Edificio "C") con una asistencia superior a las 24.449 personas distribuidas en 394 actos.
- Acciones para la promoción del parque, destacando la celebración de una Jornada de Puertas Abiertas, coincidiendo con la Semana de Ciencia y Tecnología.
- Asunción por tercer año consecutivo del parque de las labores de secretaría general de la APTE (Asociación de Parques Tecnológicos de España).
- Elaboración del Plan Estratégico para los próximos tres años con el fin último de contribuir decisivamente al desarrollo tecnológico y de la innovación en Gipuzkoa, de manera sostenible.
- Asistencia a Parques en Desarrollo, proporcionando asesoramiento a parques en fase de diseño y gestación (Parque Tecnológico de Fuerteventura), para que cumplan los requisitos que les conviertan en parques científicos y tecnológicos en funcionamiento, dentro del marco de Acciones MITYC-APTE de cooperación inter-parques.

PLAN DE ACTUACIÓN Y OBJETIVOS 2009

La apuesta decidida de las Instituciones Vascas por lograr la convergencia tecnológica con Europa, ligada a dos cualidades básicas de los Parques Tecnológicos, como son su capacidad para vertebrar el sistema Ciencia-Tecnología-Empresa y el hecho de ser aceleradores del crecimiento de la I+D+i, se traduce en el importante papel de soporte a la innovación que se les reserva en el Plan de Ciencia, Tecnología y Sociedad 2005 – 2008; y el Plan de Competitividad Empresarial e Innovación Social 2006-2009. Estos retos obligan sin duda a continuar con los esfuerzos y recursos que permitan seguir orientando la actividad del Parque Tecnológico hacia estos ámbitos.

Pero lejos de conformarse con lo citado, una última revisión de la estrategia de la Sociedad ha provocado un salto cualitativo de enorme calado, de manera que, además de continuar con el desarrollo y la gestión del Parque, se consiga el objetivo de la ampliación del Proyecto Parque Tecnológico de San Sebastián.

En definitiva, la Sociedad debe enfrentarse a nuevos retos, la mayoría de carácter estratégico, y, por tanto, el horizonte temporal de los mismos no puede limitarse a un solo ejercicio. Se considera que, como mínimo, van a condicionar las actuaciones del período 2009-2010.

A continuación, comenzando por los más generales, se describen los principales objetivos para el año 2009, de los que, por tanto, se derivarán las oportunas políticas o planes de acción.

El objetivo principal que persigue la Sociedad es seguir contribuyendo a la mejora permanente de la Economía Vasca, lo cual puede sintetizarse de la siguiente forma:

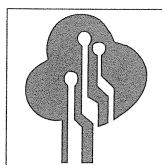
- Generación de recursos y de valor añadido para la Comunidad Autónoma de Euskadi y para el Sector Público Vasco.
- Contribución a la diversificación del tejido empresarial.
- Atracción de Empresas tractoras para la economía de Euskadi.
- Generación de empleo.
- Apoyo a la innovación y al desarrollo tecnológico.
- Mejora de la imagen empresarial de la Comunidad Autónoma de Euskadi, con efecto demostración dentro y fuera de ella.

Con esta base, a continuación se describen los objetivos generales para el año 2009 :

- En relación a los edificios construidos por la propia Sociedad PTSS, es preciso señalar que tras haber entrado en funcionamiento en 1997 la primera fase (integrada por seis edificios), se desarrolló posteriormente una segunda y tercera fase que finalizaron en el 2000 y 2004, respectivamente.

Durante el 2008 ha finalizado la construcción del primer núcleo edificatorio, denominado A1.1, de la cuarta fase y comenzara su ocupación por empresas susceptibles de instalarse en el Parque en el 2009.

- Con vistas a poder atender adecuadamente la demanda, durante el ejercicio 2009 se concluirá la construcción, a cargo de la Sociedad PTSS, del edificio A1.2 de aproximadamente 6.000 m², continuando así con el desarrollo de la cuarta fase de ampliación del Parque Tecnológico para ubicar empresas y centros de investigación, cuyas necesidades de espacio no requieran el desarrollo de un edificio independiente sobre parcela propia.
- Así mismo durante el ejercicio 2009 se continuará con la construcción del edificio 4c-100 y obras complementarias de urbanización para BIC Gipuzkoa Berrilan.
- Durante el ejercicio se comenzará con las inversiones necesarias para el desarrollo de la ampliación del Parque Tecnológico en Hernani y Hondarribia.



- Una vez culminado de forma definitiva el proceso de tramitación urbanística de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, lo que ha representado un incremento considerable en la capacidad edificable del Parque Tecnológico, y de la transmisión formal de los nuevos aprovechamientos durante los ejercicios 2006-2007, se deberá continuar con la ejecución de los compromisos derivados del Convenio suscrito a tal fin entre el Ayuntamiento de San Sebastián y el Parque Tecnológico, lo que supone la realización de las siguientes actuaciones :
 1. Finalización de la aportación a la financiación para el traslado del depósito de Oriaventa a su nuevo emplazamiento.
 2. Comienzo de la ejecución del Parking subterráneo situado entre Policlínica y el edificio "C" del Parque Tecnológico.

- A lo largo del año 2009 continuará la venta y alquiler de espacios empresariales, así como de parcelas urbanizadas, a aquellos centros de I+D, empresas con alto contenido tecnológico o entidades y empresas de servicios avanzados, para que puedan tener alojamiento en el Parque Tecnológico de San Sebastián.

- El Parque Tecnológico seguirá ofreciendo a los diferentes organismos ubicados en el Parque, así como a los diferentes agentes relacionados con la actividad investigadora, sus infraestructuras y equipamientos (Auditorio, Aula Digital, salas de formación, redes de telecomunicaciones, etc.) para la celebración de congresos, cursos, jornadas técnicas, conferencias, presentaciones, etc.

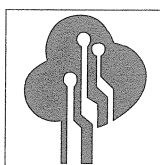
- Asimismo y teniendo siempre como eje la calidad en la oferta de sus servicios, durante el próximo ejercicio está previsto realizar diversas inversiones complementarias (red telemática, mejora de accesos, señalética, sistemas de conexión sin cable, equipos informáticos, etc.) con el fin de ir mejorando las infraestructuras e instalaciones del Parque Tecnológico.

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

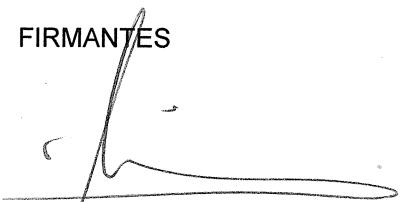
Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de preparación de este Informe de gestión no ha ocurrido ningún hecho que pueda afectar de forma significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

Reunidos los Administradores del Parque Tecnológico de San Sebastián en fecha 9 de Marzo de 2009 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 2008 y el 31 de Diciembre de 2008, 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.

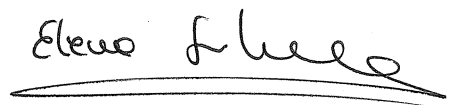
FIRMANTES



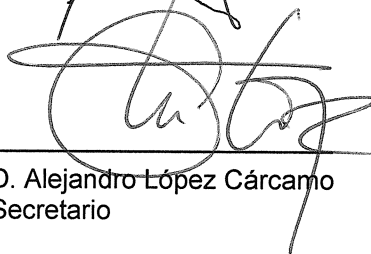
D. Julián Sánchez Alegría
Presidente



D. Mauricio Lazkano Brotons
Consejero

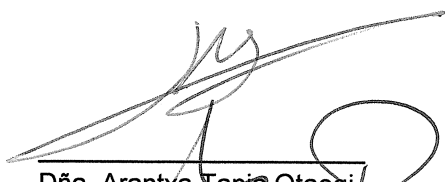


Dña. Elena Gutiérrez Pérez del Notario
Consejera



D. Alejandro López Cárcamo
Secretario

D. Jesús M^a Alkain Domínguez
Consejero



Dña. Arantxa Tapia Otaegi
Consejera

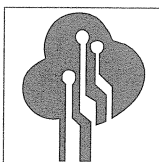
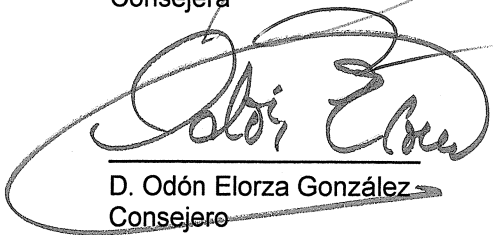
D. Javier Gárate Iturbe
Consejero



D. Joaquín Villa Martínez Jáuregui
Consejero



D. Odón Elorza González
Consejero



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

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

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 han sido las primeras elaboradas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Esta normativa supone, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de formularse las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007, importantes cambios en las políticas contables y criterios de valoración, explicados en la correspondiente nota de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2008.

Los presupuestos aprobados para el ejercicio 2008 fueron elaborados considerando el tratamiento contable de las operaciones conforme a los criterios contables vigentes en el ejercicio anterior. Dado que la realización presupuestaria ha sido obtenida de las cuentas anuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2008, se han realizado ciertas reclasificaciones de los importes obtenidos de las citadas cuentas anuales, con objeto de lograr una mayor homogeneidad en las comparaciones realizadas.

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

Presupuesto de Capital

Ejercicio 2008

	Euros			
	Acumulado real	Presupuesto	Desviación	
Importe			Porcentaje	
<u>Financiaciones:</u>				
Recursos generados en el ejercicio	1.284.442	1.574.561	(290.119)	(18%)
Aportación del Sector Público de la C.A.E. y otros				
Ampliaciones de capital	8.121.600	9.000.000	(878.400)	(10%)
Deudas a largo plazo con entidades de crédito y otras deudas	1.263.856	1.168.486	95.370	8%
Disminución del capital circulante	<u>4.576.346</u>	<u>5.370.346</u>	<u>(794.000)</u>	<u>(15%)</u>
Total financiaciones	<u>15.246.244</u>	<u>17.113.393</u>	<u>(1.867.149)</u>	<u>(11%)</u>
	=====	=====	=====	=====
<u>Aplicaciones:</u>				
Inmovilizado material e inmaterial	14.117.758	15.984.907	(1.867.149)	(12%)
Cancelación o traspaso a corto plazo de deudas a largo plazo	<u>1.128.486</u>	<u>1.128.486</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total aplicaciones	<u>15.246.244</u>	<u>17.113.393</u>	<u>(1.867.149)</u>	<u>(11%)</u>
	=====	=====	=====	=====

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

Presupuesto de Explotación

Ejercicio 2008

	Euros			
	Acumulado real	Presupuesto	Desviación	
			Importe	Porcentaje
<u>Recursos:</u>				
Ventas	1.493.261	1.528.580	(35.319)	(2%)
Ingresos por arrendamientos	1.884.072	2.095.779	(211.707)	(10%)
Ingresos accesorios a la explotación	811.060	564.422	246.638	44%
Subvenciones a la explotación	77.832	120.000	(42.168)	(35%)
Ingresos financieros	<u>478.392</u>	<u>90.000</u>	<u>388.392</u>	<u>432%</u>
Total recursos	4.744.617	4.398.781	345.836	8%
	=====	=====	=====	=====
<u>Dotaciones:</u>				
Variación de existencias	567.457	707.563	(140.106)	(20%)
Gastos de personal	698.457	695.799	2.658	0,38%
Dotación del ejercicio para amortización	1.029.784	809.795	219.989	27%
Otros gastos de explotación	1.638.048	1.680.390	(42.342)	(3%)
Gastos financieros	164.280	146.671	17.609	12%
Beneficio del ejercicio	<u>646.591</u>	<u>358.563</u>	<u>288.028</u>	<u>80%</u>
Total dotaciones	4.744.617	4.398.781	345.836	8%
	=====	=====	=====	=====

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

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

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

OBJETIVOS PROGRAMADOS Y SU CUANTIFICACIÓN

1 – INTRODUCCIÓN

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

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

La misión del Parque Tecnológico de San Sebastián se sitúa en contribuir decisivamente al desarrollo tecnológico y la innovación con el estímulo del flujo de conocimiento y tecnología entre Universidades, Centros de Investigación y Empresas, el impulso de la creación y el crecimiento de empresas innovadoras así como en proporcionar servicios de valor añadido y espacios e instalaciones de gran calidad.

Uno de los ejes de actuación de la sociedad es el desarrollo de Edificios y Parcelas. Los edificios construidos por la Sociedad PTSS están destinados a acoger los servicios centrales del propio Parque y a albergar empresas y centros tecnológicos que no estén interesados en la construcción de un edificio propio y precisen, al mismo tiempo, de unas instalaciones modernas, bien equipadas y un emplazamiento de gran calidad. Además durante el 2008 se continuará con la venta de parcelas urbanizadas a aquellos centros de I+D, empresas con alto contenido tecnológico o entidades y empresas de servicios avanzados, para construir sus edificios de acuerdo a las normas urbanísticas y arquitectónicas establecidas.

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

En este sentido y en relación al Edificio Central y a su equipamiento para reuniones y actos (auditorio, salas de formación y seminarios de diverso tamaño,...) durante el año 2008 seguirá siendo punto de acogida, como lo ha sido desde su puesta en marcha en 1997, para la celebración de numerosos congresos, cursos, eventos y conferencias.

Además de las actividades descritas anteriormente, otro de los pilares básicos sobre los que descansará la actuación de la Sociedad durante el ejercicio 2008 será la promoción del Parque, con objeto de atraer ocupantes y clientes a los servicios por él ofrecidos.

A este respecto se considera fundamental continuar con la colaboración ya iniciada con la SPRI, Kutxa y con los Departamentos de Promoción Económica de la Diputación Foral de Gipuzkoa y del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, así como con cualesquiera otros organismos que se consideren de interés para el desarrollo y promoción del Parque.

2 - PRESUPUESTO DE CAPITAL

Para ejecutar las diferentes actuaciones descritas en el punto anterior se realizarán durante el ejercicio 2008 las siguientes inversiones:

- Finalización del edificio A1.1, y el inicio de la construcción del nuevo A1.2, se ha presupuestado una inversión de 6.200.533 Euros.
- Para la compra de un nuevo edificio B2 en el Parque Tecnológico se invertirán 4.886.415 Euros.
- En cuanto a las inversiones presupuestadas para la ejecución de las actuaciones derivadas del convenio firmado entre el Ayuntamiento de Donostia San Sebastián y el Parque Tecnológico, éstas ascienden a 4.128.736 Euros.
- Asimismo, y como se ha mencionado también anteriormente, está prevista la realización de una serie de inversiones de menor cuantía que las anteriores, en elementos complementarios (Instalaciones y Mobiliario, Equipos Informáticos y Audiovisuales) por importe estimado de 769.223 Euros

El total de Inversiones comprometidas asciende a 15.984.907 Euros y se financiarán por medio de una ampliación de capital de 9.000.000 Euros, la solicitud de un crédito de 1.128.486 Euros y el resto será financiado por la Sociedad.

3- PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

El Presupuesto de Explotación recoge entre sus niveles de Gastos, la partida de Servicios Exteriores por importe de 1.530.866 Euros entre los cuales se encuentran los principales capítulos: Reparaciones y Conservación, que supone el 32% (487.701 Euros), Servicios Profesionales Independientes que supone el 18% (279.392 Euros), Suministros con una cuota del 24% (363.621 Euros) y Otros Servicios, con el 16% (238.879 Euros). Los Gastos de Personal representan un importe de 695.799 Euros. Los Gastos Financieros alcanzan un importe de 146.671 Euros y las Dotaciones para Amortizaciones en Inmovilizado Material, un importe de 809.795 Euros.

En relación a los Ingresos, como partidas más relevantes destacamos la previsión de Venta de una parcela por importe de 454.580 Euros y de espacios empresariales por importe de 1.074.000 Euros y los Ingresos relativos a los Arrendamientos de Inmuebles y Otros Servicios de alquiler Salas/Auditorio que se prevé asciendan a 2.095.779 Euros.

Como consecuencia de lo anterior, los Resultados previstos para el presente ejercicio 2008 se cifran en un beneficio de 358.563 Euros.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

PRESUPUESTO DE CAPITAL

• Inversiones

El total de las inversiones ejecutadas en el año 2008, ha ascendido a 14.117.758 Euros, un 12% inferiores a las presupuestadas. Por capítulos destacamos por su importancia la inversión en la compra de un nuevo Edificio B2 a la empresa DHL por importe de 4.886.415 Euros, la finalización del Edificio en construcción A1.1 por importe de 2.995.312 Euros y las inversiones relativas al convenio que la sociedad PTSS firmó con el Ayuntamiento de San Sebastián en 2003 por importe de 4.366.313 Euros.

- **Financiación**

Para hacer frente a las inversiones realizadas, se presupuestó una ampliación de capital para el ejercicio de 9.000.000 Euros de los cuales 8.121.600 Euros fueron los finalmente suscritos y desembolsados al no haber acudido a la ampliación los accionistas Fundación Kutxa y el Ayuntamiento de San Sebastián.

Finalmente la sociedad no necesitó recurrir al Endeudamiento a Largo Plazo de 1.128.486 Euros debido a que pudo hacer frente a los compromisos de inversión además de con la citada ampliación de capital, con los recursos generados por la propia empresa.

PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN

- **Ingresos**

Dentro del capítulo de ingresos podemos destacar las siguientes realizaciones:

- Venta de la Parcela A3 por importe de 404.000 Euros y de 2 espacios empresariales en los Edificios B7 y B8 por importe de 1.088.861 Euros con un grado de ejecución presupuestaria del 98%.
- Ingresos por arrendamientos por importe de 1.884.072 Euros con un grado de ejecución del 90% que se compensan con una mayor cifra de ingresos diversos (que son los ingresos por gastos de comunidad a los propietarios y arrendatarios del Parque)
- Ingresos Financieros por importe de 478.392 Euros con una importante desviación positiva debido a la confluencia de varios factores entre los que destacan los saldos medios en cuenta corriente superiores a los previstos e intereses derivados de operaciones de arrendamiento financiero no recogidos en los Presupuestos.

- **Gastos**

En el apartado de Gastos podemos concluir que durante el ejercicio 2008 ha habido una importante contención y por lo tanto no se han producido desviaciones respecto a las cifras presupuestadas.

Con todo ello, el resultado final del ejercicio de 646.591 Euros ha sido algo superior al presupuestado.