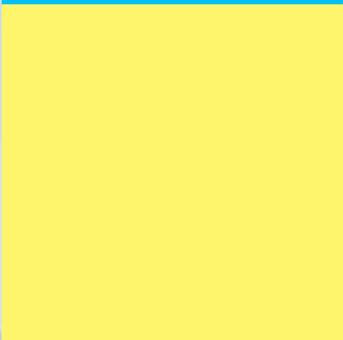




memoria
2009



memoria
2009
sesta  berri
2010

01

01. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y SALUDOS	03
02. PRESENTACIÓN SESTAO BERRI 2010	11
03. PLANTILLA SESTAO BERRI 2010	17
04. SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD EN 2009	19
05. PROCESO 3A GESTIÓN DE REALOJOS	21
06. PROCESO 3B GESTIÓN DE REHABILITACION	25
07. PROCESO 3C GESTIÓN DEL ALQUILER	27
08. PROCESO 6 GESTIÓN ECONÓMICO FINANCIERA	31
09. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO HACIA UN MODELO DE EXCELENCIA EMPRESARIAL	35
11. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD	39
12. CUENTAS ANUALES	41



En la actualidad Sestao Berri 2010 cuenta con un consejo de administración en el que están representados tanto el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco como el Ayuntamiento de Sestao.

- Presidente (Consejero de Vivienda del Gobierno Vasco): Iñaki Arriola López.
- Vicepresidente (Alcalde del Ayuntamiento de Sestao): José Luis Marcos Merino.
- Secretario no Consejero (Director Gerente de SESTAO BERRI 2010 S.A.): Luis Carlos Delgado Ortiz.
- TRES consejeros en representación del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.
- TRES consejeros en representación de diferentes fuerzas políticas del Ayuntamiento de Sestao.



En la fotografía de izquierda a derecha: Iñaki Asensio (Concejal VPS del Ayto. de Sestao), Josu Bergara (Concejal PNV del Ayto. de Sestao), Félix Gonzalo (Concejal EB del Ayto. de Sestao), José Luis Marcos Merino (Alcalde del Ayto. de Sestao), Luis Carlos Delgado (Director gerente de Sestao Berri 2010), Mari Paz Larrumbide (Viceconsejera de Vivienda del Gobierno Vasco), Ignacio de la Puerta (Director de Vivienda del Gobierno Vasco), Rafael Farias (Director de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco).

AGRADECIMIENTOS

El 2009 ha sido realmente intenso en lo que se refiere a la actividad de Sestao Berri 2010 con proyectos no han dejado de sucederse a lo largo de todo el año. En este sentido queremos hacer una mención especial a tres personas que con su trabajo, esfuerzo y dedicación lograron que todas esas iniciativas fuesen poco a poco convirtiéndose en realidad: Mónica Velada, Alaine Bolumburu y Jon Peña. También un importante recuerdo para el consejo de administración saliente sin el que no hubiera sido posible poner en marcha este proceso.

No obstante en este apartado de agradecimiento no podemos olvidarnos de toda esa gente que también ha aportado su “granito de arena” para sacar adelante este proyecto. Gracias a todos los trabajadores de Sestao Berri 2010 por sus ganas y dedicación, gracias a los colaboradores de la sociedad, a los proveedores, a los vecinos y, en general, a todos aquellos que creen y confían en el gran proyecto que tiene por delante Sestao Berri 2010.



Iñaki Arriola

Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes

Desde mi llegada al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, he tenido muy claro cual era mi labor. Trabajar para conseguir mejorar la calidad de vida de los vascos, así como buscar la manera de colaborar con otras instituciones para trabajar de manera conjunta. Es por esto que iniciativas como Sestao Berri me resultan tan interesantes y de vital importancia para el desarrollo de los municipios, que en definitiva, son la base de nuestra sociedad.

Sestao Berri es una apuesta estratégica global del Gobierno Vasco y del Ayuntamiento de Sestao para favorecer el desarrollo sociourbanístico del municipio. Las nuevas viviendas han de ir acompañadas de actuaciones para la recuperación del municipio. En el caso concreto de Sestao este municipio ha estado muy castigado en los últimos años por los efectos de la crisis, después de haber trabajado dura e intensamente durante muchísimos años. Creemos que Sestao merece nuestro esfuerzo para que pueda recuperarse y recobrar el esplendor de tiempos pasados.

Por ello, trabajando con energía y de forma coordinada, lograremos que la regeneración del municipio sea una realidad que permita a sus habitantes sentirse más orgullosos de su entorno.

Sestao Berri constituye sin duda la herramienta imprescindible para que tanto Gobierno como Ayuntamiento podamos realizar los ambiciosos proyectos previstos para el desarrollo urbanístico de la localidad y contribuir así a la mejora del bienestar de sus vecinos.



José Luis Marcos Merino
Alcalde de Sestao

Sestao Berri 2010 es el reflejo de cómo la colaboración entre instituciones puede ser beneficiosa para los vecinos y vecinas de los municipios. El trabajo conjunto no sólo es bueno sino que debería ser la norma habitual, porque sólo de esa manera se consiguen los grandes objetivos. En este sentido, Sestao Berri es un ejemplo a seguir en el futuro por todas las instituciones.

La regeneración y la recuperación urbanística y social de la zona más degradada de Sestao supone un gran esfuerzo para todos los que de una u otra manera trabajamos por el futuro de este pueblo. Pero no hubiera sido posible hacerlo a gran velocidad sin la apuesta decidida de Sestao Berri con el trabajo a pie de calle en las zonas de Txabarri, Rivas, Los Baños o Simondrogas. Sus trabajadores son en gran medida los que han conseguido que los vecinos y vecinas afectados por las rehabilitaciones se sientan partícipes de este trabajo, que es en beneficio de todos, en beneficio de Sestao.

Realojos, rehabilitación de inmuebles, gestión de alquileres y ahora el control de las viviendas municipales son trabajos imprescindibles para conseguir el objetivo de que todos los barrios se sumen a la modernidad y caminen hacia el progreso de forma conjunta.

Entre todos lo estamos logrando, porque el futuro de este pueblo se escribe con el trabajo de todos. También el de Sestao Berri 2010.



Luis Carlos Delgado

Director Gerente de Sestao Berri 2010

A lo largo del año 2009 Sestao Berri ha llevado a cabo una labor que, atendiendo a las cifras contenidas en este libro, podemos calificar como intensa y satisfactoria. En este sentido, en las páginas siguientes hemos tratado de concentrar los principales datos de un trabajo que, más allá de lo realizado en estos doce meses, tiene un objetivo claro y definido: la consolidación como herramienta y referente de la regeneración social y urbanística del municipio de Sestao como alternativa válida y eficaz, eficiente e innovadora frente a un mercado de la vivienda poco accesible y sujeto a los vaivenes de la economía.

Por ese motivo, cada edificio demolido, cada vivienda expropiada, cada metro cuadrado de suelo obtenido, cada alquiler social... tiene un sentido y una importancia fundamental para Sestao Berri. De hecho, cada una de estas acciones nos coloca en el camino marcado en el Plan Estratégico 2006-2009 de la recuperación de la ciudad construida.

No obstante, y sin ánimo de hacer un balance excesivamente exhaustivo, sí me gustaría destacar algunas cifras principales de lo realizado en 2009. A lo largo de este periodo hemos avanzado en la gestión de realojos, llevando a cabo un total de 80 actuaciones durante el pasado ejercicio y el 2008. En lo que se refiere a la gestión de la rehabilitación en la zona se ha incluido la gestión de siete nuevas comunidades al servicio gratuito de administración de fincas que ofrece Sestao Berri. Además, los indicadores del Plan de Regeneración Socio-Urbanístico de 25 edificios presentado en 2009 establecen que se realizarán reformas integrales en un total de 13 portales y reformas por partes en otros 12 portales. Finalmente, en la gestión del alquiler del parque de viviendas municipal se ha conseguido prácticamente extinguir la deuda histórica de la zona que ascendía a más de 26.000 euros. En tan sólo un año también se ha conseguido reducir la morosidad de la zona de un 46% a apenas un 3%.

En definitiva, podemos afirmar que toda la actividad desarrollada en 2009 forma parte de un compromiso a más largo plazo, que cuenta con unas bases sólidas y un trazado perfectamente definido. Y nuestra intención, la mía y la de todas las personas que formamos parte de Sestao Berri, es seguir recorriendo ese camino con la misma energía y decisión que hasta ahora.

02





El 17 de Junio de 2004 se aprueba en Pleno del Ayuntamiento de Sestao el Plan Director "Integrando Acciones". En él, las instituciones fijan los objetivos globales de regeneración del municipio de Sestao, dentro de los cuales y en materia socio-urbanística se decide la constitución de una nueva sociedad que lidere y fomente la regeneración socio urbanística de la zona baja del municipio de Sestao.

Es en Mayo de 2005 cuando se firma un Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Sestao y El Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco. Dentro de este convenio se acuerda la constitución el 11 de julio de 2005 de Sestao Berri 2010, S.A. como instrumento de gestión dentro del proceso de revitalización urbana y social de las zonas de TXABARRI, URBINAGA, SIMONDROGAS, RIVAS Y LOS BAÑOS de Sestao. La Sociedad está participada a partes iguales por el Ayuntamiento de Sestao y el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, institución que financió el proyecto con una aportación inicial de 4.500.000,00 de euros distribuidos a lo largo del periodo 2005 - 2009.

Sestao Berri 2010, S.A. desarrolla simultáneamente 3 procesos con el objetivo de alcanzar la revitalización urbana y social de los barrios mencionados que serán más ampliamente desarrollados en las siguientes páginas.

- Gestión de realojos.
- Gestión de rehabilitación.
- Gestión de alquiler.

Aunque la apariencia física y el funcionamiento de la ciudad constituyen el objeto tradicional del urbanismo, la población y los recursos económicos de la ciudad son también elementos indispensables a considerar, por lo que entendemos que las actuaciones urbanísticas de un municipio tienen que ir siempre acompañadas de una política social aplicable a la situación socioeconómica de las personas afectadas. En la creencia de esta premisa la nota característica y diferenciadora de todos los procesos que desarrolla Sestao Berri 2010, S.A., independientemente de las características específicas que incorporan, ya sean realojos, rehabilitación o alquiler, es el acompañamiento social recibido por todos nuestros usuarios. Un primer contacto, en el que se realiza un análisis y diagnóstico social de las personas o comunidades afectadas, posteriormente el diseño y desarrollo de un plan de trabajo personalizado que trate los aspectos señalados en el grado de intervención definido en el diagnóstico y finalmente, el seguimiento del caso durante el tiempo que señale su grado de intervención.

Desde Sestao Berri 2010, S.A. se entiende y pretende el cumplimiento del objetivo de regeneración urbana y social del municipio, fin último de la Sociedad, a través de todos y cada uno de los procesos mencionados. En todos ellos se pone a disposición del usuario una vivienda adecuada a sus condiciones, composición y situación familiar, ofreciendo como garantía el mínimo trastorno posible a familias, comunidades y barrios afectados, proporcionando como valor añadido a cada uno de los procesos el grado necesario de intervención y acompañamiento social.



PROCESO DE GESTIÓN DE REALOJOS INICIO DEL PROYECTO: ENERO 2006

DESCRIPCIÓN:

En materia de realojos, son 390 familias las que establece el Plan Director como alcance del Proyecto de las cuales 110 (es decir, un 40%) tendrían que salir fuera de Sestao.

Desde Sestao Berri 2010, S.A., adquirimos el compromiso de velar por el cumplimiento de la Ley de Suelo 2/2006 en actuaciones urbanísticas, de forma que mediante un acompañamiento social exhaustivo se garantice una buena integración social en las viviendas de destino, su buen uso y mantenimiento de las viviendas, de los portales y elementos comunes, una adecuada convivencia vecinal, supervisión de ocupación de las viviendas por quienes pertenecen a la unidad convivencial, evitar y/o mediar en problemas convivenciales, así como una buena adaptación a su nuevo entorno.

ALCANCE DEL PROCESO:

Actualmente hay 390 viviendas y 188 familias con derecho a realojo de las cuales el 40%, es decir, 75 han de salir fuera de Sestao a viviendas puestas a disposición por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Las 113 familias dentro de Sestao, se dirigirán a viviendas puestas a disposición por el Ayuntamiento de Sestao.

DESTINATARIOS:

Afectados por la actuación urbanística (expropiación, reparcelación, compensación) con derecho a realojo.

INTERVENCIÓN:

- **Atención al cliente:** Información a los inquilinos, recogida de documentación, realización de acuerdos de pago, asesoramiento y derivación y/o coordinación con área social, coordinación con administrador de fincas.
- **Social:** Acompañamiento e Intervención social a nivel individual, grupal y comunitario con las familias.
- **Jurídico:** Asesoramiento jurídico, gestión de acuerdos expropiatorios, tramitación y seguimiento de resoluciones de realojo.
- **Financiero:** Seguimiento de los costes de gestión a imputar a propietarios de cargas urbanísticas que mediante Convenios ceden la gestión de los realojos a SESTAO BERRI 2010 S. A. y Coordinación de facturación y seguimiento de impagos con ALOKABIDE (sociedad de gestión del alquiler autonómica) para las viviendas puestas a disposición por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y coordinación en cuanto a la facturación, puesta a punto y seguimiento de impagos con el Departamento de Hacienda y Patrimonio del Ayuntamiento de Sestao para las viviendas municipales puestas a disposición por el Ayuntamiento de Sestao.
- **Administrativo:** Envío de comunicaciones a inquilinos y gestión de altas, bajas y modificaciones en suministros (luz, agua y gas) de viviendas de origen y destino.
- **Técnica:** inspecciones técnicas de las viviendas (prevención de ruinas) y puesta a punto de viviendas vacías.

ESTADO DEL PROYECTO:

- Ámbitos en gestión: Fase I y Fase II (Vega Galindo) Prolongación de la Gran Vía, Vega Nervión y La Naval.
- 98 realojos realizados (58 definitivos fuera de Sestao, 2 definitivos dentro de Sestao, 27 transitorios fuera de Sestao y 11 transitorios dentro de Sestao).
- Acompañamiento y seguimiento social de todos los realojos realizados hasta garantizar la buena integración en la vivienda, portal y entorno.



PROCESO DE GESTION DE REHABILITACION INICIO DEL PROYECTO: MARZO 2008

DESCRIPCION:

Dentro del municipio de Sestao existe un Área de Rehabilitación Integrada denominada Txabarri-El Sol.

Desde Sestao Berri 2010 queremos fomentar la conservación y rehabilitación del patrimonio edificado mediante la gestión de las subvenciones destinadas a este fin e implicando a los propietarios en este proceso.

ALCANCE DEL PROCESO: 25 edificios.

Este ARI está conformado por un total de 54 edificios, construidos en su mayoría a principios del siglo XX, ubicados en la parte baja de Sestao y cercanos a la antigua fábrica de Altos Hornos.

De estos 54 edificios, 19 están declarados fuera de ordenación y su destino es la demolición; los 35 restantes quedan dentro de ordenación. Un total de 10 ya han iniciado o finalizado el proceso de rehabilitación; los 25 edificios restantes son los edificios sobre los que Sestao Berri va a centrar su intervención.

DESTINATARIOS:

Propietarios e inquilinos de las 257 viviendas y los 28 locales que conforman estos 25 edificios.

INTERVENCION:

- **Técnica:** Diagnóstico técnico de los edificios y estudio de las soluciones óptimas para cada edificio.
- **Social:** Acompañamiento y apoyo a los destinatarios durante el proceso.
- **Jurídico:** Asesoramiento jurídico.
- **Financiero:** Asesoramiento y estudio financiero de viabilidad de proyectos de rehabilitación.
- **Administrativo:** Gestión de solicitud de subvenciones a comunidades y particulares.
- **Atención al cliente:** Información a los destinatarios.

ESTADO DEL PROYECTO:

- Estudio diagnóstico de los 25 edificios: Deterioro generalizado. Infravivienda.
- Conclusiones: Gran necesidad de intervención a nivel técnico y social, así como gran necesidad de subvenciones económicas para el proceso.
- Búsqueda de nuevas subvenciones.
- Estudios pormenorizados de cada edificio.



PROCESO DE GESTIÓN DE VIVIENDAS MUNICIPALES INICIO DEL PROYECTO: MARZO 2008

DESCRIPCIÓN:

Con fecha 9 de Mayo de 2008 se firma el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Sestao y Sestao Berri 2010, para la gestión del parque de vivienda municipales en la zona baja de Sestao.

Desde Sestao Berri 2010 adquirimos el compromiso de velar por el cumplimiento de los contratos de arrendamiento, de forma que mediante una adecuada gestión e intervención administrativa y social se garantice al Consistorio el buen uso y mantenimiento de las viviendas, de los portales y elementos comunes, una adecuada convivencia vecinal, supervisión de ocupación de las viviendas por quienes pertenecen a la unidad convivencial, evitar y/o mediar en problemas convivenciales, constitución de comunidades y gestión de comunidad bajo supervisión de educadores comunitarios, facturación y gestión de recobros, realización de acuerdos de pago y puesta a punto técnico de las viviendas.

ALCANCE DEL PROCESO: 120 viviendas.

El parque de viviendas del Ayuntamiento de Sestao comprende 8 comunidades completas y 10 viviendas sueltas.

DESTINATARIOS:

Inquilinos de las 120 viviendas que forman el parque de viviendas municipales.

INTERVENCIÓN:

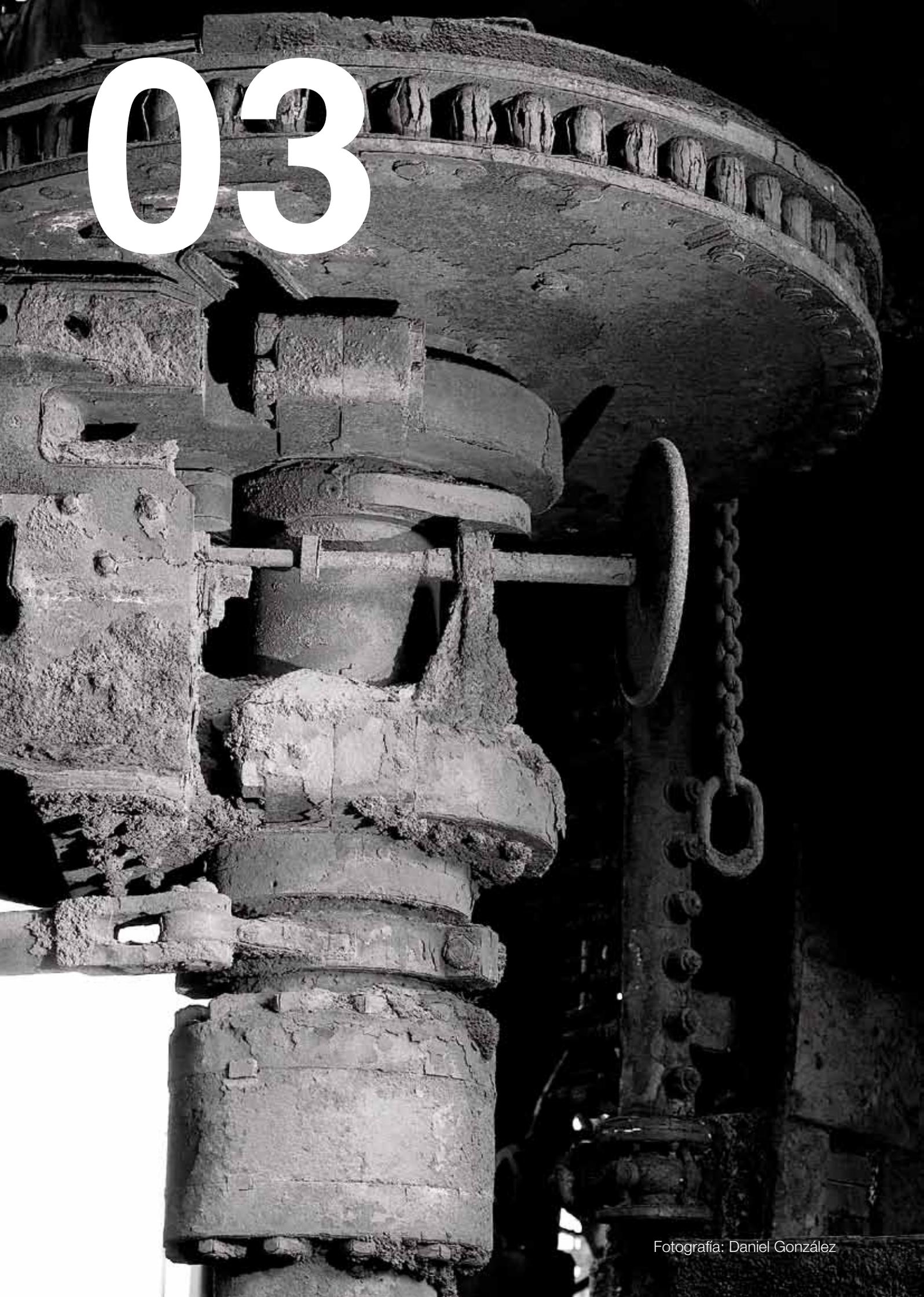
- **Atención al cliente:** Información a los inquilinos, recogida de documentación, realización de contratos de arrendamientos, asesoramiento y derivación y/o coordinación con área social, coordinación con administrador de fincas.
- **Social:** Intervención social a nivel individual, grupal y comunitario con las familias.
- **Jurídico:** Asesoramiento jurídico.
- **Financiero:** Facturación y seguimiento de impagos.
- **Administrativo:** Envío de comunicaciones a inquilinos.
- **Técnica:** Inspecciones técnicas de las viviendas (uso y conservación), y puesta a punto de viviendas vacías.

ESTADO DEL PROYECTO:

- Nombrado administrador que en coordinación con atención al cliente y área social supervisan las reuniones de comunidad.
- Mediación social en conflictos vecinales para reconducir conductas, intervención y seguimiento familiar.
- Facturación de rentas, Acuerdos de deuda histórica y recobros de deuda actual.
- Realizadas revisiones técnico sociales en el parque de viviendas y gestión de reformas bajo control de uso y mantenimiento de las viviendas.
- Morosidad en Junio 08: 31,68%; Morosidad actual: 4,78%.
- Índice de ocupación Junio 08: 84,17%; Índice de ocupación actual 90,00%.



03





Sestao Berri 2010 alcanzó durante el pasado 2009 un equipo claramente multidisciplinar formado por un total de 19 personas. Dado el carácter pionero de esta sociedad, su plantilla muestra una alta heterogeneidad con variados perfiles que permiten abordar la regeneración socio-urbanística de Sestao desde múltiples puntos de vista.

De este modo la plantilla de Sestao Berri 2010 a 31 de diciembre de 2009 estaba formada por 19 profesionales de los que 8 eran personal interno de la propia sociedad. El resto de trabajadores presentes en las oficinas de Sestao Berri 2010 (11) pertenecía a asistencias técnicas, principalmente Suspergintza y A.F.C.. La distribución porcentual del personal interno/externo quedaba de la siguiente manera: Plantilla externa 58% y plantilla interna 42%.

En lo que se refiere a una distribución por sexos de la plantilla el resultado final es el siguiente:



Uno de los objetivos de Sestao Berri 2010 es lograr la máxima satisfacción de su plantilla y que esa realidad se traslade al trato diario con los sestaoarras, usuarios finales del servicio de la sociedad. Los esfuerzos realizados parecieron dar sus frutos y la encuesta de satisfacción realizada a finales del pasado ejercicio ofrecía unos resultados esperanzadores en lo que al desarrollo de Sestao Berri 2010 se refiere.

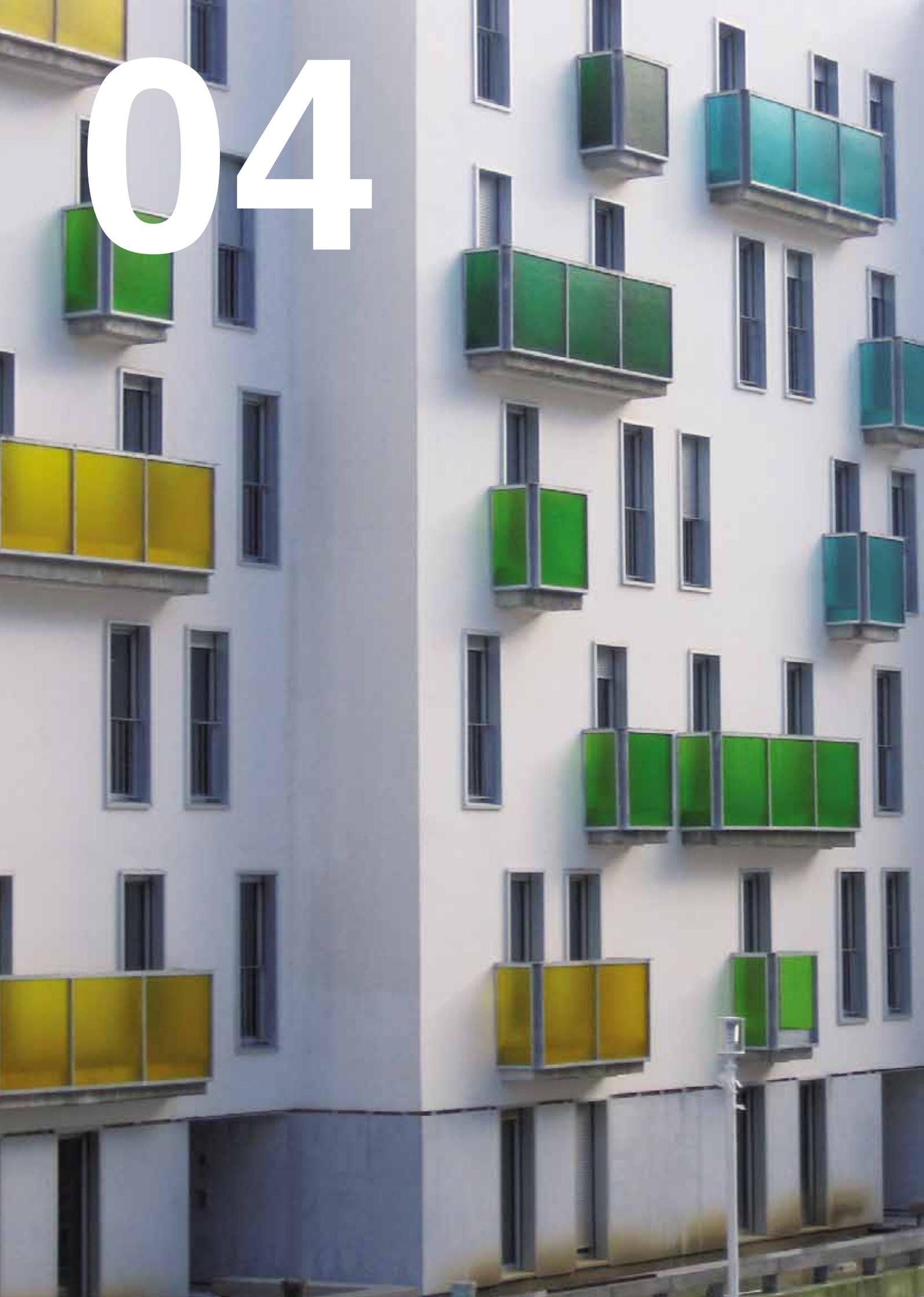
Así el 100% de los encuestados considera que Sestao Berri 2010 es una organización atractiva o muy atractiva en la que trabajar. En esa línea la totalidad de la plantilla confía en los dirigentes con los que cuenta la sociedad y el 80% considera que sus decisiones profesionales se ven respaldadas.

El ambiente de trabajo fue otro de los aspectos que mejor se valoró en las encuestas de satisfacción y así se considera adecuado en un 70% y muy adecuado en un 25%. Ese ambiente positivo se traslada al trato con los usuarios y el 100% de la plantilla cree que existe una gran disposición a resolver los problemas de la ciudadanía.

En lo que se refiere a la atención que se presta a los usuarios de los servicios de Sestao Berri 2010, el 80% cree que le trato es adecuado o muy adecuado.



04





El comienzo del año 2009 no pudo ser más positivo para Sestao Berri 2010. La sociedad arrancó ese ejercicio recibiendo el premio de la Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS) como la mejor actuación en vivienda de todo el territorio vasco. En la entrega de este galardón la plantilla de Sestao Berri 2010 recibió un merecido homenaje por su trabajo por parte de destacadas personalidades como el por entonces consejero de Vivienda, Javier Madrazo, el alcalde de Sestao, José Luis Marcos Merino o el presidente de la AVS nacional, Francesc Villanueva.

Uno de los sucesos más destacados ocurridos a lo largo del pasado ejercicio fue el cambio político ocurrido el 1 de Marzo de 2009 que modificó el color político de uno de los socios constituyentes de la sociedad en 2005, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Este hecho se reflejó directamente en la actividad de la Sociedad durante el año 2009 ya que en el mes de mayo se incorporó de nuevo el socio autonómico dentro de un nuevo Departamento de Gobierno Vasco denominado Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Todo ello ha consolidado la relación de Sestao Berri 2010 con el ámbito de Vivienda trasladándose la coparticipación del Departamento en cuanto al ámbito de Asuntos Sociales al actual Departamento de Empleo y Asuntos Sociales.

Durante el ejercicio 2009, se produjo una reflexión a nivel de funcionamiento organizativo interno de la entidad pasando de un organigrama desequilibrado por áreas y profesionales con perfiles multidisciplinares vinculadas a un área funcional hacia un modelo organizativo basado en la gestión por procesos orientado al modelo EFQM. Este cambio persigue optimizar la gestión hacia la excelencia empresarial dotando de agilidad, transparencia y coherencia a la gestión de la entidad.

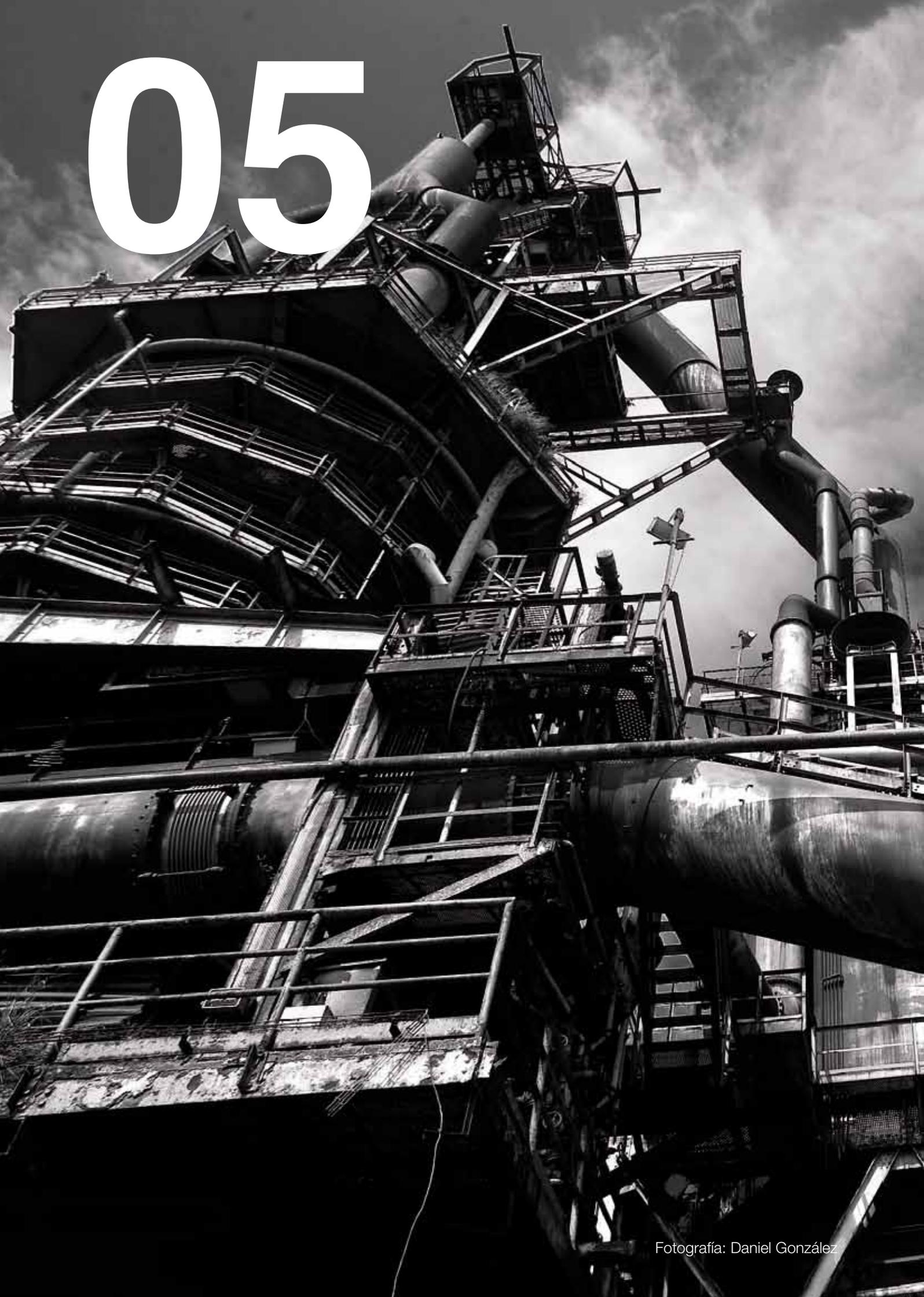
Para ello, se estableció un mapa de procesos donde reside toda actividad de la entidad y se vinculó a los profesionales que trabajan en las áreas a que lo hagan en dar valor añadido al servicio que demanda el cliente tanto interno (Ayto. de Sestao/Dpto. de Vivienda) como al externo (usuarios de los servicios de vivienda ofrecidos por la entidad) a través de la gestión por procesos que buscan satisfacer las necesidades de los clientes de la manera más eficiente y eficaz. Como consecuencia de este nuevo esquema organizativo, el Plan de Gestión 2009 se elabora en base al nuevo mapa de procesos donde se ubican todos los objetivos a lograr durante el año y organizados por procesos.

La actividad se estructura en 7 procesos clasificados en 3 ámbitos: Los procesos estratégicos son aquellos que están en relación muy directa con la misión / visión, proporcionan directrices a todos los demás procesos, y son desarrollados por personas de alto nivel en la empresa. Los procesos operativos atraviesan muchas funciones, tiene impacto en el cliente final (usuario) creando valor para éste, están relacionados con los objetivos de la empresa y desarrollan las capacidades de ésta. Los procesos de apoyo dan soporte a los procesos operativos, normalmente están dentro de una función y sus clientes son internos.

De este modo la organización de los procesos de Sestao Berri 2010 queda establecida de la siguiente manera:

- **Proceso 0:** Gestión del sistema integrado de gestión, innovación y mejora.
- **Proceso 1:** Estrategia y alianzas.
- **Proceso 2:** Gestión del impacto social.
- **Proceso 3:** Rehabilitación socio urbanística (Operativos).
 - 3A Gestión de los Realojos.
 - 3B Gestión de la rehabilitación.
 - 3C Gestión del alquiler.
- **Proceso 4:** Gestión de activos.
- **Proceso 5:** Desarrollo y Gestión de las personas.
- **Proceso 6:** Gestión económico financiera.

05





En el proceso 3A se han seguido cuatro grandes líneas estratégicas a lo largo del año 2009:

- **Seguimiento de tramitación de los expedientes y acompañamiento social a las familias con Plan de Intervención vigente.**

Se ha llevado a cabo un seguimiento de la tramitación de los expedientes así como un acompañamiento social a las familias con plan de intervención vigente. Todo ello se ha acometido según el cronograma previsto para cada unidad convivencial.

- **Tramitación de realojos derivados de la Gestión Acuerdos Expropiatorios Iª Fase Gran Vía (pertencientes al Ayuntamiento de Sestao).**

Durante el 2009 se han preparado todos los expedientes de realojo de los portales y se han ido ejecutando algunos realojos correspondientes a los portales nº 19 al 23 y 22 al 24 de la calle Rivas, derribando en este año los portales números 21 y 23 y agilizando mucho el desalojo de los portales 17, 19, 22 y 24, cuyo derribo está previsto para el primer semestre de 2010.

Una vez resuelta en 2007 la gestión jurídica proveniente del inicio del expediente expropiatorio de la Iª Fase Gran Vía con la firma de acuerdos expropiatorios que concertaban las indemnizaciones así como el derecho al realojo de todas aquellas personas que legalmente han denotado una ocupación real de las viviendas y resultando el 2008 un buen año de tramitación y materialización de los compromisos adoptados en dichos acuerdos anteriormente citados, durante el año 2009 y primer semestre de 2010 queda materializar la última hornada de realojos. De un total de 42 acuerdos finalmente firmados en 2007 afectados por este expediente expropiatorio de la Iª Fase Prolongación de la Gran Vía y con derecho a realojo durante 2008 se ejecutaron 25 realojos y en 2009 se han tramitado 14 expedientes.

La tramitación y ejecución de realojos ha quedado dividida en 3 sectores:

- **Portales nº del 2 al 14 de la Calle San Ignacio.** En dicho sector se procedió durante el 2008 al desalojo total de los inmuebles de los portales pendientes de derribo y se procedió a su posterior derribo durante el mes de Diciembre.
- **Portales impares del 17 al 23 de la Calle Rivas.** En dicho sector en 2009 se procedió al adelanto de la tramitación de varios expedientes con su correspondiente materialización de todos los expedientes de los portales números 21 y 23 de Rivas aunque el desalojo total y derribo está previsto para el primer semestre de 2010.
- **Portales pares 22-24 de la Calle Rivas.** En dicho sector, al igual que el anterior, se procedió al adelanto de la tramitación de varios expedientes con su correspondiente materialización aunque el desalojo total del inmueble y derribo está previsto para el año 2010.
- **Derribos derivados de expedientes de ruina del ámbito de la Ampliación ACB y situaciones excepcionales de Vega Nueva nº 7, Rivas 12 y Gran Vía 75.**

Así mismo, se ha avanzado de la mano del Ayuntamiento en la gestión de los pertinentes derribos de los inmuebles ya desalojados y aún en pie correspondientes a cargas de la ACB (portales números 66 y 68 de la calle Rivas), sobre la cual recaía la responsabilidad de derribo y que por diferentes motivos aún no había ejecutado y que se han materializando durante los inicios del año 2009. En cuanto a la situaciones excepcionales pendiente de regularizar del ejercicio anterior, correspondientes a Vega Nueva 7, se ha materializado su reubicación durante este ejercicio y se ha desarrollado un plan de trabajo social que persigue la integración en la nueva vivienda y entorno que ha sido dificultado por la situación de rechazo vecinal del entorno y coyuntura electoral de los comicios autonómicos.



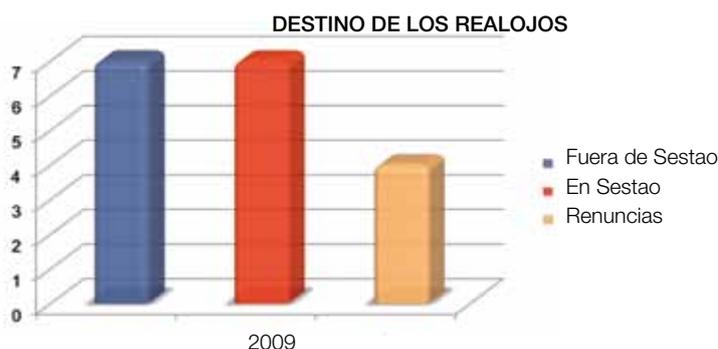
En cuanto a la situación transitoria de las 4 familias afectadas por el expediente de ruina Gran Vía 75, fuera de los ámbitos de actuación principales de esta Sociedad pero solicitada colaboración por parte del Ayuntamiento el cual estimó una solución transitoria, se ha realizando un seguimiento y control para ser la referencia de los afectados y se ha establecido con el Ayuntamiento nuevos pasos para obtener una salida definitiva que se ha consolidado en la vuelta a Sestao de las 3 unidades convivenciales a 3 viviendas municipales junto con la cuarta ya transitoriamente ubicada en vivienda municipal de Sestao.

- **Intervención de la Sociedad en los portales afectados por la unidad de ejecución “Sestao Bai”.**

En lo que se refiere al ámbito “Sestao Bai”, cuyas cargas urbanísticas de la Sociedad SESTAO BAI son los portales 52,54, 58 y 60 la evolución es la siguiente:

En el caso del proceso de ruina iniciado en 2007 de Rivas nº 58, se han tramitado y acometido con carácter definitivo 4 de los 5 realojos y el último ya tramitado durante este año. Si bien estos expedientes del nº 58 de Rivas se ejecutaron con carácter urgente y excepcional con la colaboración de SESTAO BERRI 2010 S.A., se estima necesario realizar un Convenio de Colaboración entre las ambas sociedades (SESTAO BAI y SESTAO BERRI 2010 S.A.) para establecer los compromisos de gestión de los 24 realojos de este ámbito por parte de SESTAO BERRI 2010 S.A. y para que SESTAO BAI cumpla con sus obligaciones de gestión de cargas urbanísticas y abone la gestión encomendada a SESTAO BERRI.

Tras varios meses de negociaciones se lleva a unos principios de acuerdo que toman forma en un Convenio de Colaboración entre ambas sociedades y que se firma con fecha 31 de Diciembre de 2008 y que ejecutará el desalojo de los inmuebles nº 52, 54 y 60 en 15 meses a contar desde la fecha de firma del acuerdo. En virtud del dicho Convenio llegaba el momento de acelerar la gestión de los realojos de las 24 unidades convivenciales y entre los meses de Marzo y Julio de este ejercicio 2009 se elabora un diagnóstico de situación, una preparación al realojo (concienciación a los afectados) así como la negociación de un Convenio que recogiera las garantías indemnizatorias y de derecho a realojo. A partir de ese momento se lleva realizando un seguimiento social y estudiando las diferentes alternativas para materializar los realojos durante el primer trimestre de 2010.



Los 14 realojos llevados a cabo por Sestao Berri se repartieron al 50% entre las viviendas municipales y las viviendas del Gobierno Vasco. En lo que se refiere a su temporalidad dos de ellos fueron de carácter transitorio y 12 definitivos. En lo que se refiere al régimen de tenencia una de las viviendas en propiedad, doce son en alquiler y una en precario.

El resto de realojos previstos para 2009 se han visto retrasados por:

- La Consignación de justiprecio y su consiguiente desconsignación para el pago de la vivienda de destino de compra.
- Retrasos en la entrega de la promoción Casa de los Maestros (bloqueo 5 realojos).
- Retraso en la escrituración de las viviendas La Bariega (bloqueo 10 realojos).



06





- **Presentación Plan de Regeneración Socio-urbanística ARI Txabarri-el Sol.**

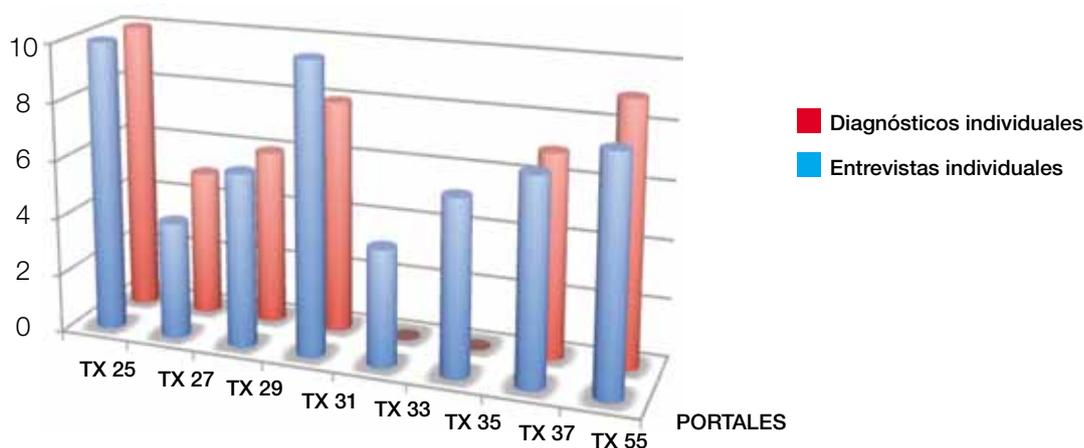
Respecto a la actividad de la Sociedad en el ámbito previsto en el Plan especial de Rehabilitación Interior (PERRI Txabarri-El Sol), se preveía en el Convenio de colaboración celebrado entre el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y el Ayuntamiento de Sestao el pasado 6 de abril del 2005, la constitución de Sestao Berri 2010 S.A como Sociedad de Rehabilitación, a los efectos de la tramitación de ayudas y de la gestión directa de rehabilitación integral de inmuebles consolidados no declarados fuera de ordenación y se propone conveniente dotar de competencias en materia urbanística en el ARI Txabarri – el Sol en los ejercicios posteriores.

Los indicadores del Plan de Regeneración Socio-Urbanístico de 25 edificios presentado en 2009 establecen que se realizarán reformas integrales en un total de 13 portales (Txabarri 25, Txabarri 27, Txabarri 29, Txabarri 31, Txabarri 33, Txabarri 35, Txabarri 37, Txabarri 39, Txabarri 43, Txabarri 45, Txabarri 55, Txabarri 57, Los Baños 51). Por otro lado se determina que se hará una rehabilitación por partes en 12 portales (Txabarri 65, Txabarri 69, Txabarri 73, Txabarri 75, 25 de Diciembre 20, Los Baños 37, Los Baños 39, Los Baños 45, Los Baños 47, Los Baños 49, La Galana 9, La Galana 15).

- **Oferta servicio administración de fincas a 25 edificios objeto de actuación.**

Esta iniciativa se pone en marcha en colaboración con AA.VV y Objetivo Socio Comunitario. Se pretende la captación y consolidación de comunidades de vecinos así como el establecimiento de un plan de concienciación hacia el ahorro para el proceso rehabilitador. A lo largo del ejercicio 2009 se ha logrado captar siete nuevas comunidades (Txabarri 27, Txabarri 29, Txabarri 31, Txabarri 33, Txabarri 35, Txabarri 55, Baños 39).

A lo largo de 2009 se han realizado 55 entrevistas individuales y 45 diagnósticos individuales.



Durante el primer semestre de 2009 se trabaja intensamente en el asesoramiento, recopilación de información, reuniones de comunidad y presentación de solicitudes de la subvención municipal para la rehabilitación dentro del ámbito de intervención del A.R.I. Txabarri logrando entrar en dicha subvención 1 comunidad Txabarri 75 y, 12 fuera del ámbito del ARI Txabarri que, según necesidades técnicas manifestadas según informe técnico municipal, podrán rehabilitar parcial y/o totalmente cubiertas y fachadas en la mayoría de los casos. Las subvenciones concedidas fuera del ARI corresponden a las comunidades 25 de diciembre, Alfredo Marín 6, El Carmen 1 I, El Carmen 3 L, El Carmen 6 A, El Sol 5, Félix Samaniego 2, Gran Vía 4, Gran Vía 70, J.M Usandizaga 4, J. Tomás Gandarias 15 y J. Tomás Gandarias.

07





- **Seguimiento del Convenio de Gestión 09.**

Tras la experiencia de ejercicios anteriores, desde Sestao Berri 2010 se propuso al Ayuntamiento que en el año 2009 esta entidad se hiciera con la encomienda de gestión del parque municipal de viviendas de la zona de los Baños. Con esta iniciativa se pretendía realizar un seguimiento y un control más cercano de las evoluciones del ámbito. Esta propuesta llegó a buen puerto con la materialización de un Convenio de Colaboración entre el Departamento de Hacienda y Patrimonio del Ayuntamiento de Sestao y Sestao Berri 2010 S.A. para la gestión del parque municipal de 120 viviendas sociales en alquiler con fecha 9 de Mayo de 2008.

El balance de Gestión en 2009 ha sido muy positivo y de este modo quedaron seis objetivos claramente definidos.

1. MOROSIDAD

- **Deuda histórica.**

- A 31 de Diciembre 2009, recuperado el 68,38% (18.850,64 euros) de deuda histórica que ascendía a un total de 26.104,69 euros. Estando pendiente a 31 de diciembre la cantidad de 8.254,05 euros.
- De los 8.254,05 están acordados el 36,39% (3.003,27 euros) y en proceso de resolución de contrato el 32,16% (2.654,15 euros). El resto pendiente de decisión del Ayuntamiento (Condonación o no de deuda de puerta portal B-24 y 3 deudas históricas recurridas).

2. ESTADO DE COMUNIDADES

- **Cinco portales con administrador de fincas externo.**
- **Asesoramiento en tres portales.**
- **Siete portales con servicio de limpieza externo y uno autogestionado por acuerdo.**
- **Realizadas 31 reuniones de comunidad (15 portales y 16 con presidentes).**

3. SEGUIMIENTO Y PUESTA A PUNTO DE VIVIENDAS Y CONTROL DE USO Y MANTENIMIENTO

- **Viviendas puestas a punto a 31 Diciembre 2009: 14 viviendas.**
- **11 viviendas terminadas, facturadas y pagadas (con IVA): 167.536,99 €**
- **8 viviendas terminadas y pendientes de pago (con IVA): 137.640,23 €**
- **3 viviendas pendientes de acondicionar (presupuesto con IVA): 69.154,14 €**

TOTAL: 374.331,36 (IVA incluido).

- **Obras realizadas en elementos comunes.**

- Pintura portales y escaleras de Baños 63, Baños 61, Baños 59, y Autonomía 22 con los gremios del INEM del Ayuntamiento.

- **Taller de empleo:**

Puesta en marcha en coordinación con Behargintza de TALLER DE EMPLEO. Obras a realizar:

- Acondicionamiento de ALBAÑILERÍA Y PINTURA tres viviendas municipales
- Pintura de 3 portales.



- **Inspeccionadas (inspección técnico social): 98 viviendas y detectado importe derivado de uso/mal uso: 70.863,40 euros a trabajar durante el próximo año para recuperación de al menos el 25%.**

4. OCUPACIÓN VIVIENDAS

La ocupación de las viviendas gestionadas por Sestao Berri ha pasado de un 89% a un 94,17% entre los meses de enero y diciembre.

A 31 de diciembre de 2009 las viviendas que quedaban vacías eran:

- La Bariega 2 -4°C y Gran Vía 70 -2°C ambas previstas para realojos en breve.
- Baños 61 3º izquierda resulta inutilizable ya que procede de un desahucio.
- Baños 24 2ºA, Baños 63 3ºD y Txábarri 37 están vacías y queda pendiente de aprobación su puesta a punto.
- Baños 63 2º izda-dcha precede de un desahucio con entrega de llaves.

5. INCIDENCIAS SOCIALES

Durante el pasado año 2009 se realizaron 98 entrevistas diagnósticas a familias. En lo que se refiere a la intervención con familias se llevaron a cabo 40 seguimientos:

- Intervención baja: 14.
- Intervención media: 15.
- Intervención Alta: 11.

Además, en ese periodo se recogieron y gestionaron un total de 503 Incidencias comunitarias.

Desalojos de vivienda enero-diciembre 2009.

- **Un desahucio por impago efectuado en Baños 61.**
- **Un desahucio en proceso Autonomía 22.**
- **Tres defunciones (Baños 63, Baños 24 y Gran Vía 70) donde se ha valorado y gestionado el desalojo de los herederos y entrega de llaves de forma voluntaria evitando desalojo legal.**
- **Cuatro rescisiones de contrato:**
 - Una rescisión voluntaria en La Bariega 2, otra voluntaria en Condesa Pardo Bazán y dos entregas de llaves en Baños 63 en proceso judicial cuyas llaves se consiguen que sean entregadas y se realice el desalojo de forma pacífica sin llegar a emisión de sentencia.

Control de unidades convivenciales y de sobreocupación.

Con el fin de ejercer control sobre la posible sobreocupación se establece un protocolo de colaboración entre el Departamento de Estadística y Sestao Berri 2010 con fecha 10/06/2009.



El objetivo es planificar la coordinación conjunta en el control estadístico del Padrón y buscar procedimientos de trabajo común que satisfagan los intereses estadísticos del Padrón así como la gestión de SB en sus ámbitos de actuación.

Del mismo modo se establece un protocolo de colaboración con Seguridad Ciudadana con fecha 17-09-2009. Se trata de un acuerdo entre Sestao Berri 2010 y la Policía Municipal como forma de agilizar las respuestas ante las incidencias, así como de comunicación ante los incidentes producidos en el ámbito de actuación de Sestao Berri 2010. Se establece periodicidad para el mantenimiento de reuniones, donde se revisa coordinación en situaciones de alto riesgo: casos de desahucios, agresiones físicas, incidentes vecinales comunitarios.....así como el día a día.

6. EVOLUCIÓN DE LA RENTA MEDIA

A raíz de la campaña de renovación de renta efectuada en marzo de 2009 se consigue que la renta media pase de 41 euros en enero de 2009 a 64,29 euros en diciembre de ese mismo ejercicio.



08





- **Seguimiento presupuestos 2009.**

Se realiza el seguimiento del presupuesto de 2009 para disponer de los recursos económicos necesarios para soportar los costes de estructura y que suponen la última anualidad de subvención aprobada sobre la partida de 4.500.000 euros para el periodo 2005-2008 y que se ha ido reestructurando plurianualmente y que ha permitido tener tesorería hasta el 31 de Diciembre de 2009.

- **Plan de Negocio 2010-2013 y Previsión Tesorería 2010-2013.**

En Consejo de Administración del 29 de Septiembre de 2009 se aprueba formalmente el Plan de Negocio 2010-2013 que dispone de una nueva partida de 4.978.241,45 euros para el periodo de 2010-2013 en cuanto a lo que se refiere a costes de estructura de la entidad.

La disposición de la partida pendiente de disposición aprobada para el ejercicio 2009 es de 1.269.126,37 euros. La necesidad de tesorería inicial, sin contar las necesidades planteadas posteriormente para las actividades pendientes de aprobación de los procesos "Gestión de Realojos, Gestión de la Rehabilitación, Gestión del Alquiler y Gestión de los Sistemas de Relación con el Cliente" es de 4.978.241,45 euros.

PREVISION DE TESORERÍA	2010	2011	2012	2013
COBROS	1.321.824,05	1.307.007,40	1.316.236,20	1.332.627,62
Servicios prestados en concepto de gestión de realojos	112.488,51	112.488,51	0,00	0,00
Servicios prestados en concepto de gestión de alquiler	18.619,20	18.619,20	18.619,20	18.619,20
Subvenciones oficiales a la explotación (Departamento)	1.190.716,34	1.175.899,69	1.297.617,00	1.314.008,42
PAGOS	1.321.824,05	1.307.007,40	1.316.236,20	1.332.627,62
Gastos de personal	581.763,56	687.475,87	712.208,46	732.965,96
Inversiones	120.848,50	5.510,00	2.300,00	2.300,00
Servicios de profesionales independientes	503.694,00	499.702,00	498.947,00	495.447,00
Transportes	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00
Primas de seguros	4.881,35	5.432,89	6.494,10	8.028,03
Servicios bancarios y similares	100,00	100,00	100,00	100,00
Publicidad y propaganda	33.200,00	33.200,00	20.600,00	18.200,00
Suministros	27.980,00	27.980,00	27.980,00	27.980,00
Otros servicios	7.714,98	7.714,98	7.714,98	7.714,97
Gastos financieros	9.625,00	9.625,00	9.625,00	9.625,00
IMPORTE TOTAL SOLICITADO:				4.978.241,45



- **Seguimiento Gestión Cobro ARCELOR MITTAL, VICINAY Y SESTAO BAI.**

Se realiza el seguimiento del cobro por la prestación de servicios de gestión de realojos en los ámbitos de La Naval y Sestao Bai y se procede al cobro efectivo y con respecto al ámbito de la ampliación de la ACB (actual ARCELOR MITTAL) se inicia un proceso de conciliación para reclamar el pago por la gestión de 5 desalojos de los portales números 66 y 68, el cual no posibilita al acuerdo y se deriva hacia una demanda por la vía judicial.

- **Revisión líneas de crédito.**

Durante el 2009 se abre un proceso de valoración de las condiciones de las líneas de crédito de la sociedad y se suspende la línea de crédito por valor de 300.000 euros con la entidad financiera Bilbao Bizkaia Kutxa a favor de la Ipar Kutxa.





09





Como acontecimientos posteriores a destacar tras el cierre de ejercicio se puede señalar con fecha 11 de Enero de 2010 la gestión efectiva del cambio de modelo organizativo funcional de una gestión por áreas (departamentos) a un modelo organizativo horizontal de una gestión por procesos orientado al modelo EFQM.

Este cambio es la consecuencia de un proceso lógico que se inició en el año 2007. Sestao Berri 2010 es una entidad de carácter público y como tal persigue alcanzar la excelencia empresarial, lo que incluye un trato exquisito a sus usuarios y un modelo empresarial basado en los más altos estándares de calidad.

De este modo, en el año 2007 se decide implantar la metodología de gestión ISO 9001:2008 acompañada de la norma OHSAS 18001:2007, realizándose las auditorias de los dos sistemas en octubre de 2008.

El sistema de gestión de la calidad proporciona el marco necesario para supervisar y mejorar el rendimiento de los procesos de la empresa, ayudando a la sistematización de los mismos. Se comenzó a medir la satisfacción de los clientes y del propio personal de SB, de donde se obtuvieron unos datos muy interesantes, para poder mejorar en las dos ámbitos interno y externo.

La implantación de un Sistema de Gestión de Seguridad y Salud Laboral (SGSSL) ha sido parte de la estrategia de gestión de riesgos con el fin de afrontar los continuos cambios en la legislación y proteger a su personal.

El SGSSL promueve un ambiente seguro y sano de trabajo, proporcionando un entorno que permite, identificar y controlar adecuadamente los riesgos de seguridad y salud laboral, reduciendo el potencial de ocurrencia de accidentes, cumplir con la legislación. En definitiva, ambos sistemas mejoran el funcionamiento global de la empresa.

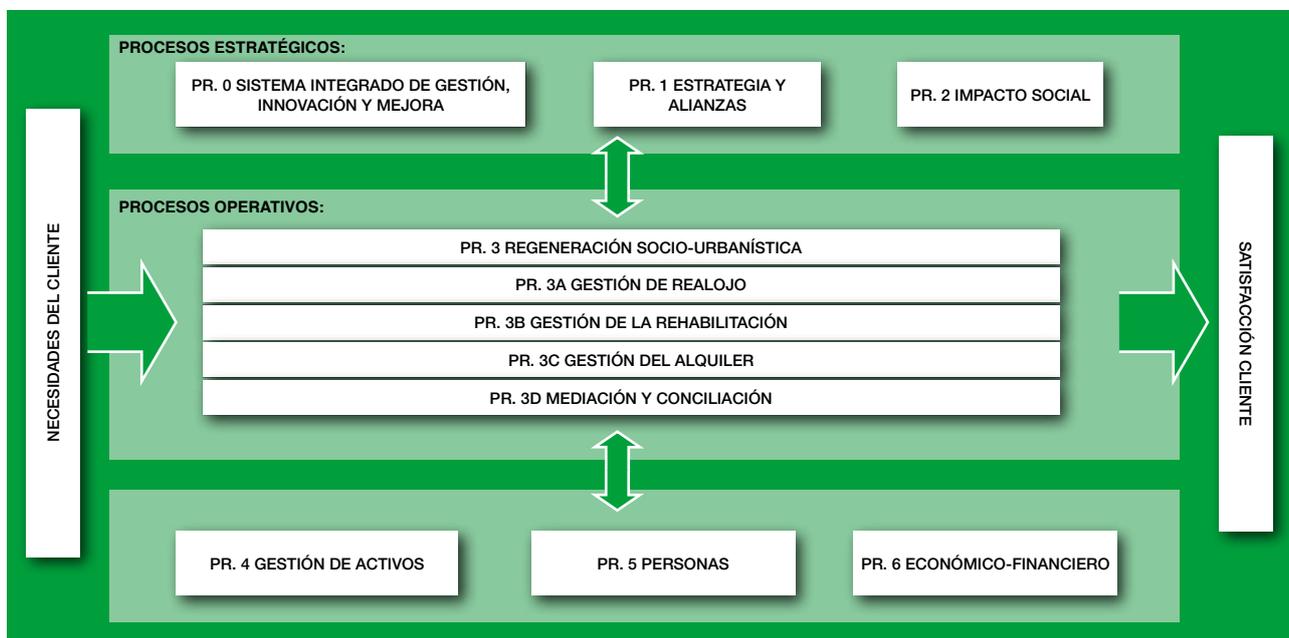
Durante el último trimestre del año 2009 se decide incluir al sistema integrado de gestión la norma UNE 93200:2008 Carta de Servicios, que servirá para que SB asuma unos compromisos de calidad que satisfagan las expectativas de los usuarios. De este modo se desarrollará un sistema de control y seguimiento de los procesos que impactan positivamente en la mejora de su gestión.

SB, está inmersa en la mejora continua en búsqueda de la excelencia en la gestión, utilizando el modelo EFQM como herramienta impulsora. Para ello también el último de trimestre de 2009 decide dar un paso más allá y en noviembre se realiza la primera autoevaluación.

Esta autoevaluación ofrece una imagen del estado de la organización en un momento concreto, de la cual se obtienen los puntos fuertes y áreas de mejora de la organización. Estas conclusiones que se obtienen de la autoevaluación sirven para establecer los planes de acción anuales.

En este sentido, cabe destacar la redacción del plan estratégico que se ha iniciado este año 2009, y comprenderá (2010-2013), este se desarrollará a través de planes de gestión anuales.

El organigrama tradicional jerárquico se ha transformado en una estructura organizativa y de gestión basada en procesos y las antiguas áreas han adquirido una nueva estructura creándose nuevos equipos formados por diferentes perfiles conformando así los diferentes procesos.

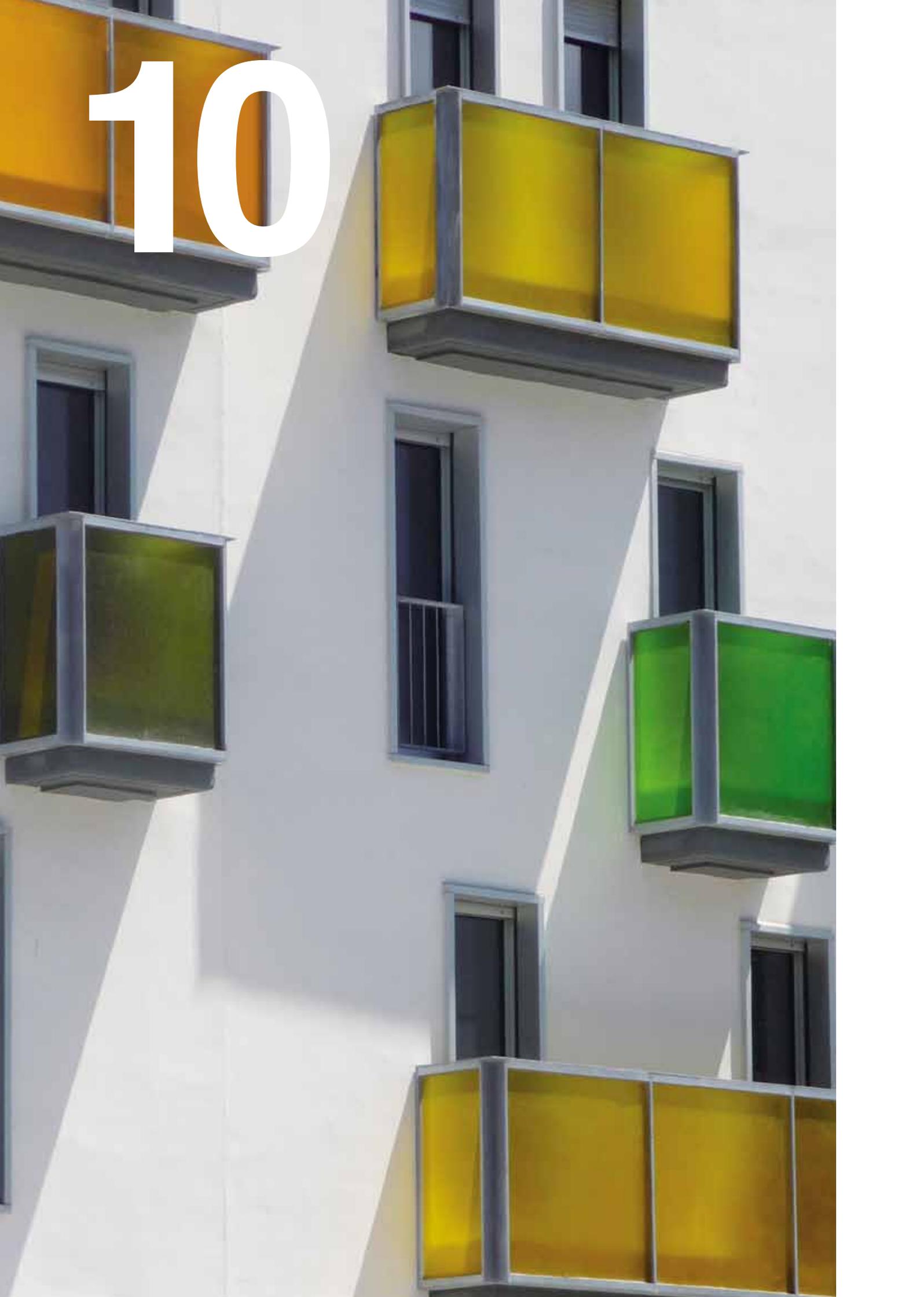


Durante el mes de Febrero de 2010 se abre una reflexión estratégica en la política de vivienda del Gobierno Vasco a través del Pacto Social por la vivienda donde se quiere consensuar la línea de trabajo a seguir en un horizonte temporal de 10 años. A su vez, se inicia un proceso de elaboración del Plan Director de Vivienda y renovación Urbana para el periodo 2010-2013.





10





A nivel de gestión y de acompañamiento e intervención social se prevé una actividad importante por parte de la Sociedad. La actividad de Sestao Berri se verá incrementada por la culminación de la gestión de los realojos residenciales de la Fase I del Sistema General de Prolongación de la Gran Vía así como del ámbito de Sestao Bai con la ejecución de 24 nuevos realojos que supondrán el derribo de Rivas 52, 54 y 60.

Asimismo, no debe obviarse el curso del resto de actuaciones urbanísticas recogidas por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en la Zona Norte Industrial, aprobado en abril del 2003, sobre las que Sestao Berri 2010 va a intervenir. Estas actuaciones se llevarán a cabo conforme al Plan Director Integrando Acciones y el Convenio de Convenio de Colaboración, suscrito entre el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Sestao, para la regeneración socio-urbanística del municipio.

Respecto al ámbito de actuación del ARI Txabarri-El Sol, la previsión de actuación de la Sociedad es llevar a la práctica un convenio con el Ayuntamiento de Sestao en materia de urbanismo para posibilitar una óptima coordinación y gestión de la rehabilitación integral compatibilizando con los planes de actuación diseñados, impulsando y posibilitando la rehabilitación socio urbanística de los citados barrios. Se pretende por lo tanto, a través de la Sociedad, fomentar la rehabilitación y conservación del patrimonio edificado, incidiendo en el mayor número posible de las dinámicas sociales y económicas, culturales e históricas, administrativas y urbanísticas que interactúan y conforman el fenómeno urbano.

Asimismo en el ámbito de actuación de Los Baños el objetivo es consolidar una gestión eficaz y eficiente y establecerse como la referencia de gestión dentro de la cultura del barrio y del control del cumplimiento de los contratos de arrendamiento así como de la gestión óptima de las comunidades siendo eje transversal una mejora de la convivencia comunitaria que empiece por el buen uso y mantenimiento de las viviendas y siga por el respeto a los elementos comunes que posibiliten una buena cohesión social.

Por último, desde Noviembre de 2009 y con la duración de 1 año se está realizando en colaboración con el Ayuntamiento un taller de empleo con 8 personas desempleadas o receptoras de renta básica a las que se las forma en pintura y albañilería y se está acometiendo pequeñas actuaciones de acondicionamiento del parque de viviendas municipales. Esta línea transversal de actuación pretende establecer un itinerario formativo-laboral orientado hacia a la activación del empleo de las personas objeto de nuestros ámbitos de intervención y, en general, del municipio de Sestao con una doble finalidad : regeneración urbana a través de la generación de empleo en obras de rehabilitación y la revitalización socio-económica de la población de la zona de actuación para que revierta en obtener más recursos económicos para afrontar el proceso de rehabilitación de sus edificios.

Así también la creación de una empresa de inserción social participada por la Asociación Goiztiri y Sestao Berri 2010 y así como un taller multioficios de carácter pre-laboral para cerrar junto con empresas del municipio y recursos formativos laborales como el CIP, Behargintza,... el itinerario personal hacia el mercado laboral. Estas acciones podrían ponerse en marcha durante el 2010.

11





EUROS

ACTIVO	Notas Memoria	EJERCICIO 2009	EJERCICIO 2008
A) ACTIVO NO CORRIENTE		950.657,57	777.106,11
I. Inmovilizado intangible.	7	139.635,36	8.763,64
6. Aplicaciones informáticas.		139.635,36	8.763,64
II. Inmovilizado material.	5	810.247,85	767.642,73
1. Terrenos y construcciones.		718.407,29	677.369,62
2. Instalaciones técnicas, maquinaria, utillaje, mobiliario, y otro inmovilizado material.		91.840,56	90.273,11
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.	9	774,36	699,74
5. Otros activos financieros.		774,36	699,74
B) ACTIVO CORRIENTE		834.457,56	976.453,24
II. Existencias.		189,00	---
6. Anticipos a proveedores.		189,00	---
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		581.108,83	934.587,88
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	9	4.608,63	79.012,17
2. Clientes, Empresas del grupo y asociadas.	9	39.817,14	140.787,16
3. Deudores varios.	9	---	858,25
5. Activos por impuesto corriente.	12	12,59	12,59
6. Otros créditos con las Administraciones públicas.	12	536.670,47	713.917,71
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	9	253.159,73	41.865,36
1. Tesorería.		253.159,73	41.865,36
TOTAL ACTIVO (A+B)		1.785.115,13	1.753.559,35



EUROS

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas Memoria	EJERCICIO 2009	EJERCICIO 2008
A) PATRIMONIO NETO		781.743,15	836.508,38
A-1) Fondos propios.	9	58.976,59	58.976,59
I. Capital.		60.102,00	60.102,00
1. Capital escriturado.		60.102,00	60.102,00
III. Reservas.		(1.125,41)	(1.125,41)
2. Otras reservas.		(1.125,41)	(1.125,41)
VII. Resultado del ejercicio.		---	---
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	18	722.766,56	777.531,79
B) PASIVO NO CORRIENTE		228.869,03	626,96
II. Deudas a largo plazo.	9	626,96	626,96
5. Otros pasivos financieros.		626,96	626,96
IV. Pasivos por impuesto diferido.		228.242,07	---
C) PASIVO CORRIENTE		774.502,95	916.424,01
III. Deudas a corto plazo.	9	189.481,70	487.356,70
2. Deudas con entidades de crédito.		188.996,70	487.356,70
5. Otros pasivos financieros.		485,00	---
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	9	53.822,41	43.943,63
1. Deudas con empresas del grupo y asociadas.		53.822,41	43.943,63
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		531.198,84	385.123,68
1. Proveedores.	9	509.839,96	364.869,98
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	12	21.358,88	20.253,70
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		1.785.115,13	1.753.559,35



EUROS

	Notas Memoria	(DEBE) HABER 2009	(DEBE) HABER 2008
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
. Importe neto de la cifra de negocios.		90.287,68	151.371,08
b) Prestaciones de servicios.	25	90.287,68	151.371,08
. Otros ingresos de explotación.		1.019.748,37	1.118.705,04
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.		37.508,44	3.087,66
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.	18	982.239,93	1.115.617,38
. Gastos de personal.	13	(347.759,04)	(295.090,28)
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(268.984,07)	(230.144,71)
b) Cargas sociales.		(78.774,97)	(64.945,57)
. Otros gastos de explotación.		(756.784,10)	(955.099,82)
a) Servicios exteriores y otros gastos de gestión corriente.	13	(679.573,18)	(955.099,82)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.	9	(77.210,92)	---
. Amortización del inmovilizado.	5,7	(47.914,99)	(32.360,20)
. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	18	47.914,99	32.360,20
. Otros resultados.		1.335,15	(43,14)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.828,06	19.842,88
. Ingresos financieros.	9	5,86	63,71
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.		5,86	63,71
b 2) De terceros.		5,86	63,71
. Gastos financieros.	9	(6.833,92)	(19.906,59)
b) Por deudas con terceros.		(6.833,92)	(19.906,59)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(6.828,06)	(19.842,88)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		---	---
. Impuestos sobre beneficios.		---	---
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		---	---
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
. Resultados del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas neto de impuestos.		---	---
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		---	---



NOTA 5.- INMOVILIZADO MATERIAL

Los importes y variaciones experimentadas por las partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

EUROS

VALOR DE COSTE	Saldo al 01.01.08	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.12.08
Otras Instalaciones.	3.990,89	7.387,27	---	---	11.378,16
Mobiliario.	21.544,64	59.172,77	---	---	80.717,41
Equipos para procesos de información.	24.794,72	4.478,60	---	---	29.273,32
Construcciones en curso.	224.307,31	214.289,99	---	(438.597,30)	---
Construcciones.	---	252.897,88	---	438.597,30	691.495,18
TOTALES	274.637,56	538.226,51	---	---	812.864,07

EUROS

AMORTIZACIÓN ACUMULADA	Saldo al 01.01.08	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.12.08
Otras Instalaciones.	(643,68)	(1.182,31)	---	---	(1.825,99)
Mobiliario.	(5.380,79)	(8.233,86)	---	---	(13.614,65)
Equipos para procesos de información.	(8.792,90)	(6.862,24)	---	---	(15.655,14)
Construcciones.	---	(14.125,56)	---	---	(14.125,56)
TOTALES	(14.817,37)	(30.403,97)	---	---	(45.221,34)

TOTAL NETO	259.820,19				767.642,73
-------------------	-------------------	--	--	--	-------------------

EUROS

VALOR DE COSTE	Saldo al 01.01.09	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.12.09
Construcciones.	691.495,18	63.421,15	---	---	754.916,33
Otras Instalaciones.	11.378,16	---	---	---	11.378,16
Mobiliario.	80.717,41	197,41	---	---	80.914,82
Equipos para procesos de información.	29.273,32	22.912,13	---	---	52.185,45
Total	812.864,07	86.530,69	---	---	899.394,76

AMORTIZACIÓN ACUMULADA	Saldo al 01.01.09	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.12.09
Construcciones.	(14.125,56)	(22.383,48)	---	---	(36.509,04)
Otras Instalaciones.	(1.825,99)	(1.725,35)	---	---	(3.551,34)
Mobiliario.	(13.614,65)	(12.215,74)	---	---	(25.830,39)
Equipos para procesos de información.	(15.655,14)	(7.601,00)	---	---	(23.256,14)
Total	(45.221,34)	(43.925,57)	---	---	(89.146,91)

TOTAL NETO	767.642,73				810.247,85
-------------------	-------------------	--	--	--	-------------------



La Sociedad tiene cedido de forma gratuita el local donde desarrolla su actividad.

No ha sido necesario realizar ninguna corrección valorativa de dichos activos desde su adquisición.

Durante el ejercicio 2009, y anteriores, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros dentro del inmovilizado material.

Existe inmovilizado material totalmente amortizado a 31 de diciembre según el siguiente detalle:

DESCRIPCIÓN	31.12.2009	31.12.2008
Equipos para Procesos de Información	8.499,06	---
TOTAL ELEMENTOS AMORTIZADOS	8.499,06	---

Al 31 de diciembre de 2009 no existe inmovilizado material sujeto a restricciones de titularidad como garantías de pasivos.

No se dan circunstancias que afecten al inmovilizado material tales como: litigios, embargos, etc.

Seguros:

La Sociedad tiene contratado desde el día 30 de Septiembre de 2008, fecha en la que se recibe el Acta de Cesión de las nuevas oficinas sitas en la Plaza de Los Tres Concejos nº 1 bajo en Sestao, una póliza de seguro que cubre todos los bienes tangibles, todos los bienes muebles de terceros que estén en poder o bajo custodia de la Sociedad o de las personas de las que deba responder y cualquier propiedad de la que sea responsable la Sociedad. Las coberturas contratadas cubren adecuadamente los riesgos.



NOTA 7.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los movimientos experimentados por las cuentas del inmovilizado inmaterial han sido:

EUROS

VALOR DE COSTE	Saldo al 01.01.08	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.12.08
Aplicaciones Informáticas.	5.623,00	6.632,31	---	---	12.255,31
Total	5.623,00	6.632,31	---	---	12.255,31

EUROS

AMORTIZACIÓN ACUMULADA	Saldo al 01.01.08	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.12.08
Aplicaciones Informáticas.	(1.535,44)	(1.956,23)	---	---	(3.491,67)
Total	(1.535,44)	(1.956,23)	---	---	(3.491,67)
TOTAL NETO	4.087,56				8.763,64

EUROS

VALOR DE COSTE	Saldo al 01.01.09	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.12.09
Aplicaciones Informáticas.	12.255,31	134.861,14	---	---	147.116,45
Total	12.255,31	134.861,14	---	---	147.116,45

EUROS

AMORTIZACIÓN ACUMULADA	Saldo al 01.01.09	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.12.09
Aplicaciones Informáticas.	(3.491,67)	(3.989,42)	---	---	(7.481,09)
Total	(3.491,67)	(3.989,42)	---	---	(7.481,09)
TOTAL NETO	8.763,64				139.635,36

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa en el ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

Durante el ejercicio 2009, y anteriores, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros dentro del inmovilizado intangible.

No existe inmovilizado intangible totalmente amortizado a 31 de diciembre.

La sociedad no ha realizado correcciones valorativas de los bienes de inmovilizado intangible.

No se dan circunstancias que afecten al inmovilizado intangible tales como: litigios, embargos, etc.

Seguros:

El seguro descrito en la nota 5, incluye las aplicaciones informáticas recogidas dentro del inmovilizado intangible.



NOTA 9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1. Consideraciones generales.

Se refiere a cualquier contrato (comercial o no comercial) entre dos entidades que da lugar, simultáneamente: en una entidad a un activo financiero (derecho de cobro, etc...) y en otra entidad a un instrumento de patrimonio (instrumentos que se incluyen en fondos propios) y/o a un pasivo financiero (obligación de pago, etc...) derivadas de un contrato.

9.2. Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados.

9.2.1. Información relacionada con el balance:

a) Categorías de activos financieros y pasivos financieros.

El movimiento contable experimentado por las partidas que componen el epígrafe de "Inversiones financieras a largo plazo", ha sido el

	EUROS			
	Saldo al 01.01.08	Adicciones	Bajas	Saldo al 31.12.08
Inversiones Financieras a Largo Plazo. Depósitos y fianzas constituidos a Largo Plazo.	341,33	358,41	---	699,74
Total	341,33	358,41	---	699,74

	EUROS			
	Saldo al 01.01.09	Adicciones	Bajas	Saldo al 31.12.09
Inversiones Financieras a Largo Plazo. Depósitos y fianzas constituidos a Largo Plazo.	699,74	433,03	(358,41)	774,36
Total	699,74	433,03	(358,41)	774,36

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad, clasificados por categorías es:



Las deudas por préstamos y créditos se desglosan como sigue:

EUROS			
	Límite	Dispuesto	Tipo de interés
Cuenta crédito Caja Laboral.	300.000,00	188.996,70	Euribor a tres meses + 0,50 %
Cuenta crédito Ipar Kutxa.	300.000,00	---	Euribor + 1,25 %
Total		188.996,70	

El importe referente a este epígrafe se corresponde con la deuda con entidades financieras en concepto de la disposición de las pólizas de crédito contratadas con ellas.

b) Clasificación por vencimientos.

Las clasificaciones por vencimiento de los activos financieros de la Sociedad, de los importes que vencen en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

ACTIVOS FINANCIEROS	Vencimiento en años						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y siguientes	TOTAL
Inversiones financieras.	---	---	---	---	---	774,36	774,36
Otras inversiones.	---	---	---	---	---	774,36	774,36
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	297.585,50	---	---	---	---	---	297.585,50
Clientes por ventas y prestación de servicios.	4.608,63	---	---	---	---	---	4.608,63
Clientes, empresas del grupo y asociadas.	39.817,14	---	---	---	---	---	39.817,14
Tesorería.	253.159,73	---	---	---	---	---	253.159,73
Total	297.585,50	---	---	---	---	774,36	298.359,86

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que vencen en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:



EUROS

PASIVOS FINANCIEROS	Vencimiento en años						TOTAL
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y siguiente	
Deudas.	189.481,70	---	---	---	---	626,96	190.108,66
Deudas con entidades de crédito.	188.996,70	---	---	---	---	---	188.996,70
Otros pasivos financieros.	485,00	---	---	---	---	---	485,00
Deudas con emp. grupo y asociados.	53.822,41	---	---	---	---	---	53.822,41
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar.	509.839,96	---	---	---	---	---	509.839,96
Proveedores.	10.641,48	---	---	---	---	---	10.641,48
Acreeedores varios.	499.198,48	---	---	---	---	---	499.198,48
Total	753.144,07	---	---	---	---	626,96	753.771,03

c) Activos cedidos y aceptados en garantía.

Al cierre del ejercicio la Sociedad no tenía entregados o afectados a garantías ningún activo financiero.

Al cierre del ejercicio la Sociedad no había recibido bienes en garantía de operaciones.

d) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo crediticio.

Durante el ejercicio 2009 la Sociedad ha generado una corrección por deterioro de valor en créditos comerciales a corto plazo por importe de 77.210,92 euros, con el cliente Arcelor Mittal España, S.A.. Esta corrección por deterioro en créditos comerciales a corto plazo se deriva de los gastos relacionados con la desocupación de los edificios identificados con los números 66 y 68 de la calle Rivas de Sestao. Con fecha 30 de noviembre de 2009 se formuló demanda de acto de conciliación ante el Juzgado de Paz de Sestao.

El análisis y movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito es el siguiente:

	EUROS
	Cientes por ventas y prestación de servicios
Saldo por deterioro al final del ejercicio 2008.	---
(+) Corrección valorativa por deterioro 2009.	77.210,92
(-) Reversión del deterioro 2009.	---
Saldo por deterioro al final del ejercicio 2009.	77.210,92

e) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales.

No se ha producido incidencia alguna en el cumplimiento de las obligaciones con terceros.



9.2.2. Información relacionada con la cuenta de Pérdidas y Ganancias y el Patrimonio Neto:

Ingresos y gastos financieros:

Los ingresos financieros del ejercicio 2009 han ascendido a 5,86 euros devengados de la tesorería de la Sociedad. Durante el ejercicio 2008, estos ingresos financieros ascendieron a 63,71 euros.

Los gastos financieros del ejercicio 2009 ascienden a 6.833,92 euros, derivados de la disposición de las pólizas de crédito abiertas en BBK, Caja Laboral e Ipar Kutxa. En 2008, los gastos financieros, ascendieron a 19.906,59 euros. No existe ningún otro impacto (ingreso / gasto) significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias que se derive del registro de instrumentos financieros.

9.2.3. Otra información a incluir en la memoria:

a) Contabilidad de coberturas.

La Sociedad estima como innecesaria la utilización de instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros.

b) Valor razonable.

El valor razonable de los instrumentos financieros se basa en los precios de mercado a la fecha del balance.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

c) Entidades del grupo, multigrupo y asociadas.

Sestao Berri 2010, S.A. no ha realizado adquisición de participaciones financieras de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

d) Otro tipo de información.

La Sociedad no tiene, en este caso, compromisos firmes de compra o venta de activos financieros, en consecuencia no procede realizar desglose alguno.

No hay circunstancias de carácter sustantivo que afecten a los activos financieros, tales como Litigios, embargos, etc...

La Sociedad no tiene contratadas líneas de descuento ni pólizas de crédito.

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

a) Riesgo de crédito: La Sociedad mantiene la totalidad de su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Aunque el importe de sus cuentas a cobrar a clientes no están garantizadas mediante seguros de crédito, el cobro de las operaciones se realiza al contado o a través de las entidades financieras mencionadas, consideramos que el riesgo es bajo.

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



9.4. Patrimonio Neto y Fondos propios.

Al cierre del ejercicio 2009 el capital social de la Sociedad asciende a 60.102,00 euros, representado por 60.102 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas

La composición del accionariado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2009 es la siguiente:

DENOMINACIÓN	EUROS	
	% Capital	
	Directo	Indirecto
AYUNTAMIENTO DE SESTAO	50 %	---
GOBIERNO VASCO	50 %	---
SESTAO BAI, S.A.	---	---

El movimiento de los fondos propios ha sido el siguiente:

	EUROS			
	Capital Social	Reservas	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 01.01.08	60.102,00	(1.125,41)	---	58.976,59
Distribución de resultados	---	---	---	---
Resultado del ejercicio	---	---	---	---
SALDO AL 31.12.08	60.102,00	(1.125,41)	---	58.976,59
Distribución de resultados	---	---	---	---
Resultado del ejercicio	---	---	---	---
SALDO AL 31.12.09	60.102,00	(1.125,41)	---	58.976,59



NOTA 12.- SITUACIÓN FISCAL

12.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas.

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente (en euros):

EUROS		
SALDOS DEUDORES	31.12.09	31.12.08
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta.	12,59	12,59
Hacienda Pública, deudor por IVA.	53.108,14	142.660,29
Administraciones Públicas, deudoras por subvenciones.	483.562,33	571.257,42
Total	536.683,06	713.930,30
Parte corriente.	536.683,06	713.930,30
Parte no corriente.	---	---

El saldo deudor con la Hacienda Foral de Bizkaia por IVA, corresponde al importe a devolver por la liquidación del ejercicio 2009.

EUROS		
SALDOS ACREEDORES	31.12.09	31.12.08
Pasivos por impuesto diferido	228.242,07	---
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	13.970,37	13.453,75
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	7.388,51	6.799,95
Total	21.358,88	20.253,70
Parte corriente	21.358,88	20.253,70
Parte no corriente	228.242,07	---

El saldo Hacienda pública acreedora por retenciones practicadas, corresponde a las practicadas en el cuarto trimestre del ejercicio 2009, que han sido pagadas en enero de 2010.

El saldo acreedor con organismos de la Seguridad Social, incluye las retenciones practicadas y la cuota empresarial del mes de diciembre de 2009, que han sido ingresadas en enero de 2010.

12.2. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción. Al cierre del ejercicio 2009 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios comprendidos en el plazo normal de prescripción para los impuestos que le son de aplicación.

La Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.



Las deudas han sido pagadas a lo largo del mes de enero de 2010. Por otra parte, la Sociedad está al día en la presentación y pago de sus declaraciones fiscales a la Hacienda, así como en relación a las cotizaciones a la Tesorería General de la Seguridad Social.

12.3. Impuesto Sobre Beneficios.

Los Administradores de la Sociedad han realizado los cálculos de los importes asociados con este impuesto para el ejercicio 2009 y aquellos abiertos a inspección de acuerdo con la normativa foral en vigor al cierre de cada ejercicio, por considerar que de la resolución final de las actuaciones judiciales y los recursos planteados no se derivará un impacto significativo sobre las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

NOTA 13.- INGRESOS Y GASTOS

A continuación se presenta el desglose de las siguientes partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias:

13.1. Gastos de Personal.

El detalle de este epígrafe es:

EUROS		
GASTOS DE PERSONAL	2009	2008
Sueldos, salarios y asimilados.	<u>268.984,07</u>	<u>230.144,71</u>
▪ Sueldos y salarios.	268.984,07	230.144,71
Cargas sociales.	<u>78.774,97</u>	<u>64.945,57</u>
▪ Seguridad social a cargo de la empresa.	78.774,97	64.945,57
▪ Otros gastos sociales.	---	---
Total	347.759,04	295.090,28



13.2. Servicios exteriores.

SERVICIOS EXTERIORES	2009	2008
Arrendamientos	11.498,76	9.513,84
Reparación y conservación	(8.783,92)	197.451,64
Servicios de profesionales independientes	555.914,72	479.404,96
Transportes	840,08	1.458,70
Primas de seguros	2.826,24	3.052,85
Servicios bancarios y similares	894,39	70,02
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	30.420,55	28.655,59
Suministros	27.869,84	23.680,91
Otros servicios	58.092,52	211.811,31
Total	679.573,18	955.099,82

NOTA 18.- SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

18.1. Subvenciones de capital.

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

EUROS

Organismo	Ámbito	Saldo al 01.01.08	Aumentos	Imputación a resultados	Efecto Fiscal	Saldo al 31.12.08
Gobierno Vasco	Autonómico	265.033,16	544.858,83	(32.360,20)	---	777.531,79
Total		265.033,16	544.858,83	(32.360,20)	---	777.531,79

EUROS

Organismo	Ámbito	Saldo al 01.01.09	Aumentos	Imputación a resultados	Efecto Fiscal	Saldo al 31.12.09
Gobierno Vasco	Autonómico	777.531,79	221.391,83	(47.914,99)	(228.242,07)	772.766,56
Total		777.531,79	221.391,83	(47.914,99)	(228.242,07)	772.766,56

Las subvenciones de capital se han aplicado al ejercicio en la misma proporción en la que se han depreciado los elementos de inmovilizado adquiridos con las mismas.



18.2. Subvenciones de explotación.

EUROS

CONCEPTO	Subv. Pendiente de imputar 01.01.08	Subvención Recibida	Subv. Imputada a Rtdos.	Subv. Pendiente de imputar 31.12.08
Gobierno Vasco subv. déficit explotación.	---	1.115.617,38	1.115.617,38	---
Total	---	1.115.617,38	1.115.617,38	---

EUROS

CONCEPTO	Subv. Pendiente de imputar 01.01.09	Subvención Recibida	Subv. Imputada a Rtdos.	Subv. Pendiente de imputar 31.12.09
Gobierno Vasco subv. déficit explotación.	---	982.239,93	982.239,93	---
Total	---	982.239,93	982.239,93	---

Sestao Berri 2010, S.A., Sociedad constituida para llevar a cabo el Plan Especial de la Regeneración y Rehabilitación Interior socio urbanística del municipio de Sestao, goza de la aportación del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco de 30.050,00 euros desembolsados como Capital social para la constitución de la Sociedad, según se establece en el Convenio de colaboración firmado por dicho Departamento y el Ayuntamiento de Sestao.

Reunido el Consejo de Administración con fecha 4 de Marzo de 2008, se acordó por unanimidad solicitar al Departamento de Vivienda la reestructuración de las aportaciones pendientes de percibir por la Sociedad, siendo los importes y los plazos los siguientes:

2008: 1.511.716,90 euros. 2009: 1.269.126,37 euros.

Dicha propuesta resultó aprobada por el Departamento de Vivienda.

NOTA 25.- INFORMACIÓN SEGMENTADA

La distribución de la cifra de negocios de la Sociedad por categoría de actividades se detalla en el siguiente cuadro:

EUROS

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	Cifra de negocios	
	2009	2008
Ingreso por gestión de realojos.	90.287,68	144.959,10
Ingreso por servicios diversos.	4.148,28	3.087,66
Ingresos por gestión viviendas municipales.	33.360,16	6.411,98
Total	127.796,12	154.458,74

sesta berri 2010



SESTAO BERRI 2010 S. A.

Plaza de los Tres Concejos, 1 bajo
48910 SESTAO (Bizkaia)

(Entrada por c/ Txabarri, 16)

Tel. 944 064 460

Fax: 946 574 349

Correo: info@sestaoberri2010.com



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA, HERRI LAN
ETA GARRAIO SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA,
OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

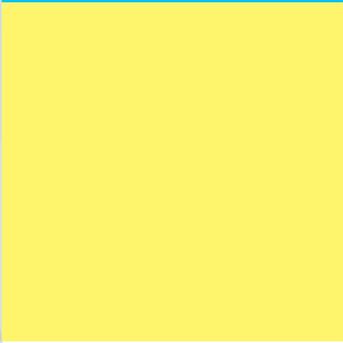
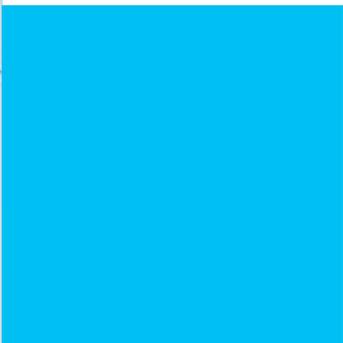


SST-0027/2009

ES-0116/2008



txostena
2009



txostena
2009
sesta  berri
2010

01

01. ADMINISTRAZIO KONTSEILUA ETA AGURRAK	03
02. SESTAO BERRI 2010 BALTZUAREN AURKEZPENA	11
03. SESTAO BERRI 2010 BALTZUKO LANPOSTUEN ZERRENDA	17
04. BALTZUAREN EGOERA 2009AN	19
05. 3A PROZESUA. BERRIZ OSTATU EMATEKO KUDEAKETA	21
06. 3B PROZESUA. ERAIKINAK BIRGAITZEKO KUDEAKETA	25
07. 3C PROZESUA. ALOKAIRUEN KUDEAKETA	27
08. 6 PROZESUA. EKONOMIA ETA FINANTZAKO KUDEAKETA	31
09. EKITALDIA ITXI ONDORENGO GERTAERAK	
ENPRESA BIKAINASUNEKO EREDU BATERANTZ	35
11. BALTZUAK IZANGO OMEN DUEN BILAKAERA	39
12. URTEKO KONTUAK	41



Gaur egun, Sestao Berri 2010 baltzuaren administrazio-kontseiluan, Eusko Jurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila nahiz Sestaoko Udala daude ordezkaturak.

- Presidente (Eusko Jurlaritzaren Etxebizitza sailburua): Iñaki Arriola Lopez.
- Presidenteordea (Sestaoko Udaleko alkatea): Jose Luis Marcos Merino.
- Kontseiluko kide ez den idazkaria (SESTAO BERRI 2010 S.A.-ko zuzendari kudeatzailea): Luis Carlos Delgado Ortiz.
- Kontseiluko HIRU kide, Eusko Jurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saileko ordezkari gisa.
- Kontseiluko HIRU kide, Sestaoko Udaleko alderdi politikoen ordezkari gisa.



Argazkian, ezkerretatik eskuinetara: Iñaki Asensio (Sestaoko Udaleko VPS/SAAko zinegotzia), Josu Bergara (Sestaoko Udaleko EAJko zinegotzia), Félix Gonzalo (Sestaoko Udaleko EBko zinegotzia), José Luis Marcos Merino (Sestaoko Udaleko alkatea), Luis Carlos Delgado (Sestao Berri 2010 baltzuko zuzendari kudeatzailea), Mari Paz Larrumbide (Eusko Jurlaritzaren Etxebizitza sailburuordea), Ignacio de la Puerta (Eusko Jurlaritzaren Etxebizitza zuzendaria) eta Rafael Farias (Eusko Jurlaritzaren Lurzoru eta Hirigintza zuzendaria).

ESKER ONAK

2009. urtea bizi-bizia izan da Sestao Berri 2010 baltzuarentzat, zeren eta urte osoan egin baititu egitasmoak. Horiek horrela, Monica Velada, Alaine Bolumburu eta Jon Peña aipatu nahi ditugu, ekimen guztiak gauzatzen buru-belarri ari izan direlako. Kargua utzi duen administrazio-kontseilua ere gogoan izan nahi dugu, ezinbestekoa izan baita prozesu hau abiarazteko.

Hala ere, eskerrak emateko atal honetan, ezin ditugu ahaztu, proiektu hau aurrera ateratzeko nor bere harri-koskorra ekartzeko konpromisoa izan duten pertsonak. Eskerrik asko, Sestao Berri 2010 baltzuko langile guzti-guztiei, gogotsu eta setatsu izategatik; eskerrik asko, baltzuko laguntzaile guztiei, hornitzaile guztiei, sestaoar guztiei eta, oro har, Sestao Berri 2010 baltzuak aurrean duen proiektu itzelean uste osoa duten guztiei.



Iñaki Arriola

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio sailburua

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailera iritsi nintzenetik argi izan dut zein lan dagokidan: euskal herritarren bizi-kalitatea hobetzeko lan egitea eta beste erakunde batzuekin batera lan egiteko modua bilatzea. Hori dela eta, nire ustez, ekimen batzuk, hala nola, Sestao Berri, interesgarriak eta ezinbestekoak dira udalak garatzeko, zeren eta, azken finean, udalak baitira gizartearen oinarri.

Eusko Jaurlaritzaren eta Sestaoko Udalaren apustu estrategiko globala da Sestao Berri, eta udala, gizarte- eta hirigintza-aldeak, oso-osorik garatzeko sortu da. Etxebizitza berriak ez ezik, udala biziberritzeko jarduerak ere egin behar dira. Azken urteotan, krisialdiaren eraginez, gorriak ikusi ditu Sestaoko udalak, urte askoz tinko eta gogor lan egin ondoren. Gure ustez, Sestaok gure ahalegina merezi du, susper dadin eta iraganeko goieneko aldia berreskura dezan.

Hori dela eta, kemenki eta modu koordinatuan lan egiten badugu, udala biziberritza lortuko dugu, sestaoarrak harro-harro egon daitezten.

Inolako zalantzarik gabe, Sestao Berri nahitaezko tresna da Eusko Jaurlaritzak eta Sestaoko Udalak herriaren hirigintza-garapenari ekin diezaiotzen eta sestaoarren ongizatea hobetzeko asmo handiko proiektuak egin ditzagun.



Jose Luis Marcos Merino
Sestaoko alkatea

Erakundeen arteko lankidetzeta herritarrentzat onuragarria izan daitekeela erakusten du egunero Sestao Berri 2010 baltzuak. Erakundeek elkarrekin egiten duten lanak ona ez ezik ohikoa ere izan beharko luke, zeren eta horrela bakarrik lortzen baitira asmo handiko helburuak. Horiek horrela, erakundeek etorkizunean kontuan hartu beharreko erakusbidea da Sestao Berri.

Sestaoko alderik andeatuena berroneratzeko eta herria hirigintza- eta gizarte-aldeetik biziberritze-ko, herriaren etorkizunaren alde lan egiten dugunon ahalegina behar-beharrezkoa da. Hala ere, Sestao Berri "Txabarri", "Rivas", "Los Baños" edo "Simondrogas" auzoetan kalean bertan egin duen lanarik gabe ezinezkoa izango zatekeen hain azkar egitea. Baltzuko langileek lortu dute batik batik birgaitzeak ukitutako auzokoak lan honen zati senti daitezen, guztion onerako baita, Sestao herriaren onerako baita.

Auzokoei berriz ostatu ematea, higiezinak birgaitzea, alokairuak kudeatzea eta, egun, udal-etxebizitzak kontrolatzea, ezinbesteko lanak dira, herriko auzo guztiek modernotasunarekin bat egin dezaten eta aurrerapenerantz elkarrekin ibil daitezen.

Guztion artean lortzen ari gara, zeren eta herri honen etorkizuna guztion lanarekin idazten ari baita. Baita Sestao Berri 2010 baltzuaren etorkizuna ere.



Luis Carlos Delgado

Sestao Berri 2010eko zuzendari kudeatzailea

2009. urtean zehar Sestao Berrik egin duen lana bizia eta egokia izan da, liburu honetan bildutako zenbatekoei erreparatzen badiegu. Horiiek horrela, hurrengo orrialdeetan, hamabi hilabete hauetan egindako lanaz haraindi, helburu argia eta zehatza duen lanari buruzko datu nagusiak bildu nahi izan ditugu. Hau da helburua: Sestaoko udalaren gizarte- eta hirigintza-biziberritzea lortzeko tresna izatea eta erreferente bezala finkatzea, auzoko guztien eskura ez dagoen eta ekonomiaren gora-beheren menpean dagoen etxebizitza-merkatuari aurre egiteko hautabide onargarria, eraginkorra, efizientea eta berritzailea izan dadila.

Hori dela eta, eraitsitako eraikin orok, desjabetutako etxebizitza orok, lortutako lurzoru metro koadro orok edo alokairu sozial orok zentzu eta garrantzi handia du Sestao Berrirentzat. Izan ere, ekintza horietako bakoitzak, hiri eraikia lehengoratzeko 2006-2009 denboraldirako Plan Estrategikoan zehaztutako bidean jartzen gaitu.

Hala ere, azterketa zehatzik egiteko asmorik gabe, 2009an egindako jardueren zenbateko nagusienetako batzuk azpimarratu nahi nituzte. Denboraldi horretan, berriz ostatu emateko kudeaketan aurrerapenak egin ditugu, 2009an eta 2008an guztira 80 ekintza burutu baititugu. Ingurua birgaitzeko kudeaketari dagokionez, etxaldean doako administrazioan jabekideen zazpi erkidego gehiago sartu dira. Halaber, 25 eraikinen Gizarte eta Hirigintza Biziberritze Planaren (2009) adierazleen arabera, 13 atari osorik eraberrituko dira eta beste 12, zatika. Azkenik, etxebizitzaren udal-parkearen alokairuaren kudeaketan, alde horrek zuen zor historikoa (26.000 euro) ezabatzea lortu da. Eta, urte bakar batean, aldearen berankortasuna txikiagotzea lortu da: % 46tik % 3ra.

Azken finean, esan beharra dago, 2009an garatu den jarduera oro epe luzerako konpromiso baten zati dela, eta konpromiso horrek oinarri sendoak eta ibilbide zehaztua dituela. Eta gure asmoa, hots, nirea eta Sestao Berri osatzen dugunona, bide hori orain arte izandako gogoaz eta kemenaz ibiltzen jarraitzea da.

02





2004ko ekainaren 17an, Sestaoko Udalbatzaren osoko bilkuran, "Ekintzak Bateratzen" izeneko Plan Zuzentzailea onetsi zen. Plan horretan, Sestaoko udala biziberritzeko helburu orokorrak finkatu zituzten erakundeek. Helburu horien artean, gizarte- eta hirigintza-gaietan, baltzu berria eratzea erabaki zen, Sestaoko udaleko behealdearen gizarte- eta hirigintza-biziberritzearen buru eta sustatzaile izan zedin.

2005eko maiatzean, Sestaoko Udalak eta Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailak lankidetzeta-hitzarmen bat sinatu zuten. Hitzarmen horren barruan, 2005eko uztailaren 11n, Sestao Berri 2010, S.A. baltzua eratu zen, Sestaoko "TXABARRI", "URBINAGA", "SIMONDROGAS", "RIVAS" eta "LOS BAÑOS" auzoak, hirigintza- eta gizarte-aldeei zegokienez, biziberritzeko kudeaketa-tresna gisa. Baltzua erdibana dute partaidetuta Sestaoko Udalak eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak. Azken honek finantzatu zuen proiektua: hasierako ekarpena 4.500.000,00 eurokoa izan zen, 2005 – 2009 denboraldian banatzeko.

Sestao Berri 2010, S.A. baltzuak 3 prozesu garatzen ditu aldi berean, adierazitako auzoen hiri- eta gizarte-biziberritzea lortze aldera. Izan ere, hurrengo orrialdetan arituko gara buru-belarri auzo horietaz.

- Berriz ostatu emateko kudeaketa.
- Eraikinak birgaitzeko kudeaketa.
- Alokairuen kudeaketa.

Hiriaren itxura fisikoa eta jardunbidea hirigintzaren xede tradizionala badira ere, hiriko biztanleak eta baliabide ekonomikoak ezinbesteko osagaiak dira. Gure ustez, beraz, udal bateko hirigintza-jarduketekin batera gizarte-politika bat sortu beharra dago, ukitutako pertsonen egoera sozioekonomikoari aplikatzeko. Premisa hori dela eta, Sestao Berri 2010, S.A. baltzuak garatzen dituen prozesu guztien (berriz ostatu ematea, eraikinak birgaitzea edo alokairuak) alde bereizgarria (berariazko edozein ezaugarri dela ere), erabiltzaileei ematen zaien gizarte-laguntza da. Lehen aldiz harremanetan jartzen garenean, ukitutako pertsonen edo erkidegoen azterketa eta diagnostiko soziala egiten da; ondoren, lan-plan pertsonalizatua taxutu eta garatzen da, diagnostikoan zehaztutako esku-hartzearen alderdiez aritzeko eta azkenik, esku-hartzearen arabera, denboraldi batez horren jarraipena egiten da.

Sestao Berri 2010, S.A. baltzuan bildutakook, udala hiri- eta gizarte-aldeetatik biziberritzeko helburua, hots, baltzuen azken helburua, lortu nahi dugu, esandako prozesu guztien bitartez. Prozesu guztietan, etxebizitza egokia jartzen da erabiltzailearen eskura, familiaren baldintzetara, osarera eta egoerara moldatuko dena eta, berme gisa, ukitutako familiei, erkidegoei eta auzoei ahalik eta eragozpenik txikiena eragingo zaie, eta balio erantsi gisa, prozesu bakoitzari esku hartzeko eta lagun egiteko maila beharrezkoa emango zaie.



BERRIZ OSTATU EMATEKO KUDEAKETA PROZESUA PROIEKTUAREN HASIERA: 2006KO URTARRILA

AZALPENA:

Plan Zuzentzailearen arabera, 390 familiari emango zaie berriz ostatu. Familia horien artean 110 (% 40) Sestaotik kanpo irten beharko dira.

Sestao Berri 2010, S.A. baltzuan dihardugunok, hirigintza-jarduketei ekin genienean, Lurzoruari buruzko 2/2006 Legea betetzeko konpromisoa hartu genuen. Lagun-egite sozial zehatz baten bidez, beraz, hauek bermatu ohi dira: pertsonak etxebizitza berrietan behar bezala bertakotu daitezen; etxebizitzak, atariak eta auzoko guztien elementuak egoki erabil eta zain daitezen; auzokoen bizikidetzak ona izan dadin; etxebizitzak bizikidetzak-unitatekoekin baino okupa ez ditzaten ikuska dadin; auzokoen artean arazorik gerta ez dadin eta gertatzen badira, bitarteko izatea, eta auzokoak inguru berrira ondo molda daitezen.

NORAINOKOA:

Gaur egun, 390 etxebizitzari eta 188 familiari dagokie berriz ostatu hartzeko eskubidea. Horien artean % 40, hots, 75, Sestaotik kanpo irten beharko dira, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak euren eskura jarriko dituen etxebizitzetara joateko. Sestaon geratuko diren gainerako 113 familiak, Sestaoko Udalak euren eskura jarriko dituen etxebizitzetara joango dira.

JASOTZAILEAK:

Hirigintza-jarduketaren batek (desjabetzea, birzatiketa edo konpentsazioa, besteak beste) ukitutakoak, baldin eta berriz ostatu hartzeko eskubidea badute.

ESKU HARTZEA:

- **Bezeroarentzako arreta:** Maizterrei informazioa ematea, agiriak jasotzea, ordainketa-akordioak egitea, aholku ematea, gizarte-sailera bideratu edota sail horrekin koordinatzea edo finken administratzailearekin koordinatzea, besteak beste.
- **Soziala:** Lagun-egitea eta esku-hartze soziala, banaka nahiz taldeka eta erkidegoka, familiekin.
- **Juridikoa:** Lege-aholkularitza, desjabetze-akordioak kudeatzea edota berriz ostatu emateko ebazpenen izapideak egitea eta horien jarraipena.
- **Finantzakoa:** Hitzarmen baten bitartez, berriz ostatu emateko kudeaketa SESTAO BERRI 2010 S.A baltzuari lagatzen zaio; jabeei egozten dizkieten hirigintza-zamen kudeaketa-kostuen jarraipena egitea eta ALOKABIDEREkin (alokairua kudeatzeko autonomia-baltzua) fakturazioa koordinatzea eta ez ordaintzeen jarraipena egitea, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eskura jarritako etxebizitzetara dagokienez, baita fakturazioa koordinatzea, prest jartzea eta ez ordaintzeen jarraipena egitea ere, Sestaoko Udaleko Ogasun eta Ondare Sailarekin batera Sestaoko Udalak eskura jarritako udal-etxebizitzetara dagokienez.
- **Administratiboa:** Maizterrei jakinarazpenak bidaltzea; jatorrizko eta etxebizitza berrietako argi-, ur- eta gas-horniduren altak, bajak eta aldaketak kudeatzea.
- **Teknikoa:** Etxebizitzaren azterketa teknikoak (aurriak prebenitzea) eta etxebizitza hutsak prest jartzea.

PROIEKTUAREN EGOERA:

- Kudeaketa-eremuak: I. Fasea eta II. Fasea ("Vega Galindo"), "Gran Vía", Nerbioi Ibarra eta "La Naval" luzatzea.
- 98 familiari eman zaie berriz ostatu (Sestaotik kanpo, behin betiko 58 ekintza; Sestao barruan, behin betiko 2 ekintza; Sestaotik kanpo, aldi baterako 27 ekintza, eta Sestao barruan, aldi baterako 11 ekintza).
- Berriz ostatu emateko ekintza guztien lagun-egitea eta jarraipen soziala, etxebizitzan, atarian eta inguruan ongi bertakotzen direla bermatu arte.



ETXEBIZITZAK BIRGAITZEKO KUDEAKETA PROZESUA PROIEKTUAREN HASIERA: 2008KO MARTXOA

AZALPENA:

Sestaoko Udalaren barruan Birgaitze Integratuko Area dago: "Txabarri-EI Sol".

Sestao Berri 2010 baltzuan dihardugunok, herrian eraikitako ondarearen kontserbazioa eta birgaitzea sustatu nahi dugu, eta horretarako, diru-laguntzak kudeatzen eta jabeak prozesu honetan sartzen ditugu.

NORAINOKOA: 25 eraikin.

OBE (Osoko Berregokipen Eremua) hau, 54 eraikinek osatzen dute. Eraikin horietako gehienak XX. mendearen hasieran eraiki ziren eta Sestaoko behealdean daude, hain zuzen, garai bateko Labe Garaien lantegitik hurbil.

54 eraikin hauen artean 19 antolamenduz kanpo daude eta lurrera botako dira; gainerako 35 erakinek antolamendu barruan daude. 10 eraikin birgaitzen hasi edo bukatu dira; gainerako 25 eraikinetan Sestao Berri esku hartuko du.

JASOTZAILEAK:

25 eraikin horietan dauden 257 etxebizitzak eta 28 lokalen jabeak eta maizterrak.

ESKU HARTZEA:

- **Teknikoa:** Eraikinei buruzko diagnostiko teknikoa eta erakin bakoitzarentzat egokia den konponbidea aztertzea.
- **Soziala:** Jasotzaileek prozesuan lagun egitea eta laguntzea.
- **Juridikoa:** Lege-aholkularitza.
- **Finantzakoa:** Aholkularitza eta birgaitze-proiektuen bideragarritasunaren finantza-azterketa.
- **Administratiboa:** Jabekideen erkidegoei eta partikularrei ematen zaizkien diru-laguntzak eskatzeko kudeaketa.
- **Bezeroarentzako arreta:** Jasotzaileei informatzea.

PROIEKTUAREN EGOERA:

- 25 eraikinei buruzko diagnostikoaren azterketa: narriadura orokortua. Infraetxea
- Ondorioak: maila teknikoan eta sozialean esku hartzeko behar handia dago. Prozesuari ekiteko diru-laguntzen behar handia dago.
- Diru-laguntza berrien bila.
- Eraikin bakoitzari buruzko azterketa xehatua.



UDAL ETXEBIZITZAK KUDEATZEKO PROZESUA PROIEKTUAREN HASIERA: 2008KO MARTXOA

AZALPENA:

2008ko maiatzaren 9an, Sestaoko Udalak eta Sestao Berri 2010 baltzuak lankidetzaren hitzarmen bat sinatu zuten, Sestaoko behealdeko udal-etxebizitzaren parkea kudeatzeko.

Sestao Berri 2010 baltzuan dihardugunok, errentamendu-kontratuak betetzeko konpromisoa hartu genuen, administrazio- eta gizarte-kudeaketaren eta esku-hartze egokiaren bidez, Udaletxeari honako hauek bermatu dakizkiokeen: etxebizitzaren, atarien eta elementu orokorren erabilera egokia eta mantentzea; auzokoen arteko bizikidetzaren egokia; etxebizitzaren bizikidetzaren unitatekoak baino biziko ez direla ikuskatzea; bizikidetzaren arazoak egon ez daitezkeen lortzea edo, egonez gero, bitarteko izatea; jabeekideen erkidegoak eratzea eta horiek kudeatzea, erkidegoko hezitzaileen gainbegiratzepan; berreskurapenak fakturatu eta kudeatzea, ordaintzeko akordioak egitea eta etxebizitzak teknikoki prest jartzea.

NORAINOKOA: 120 etxebizitza.

Sestaoko Udaleko etxebizitza-parkeak 8 erkidego oso eta 10 etxebizitza solte barne hartzen ditu.

JASOTZAILEAK:

Udaleko etxebizitza-parkea osatzen duten 120 etxebizitzaren maizterrak.

ESKU HARTZEA:

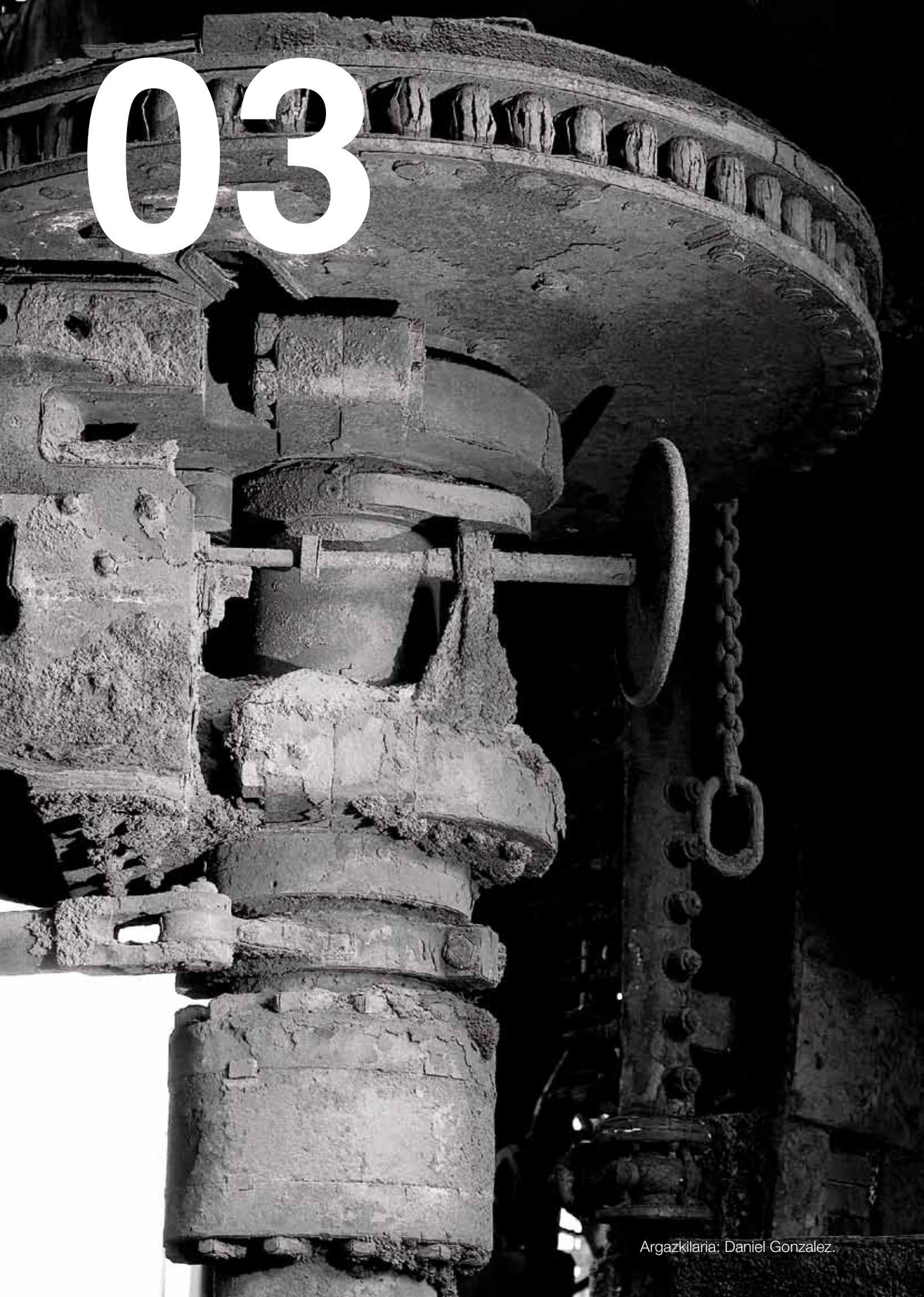
- **Bezeroarentzako arreta:** Maizterrei informatzea, agiriak biltzea, errentamendu-kontratuak egitea, aholku ematea eta gizarte-ardura bideratu edota horrekin koordinatzea edo finen administratzailearekin koordinatzea, besteak beste. **Soziala:** Esku-hartze soziala, banaka, taldeka nahiz erkidegoka, familiekin.
- **Juridikoa:** Lege-aholkularitza.
- **Finantzakoa:** Fakturazioa eta ez ordaintzeen jarraipena.
- **Administratiboa:** Maizterrei jakinarazpenak bidaltzea.
- **Teknikoa:** Etxebizitzaren azterketa teknikoak (erabilera eta kontserbazioa) eta etxe hutsak prest jartzea.

PROIEKTUAREN EGOERA:

- Administratzaile bat izendatu da: bezeroaren arreta-zerbitzuarekin eta gizarte-sailarekin koordinatuta, jabeekideen erkidegoen bilerak ikuskatuko ditu.
- Gizarte-bitartekotza auzokoen arteko gatazketan, jokabideak bideratzeko; esku hartzea eta familiei jarraipena egitea.
- Errentak fakturatzeko, zor historikoaren akordioak eta egungo zorrak berreskuratzea.
- Etxebizitza-parkean azterketa teknikoak eta sozialak egitea eta eraberritzeak kudeatzea, etxebizitzaren erabileraren eta mantentzearen kontrolpean.
- Berankortasuna, 2008ko ekainean: % 31,68; berankortasuna, gaur egun: % 4,78.
- Okupazio-indizea, 2008ko ekainean: % 84,17; okupazio-indizea, gaur egun: % 90,00.



03

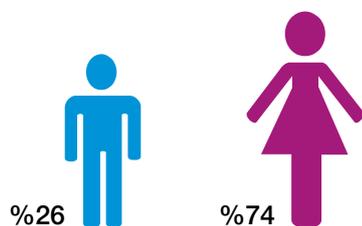




2009. urtean, jakintza-arlo anitzeko 19 pertsonen osaturiko taldeak lan egin du Sestao Berri 2010 baltzuan. Baltzuaren izaera aitzindaria dela eta, lanpostuen zerrenda oso heterogeneoa da eta langileen profilak era askotakoak dira. Horri guztiari esker, Sestaoko gizarte- eta hirigitza-biziberritzeari ikuspegi anitzetik ekin daskioke.

2009ko abenduaren 31n, 19 profesionalen osatzen zuten Sestao Berri 2010 baltzuko lanpostuen zerrenda. Langile horien artean 8 baltzuaren barruko langileak ziren; Sestao Berri 2010eko bulegoetan lan egiten zuten gainerako langileak (11) laguntza teknikokoak ziren, batez ere, Suspergintzakoak eta A.F.C-koak. Kanpoko/barruko langileen portzentajezko banaketa hau zen: kanpoko langileak, % 58; barruko langileak, % 42.

Horra hor sexuen araberako banaketa:



Sestao Berri 2010 baltzuaren helburuetako bat hau da: lanpostuen zerrendako langileek pozik lan egin dezatela eta poztasun hori langileek sestaoarrekin (baltzuaren zerbitzuaren azken erabiltzaileak) duten eguneroko harremanean isla dadila. Egindako ahaleginek emaitza onak lortu zituzten, antza, eta joan den ekitaldiaren bukaeran egin zen gogobetetasun-inkestaren emaitzak itxaronpetsuak izan ziren Sestao Berri 2010 baltzuaren garapenari dagokionez.

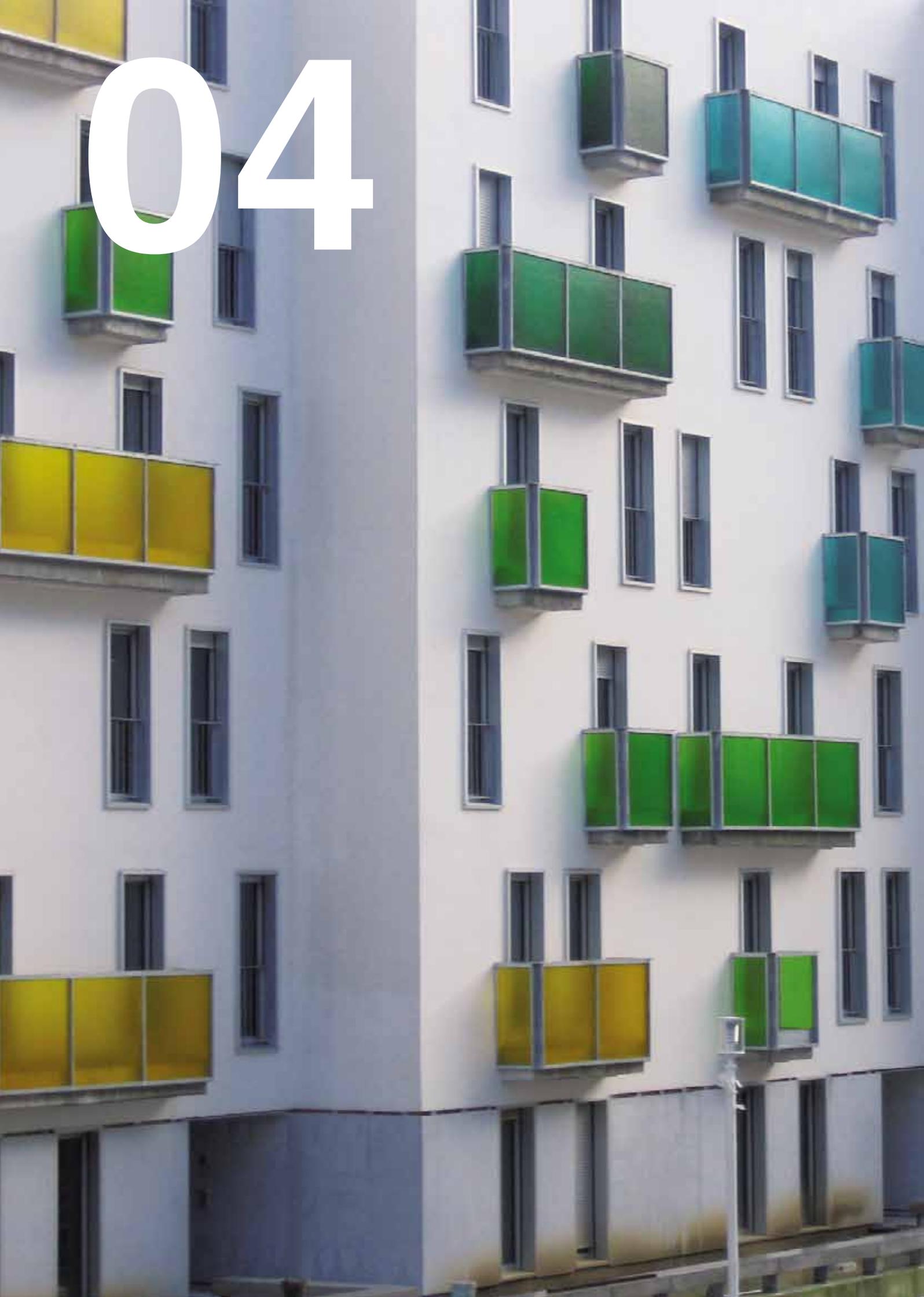
Inkestatu zirenen % 100en ustez, Sestao Berri 2010, lan egiteko erakunde "erakargarria" edo "oso erakargarria" da. Langile guztiek uste osoa dute baltzuko zuzendariengan, eta langileen % 80ren ustez beren erabaki profesionalen babesa dute.

Lan-giroak oso emaitza onak lortu ditu gogobetetasun-inkestetan: % 70ek "egokia" dela uste dute; eta % 25ek, "oso egokia". Giro ona erabiltzaileekiko harremanetan islatzen da, zeren eta langileen % 100ek uste baitu herritarren arazoak konpontzeko jarrera ona dagoela.

Sestao Berri 2010eko zerbitzuen erabiltzaileei ematen zaien arretari dagokionez, langileen % 80k tratua "egokia" edo "oso egokia" dela uste dute.



04





2009. urtearen hasiera ezin hobea izan zen Sestao Berri 2010 baltzuarentzat: Etxebizitzaren eta Lurzoruaren Sustatzaile Publikoen Espainiako Elkarteak (AVS, gaztelaniaz), gure lurraldean egin den etxebizitza-jarduketarik onenaren saria eman zion baltzuari. Sari hori emateko ekitaldian, Sestao Berri 2010 baltzuko lanpostuen zerrendari merezitako omenaldia egin zioten Javier Madrazo Etxebizitza sailburuak, Jose Luis Marcos Merino Sestaoko alkateak eta Francesc Villanueva Espainiako AVSko presidentek.

Joan den ekitaldiko gertaera aipagarrienetako bat, 2009ko martxoaren 1eko aldaketa politikoa izan zen, zeren eta 2005ean baltzua eratu zeneko bazkide eratzaille baten “kolore politikoa” aldatu baitzen, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailarena, hain zuzen. Gertaera hark isla zuzena izan zuen baltzuaren 2009ko jardueran, maiatzean, autonomia-bazkidea “Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila” izeneko Sail berrian sartu baitzen. Horrek guztiak, Sestao Berri 2010 baltzuak Etxebizitza arloarekin duen harremana sendotu egin du, eta Sailaren partaidetza (gizarte-gaietan) egungo Enplegu eta Gizarte Gaietako Sailera eraman zen.

2009. ekitaldian, erakundearen barne-antolamoldeaz gogoeta egin zen, eta arlokako eta arlo funtzional batekin loturiko jakintza-arlo anitzeko profildun profesionalkako organigrama desorekatu batetik, prozesuen arabeko kudeaketan oinarritutako eta EFQM eredura orientatutako antolaketa-eredu batera igaro zen. Aldaketa horren helburua, enpresa-bikaintasuneranzko kudeaketa optimizatzea da, erakundearen kudeaketari bizkortasuna, gardentasuna eta koherentzia emateko helburuz.

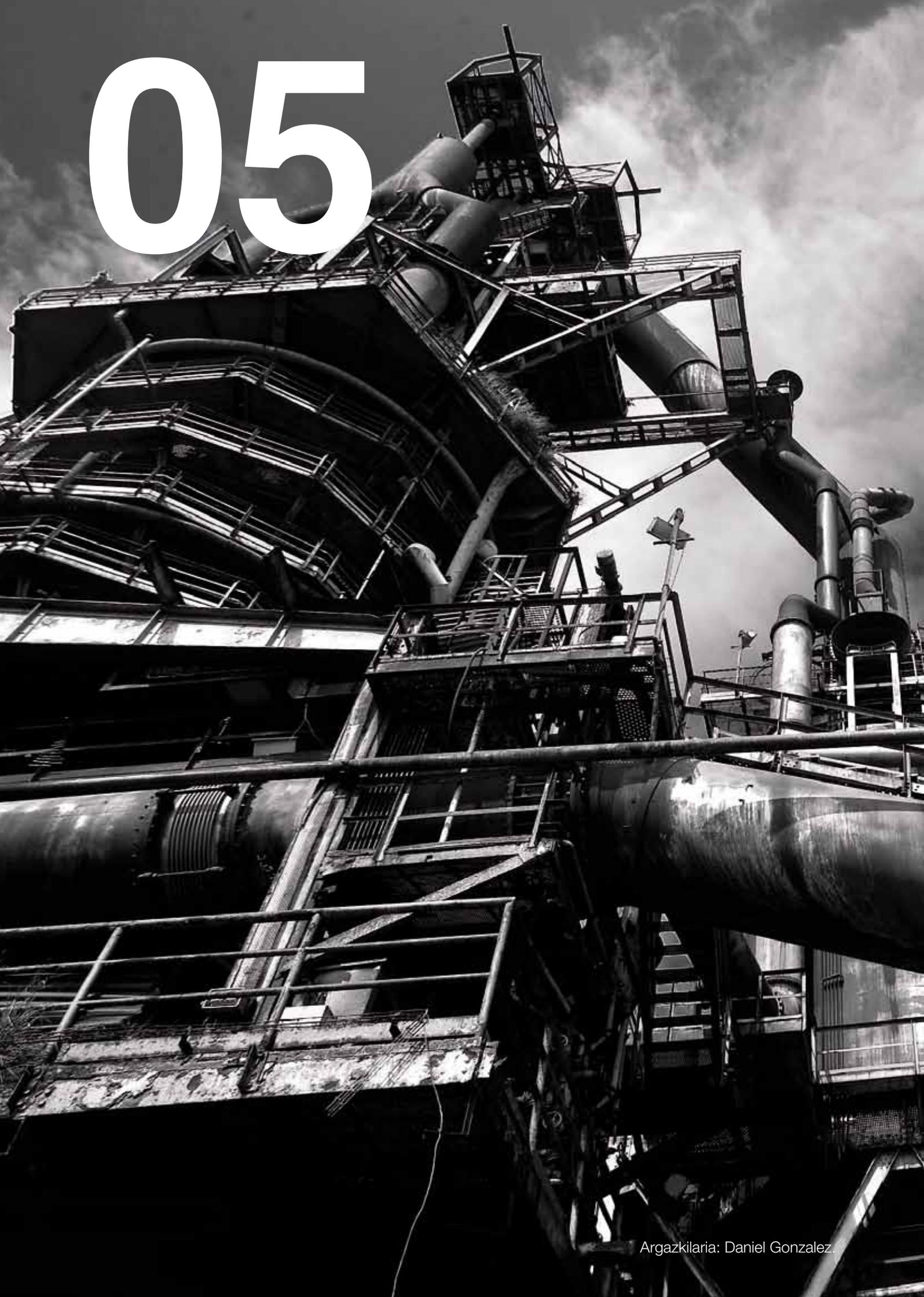
Horretarako, prozesuen mapa egin zen (mapa horretan, erakundearen jarduera guztia dago) eta arloetan lan egiten duten profesionalekin lotu zen, barruko bezeroak (Sestaoko Udala, Etxebizitza Saila) nahiz kanpoko bezeroak (erakundeak eskaintzen dituen etxebizitza-zerbitzuen erabiltzaileak) eskatzen duen zerbitzuari balio erantsia eman diezaioten, bezeroen beharrak modu eraginkorrean betetzea helburu duen prozesuen arabeko kudeaketaren bidez. Antolaketa-eskema berri horren ondorioz, 2009ko Kudeaketa Plana, prozesuen mapa berri horren arabera egin zen. Izan ere, mapa horretan urtean lortu beharreko helburu guztiak jaso eta prozesuen arabera antolatu ziren.

Baltzuaren jarduera 7 prozesutan egituratzen da eta prozesu horiek 3 eremutan sailkatzen dira. Prozesu estrategikoak, misioarekin eta ikuspenarekin lotura zuzena dutenak, artezpideak ematen dizkiete gainerako prozesuei eta goi-mailako pertsonak garatzen dituzte. Prozesu operatiboak, funtzio asko zeharkatzen dituztenak, azken bezeroarengan (erabiltzailea) dute eragina, horrentzat balioa sortzen dute, enpresaren helburuekin daude lotuta eta enpresaren gaitasunak garatzen dituzte. Laguntza-prozesuak prozesu operatiboek euskarri dira, funtzio baten barruan daude eta bezeroak barrukoak dira.

Sestao Berri 2010 baltzuaren prozesuak, beraz, horrela antolatzen dira:

- **0 prozesua:** Kudeaketa-sistema integratuaren kudeaketa, berrikuntza eta hobekuntza.
- **1 prozesua:** Estrategia eta itunak.
- **2 prozesua:** Gizarte-eraginaren kudeaketa
- **3 prozesua:** Gizarte- eta hirigintza-birgaitzea (operatiboak).
 - 3A Berriz ostatu emateko kudeaketa.
 - 3B Eraikinak birgaitzeko kudeaketa.
 - 3C Alokairuaren kudeaketa.
- **4 prozesua:** Aktiboen kudeaketa.
- **5 prozesua:** Pertsonen garapena eta kudeaketa.
- **6 prozesua:** Ekonomia eta finantzako kudeaketa.

05





3A prozesuan lau ildo estrategiko nagusi kontuan hartu dira 2009an:

- **Espedienteen izapidetzearen jarraipena eta familiei lagun egitea, esku hartzeko indarreko planaren bidez.**

Espedienteen izapidetzearen jarraipena egin da eta familiei lagun egin zaie, esku hartzeko indarreko planaren bidez. Hori guztia, bizikidetzaren unitate bakoitzarentzat aurreikusitako kronogramaren arabera egin da.

- **“Gran Vía” 1. Faseko Desjabetze Akordioaren Kudeaketaren ondorio diren berriz ostatu emateko espedienteen izapidetzea (Sestaoko Udalarenak).**

2009an, atariei dagokionez, berriz ostatu emateko espediente guztiak prestatu dira eta “Rivas” kaleko 19tik 23ra bitarteko atariei eta 22tik 24ra bitarteko atariei buruzko berriz ostatu emateko jarduketak batzuk burutu dira. Aurten 21etik 23ra bitarteko atariak lurrera botatu dira eta 17., 19., 22. eta 24. zenbakidun atarien utzaraztea asko bizkortu da, zeren eta 2010eko lehen seihilekoan lurrera botatzea aurreikusi baita.

2007an “Gran Vía” 1. Fasearen desjabetze-espedientearen hasieraren ondoriozko kudeaketa juridikoa, kalte-ordainak, eta etxebizitzak legez okupatu zituztenek berriz ostatu hartzeko eskubidea hitzartu zituzten desjabetze-akordioak sinatu ondoren, eta 2008. urtea, akordio horietan hartutako konpromisoak izapidetu eta gauzatzeko urte aproposa izanda, 2009an eta 2010eko lehenengo seihilekoan azken auzokoei berriz ostatu ematea geratzen da. “Gran Vía” kalea luzatzeko 1. desjabetze-espedienteak ukitutako 42 akordioaren artean (2007an sinatu zirenak eta 2008an berriz ostatu hartzeko eskubidea dutenak) 25 burutu ziren; 2009an 14 espediente izapidetu dira.

Ukitutakoei berriz ostatu emateko jarduketan izapidetzea eta burutzea 3 sektore hauetan banatu da:

- **“San Ignazio” kaleko 2. eta 14. zenbakien arteko atariak.** Sektore honetan, 2008an, lurrera botako ziren atarietako higiezin guztiak utzarazi ziren eta ondoren, abenduan, lurrera botatu ziren.
- **“Rivas” kaleko 17. eta 23. zenbaki bakoitien arteko atariak.** Sektore honetan, 2009an, espediente batzuen izapidetzea aurreratu zen eta “Rivas” kaleko 21. eta 23. zenbakidun atarien espediente guztiak gauzatu ziren, guztiak utzaraztea eta lurrera botatzea 2010eko lehenengo seihilekorako aurreikusita badago ere.
- **“Rivas” kaleko 22-24- zenbaki bikoitidun atariak.** Sektore honetan, aurrekoan bezalaxe, espediente batzuen izapidetzea aurreratu zen eta espediente batzuk gauzatu ziren, higiezina utzaraztea eta lurrera botatzea 2010erako aurreikusita badago ere.
- **“ACB” zabaltze-eremuaren aurri-espedienteen ondorio diren eraispenak eta salbuespenezko egoerak (“Vega Nueva”, 7; “Rivas”, 12 eta “Gran Vía”, 75).**

Halaber, “ACB” (“Rivas” kaleko 66. eta 68. zenbakidun atariak) eremuko zamei dagozkien higiezinen (utzaraziak eta oraindik zutik daudenak) eraispenen kudeaketan aurrera egin du Udalak, zeren eta higiezin horiek eraisteko erantzukizuna zegokion eta, hainbat arrazoi zela eta, oraindik burutu gabe zeuden eta 2009ko hasieran gauzatu ziren. Aurreko ekitaldian oraindik arautu gabeko salbuespenezko egoerei dagokionez (“Vega Nueva”, 7), ekitaldi honetan berriz kokatu dira eta gizarte-lanaren plana garatu da, etxebizitza berrira eta inguru berrira egiteko, inguruko auzokoen gaitzespenak eta autonomia-hauteskuden testuinguruak zailago bihurtu dutelako.

“Gran Vía” 75. zenbakiko aurri-espedienteak ukitutako 4 familien aldi baterako egoerari dagokionez, baltzuen jardun-eremu nagusietatik at, eta Udalari laguntza eskatu ondoren honek aldi baterako konponbidea erabaki ondoren, egoeraren jarraipena eta kontrola egin da, ukituen erreferentzia izateko, eta Udalarekin urrats berriak eman dira behin betiko konponbidea aurkitzeko: 3 bizikidetzaren unitate Sestaora itzuli dira (3 udal-etxebizitzatara) eta beste bat Sestaoko udal-etxebizitza batean kokatu da aldi baterako.

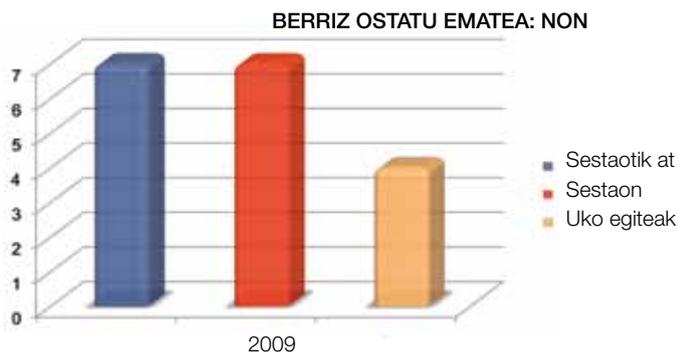


- **“Sestao Bai” egikaritze-unitateak ukitutako atarietan baltzuak izan duen esku-hartzea.**

Hau izan da “Sestao Bai” eremuaren (52., 54., 58. eta 60. zenbakidun atariak) bilakaera:

2007an “Rivas” kaleko 58. atarian hasitako aurri-prozesuan, berriz ostatu emateko 5 ekintzen artean 5 izapidetu dira behin betiko eta azkena 2009an izapidetu da. “Rivas” kaleko 58. atariko espediente horiek SESTAO BERRI 2010, S.A. baltzuaren laguntzarekin presako eta salbuespenezko prozeduraz egikaritu baziren ere, bi baltzuen artean (SESTAO BAI eta SESTAO BERRI 2010, S.A.) lankidetzeta-hitzarmena egin beharra dago, SESTAO BERRI 2010, S.A. baltzuak berriz ostatu emateko 24 kasuak kudeatzeko konpromisoak jar ditzan eta SESTAO BAIk hirigitza-zamak kudeatzeko betekizunak bete ditzan eta SESTAO BERRIren esku utzitako kudeaketa ordain dezan.

Negoziatzen hainbat hilabete aritu ondoren, akordio-printzipio batzuk erabaki ziren eta, ondorioz, bi baltzuek lankidetzeta-hitzarmena sinatu zuten 2008ko abenduaren 31n, 52., 54. eta 60. higiezinak 15 hilabetetan utzarazteko (hitzarmena sinatu zen egunetik zenbatzen hasita). Lankidetzeta-hitzarmen hori zela eta, 24 bizikidetzeta-unitateri berriz ostatu emateko ekintza bizkortzeko unea iritsi zen, eta 2009. ekitaldiko martxotik uztaillera bitartean, egoera-diagnostikoa egin zen, berriz ostatu emateko ekintza prestatu zen (ukituak jabearaztea) eta kalte-ordaineko bermeak eta berriz ostatu hartzeko eskubidea jasoko zituen hitzarmena negoziatu zen. Hortik aurrera, hautabideen jarraipen soziala egin zen eta horiek aztertu ziren 2010eko lehen hiruhilekoan berriz ostatu emateko.



Sestao Berri berriz ostatu emateko egin zituen 14 ekintzen erdia udal-etxebizitzetan burutu ziren eta beste erdia, Eusko Jaurlaritzako etxebizitzetan. Horietako bi aldi baterako izan ziren eta 12, behin betiko. Edukitza-erregimenari dagokionez, bata jabetzan daukate; hamabi, errentan, eta bat, prekarioan.

Berriz ostatu emateko 2009rako aurreikusitako gainerako ekintzak atzeratu egin dira:

- Balioespena finkatzea eta erosteko etxebizitza ordaintzeko desfinkatzea.
- Sustapena emateko atzerapenak. “Casa de los Maestros” (berriz ostatu emateko 5 ekintza blokeatuta).
- “La Bariega” etxebizitzaren eskriturak egiten atzeratzea (berriz ostatu emateko 10 ekintza blokeatuta).



06





- **“Txabarri-Ei Sol” OBE eremuaren gizarte- eta hirigintza-biziberritzeari ekiteko Planaren aurkezpena.**

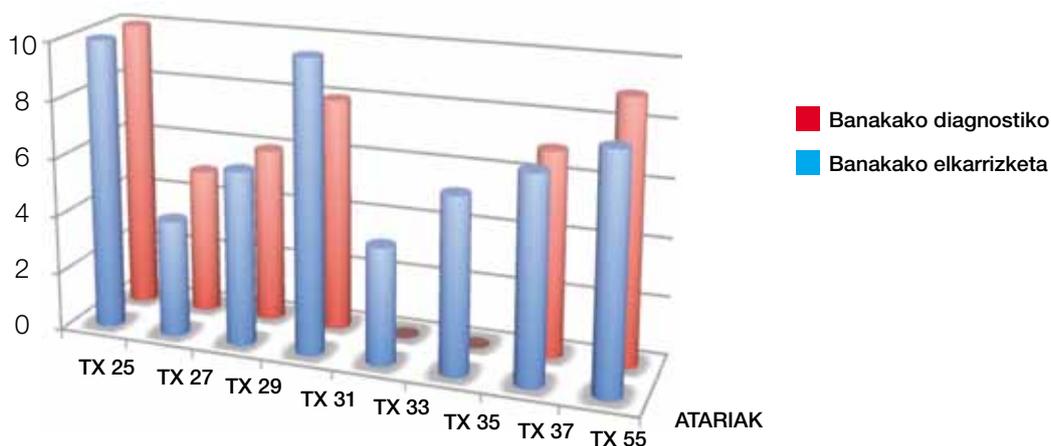
“Txabarri-Ei Sol BBBPB” biziberritzeko plan berezian aurreikusitako eremuan baltzuak egin duen jarduerari dagokionez, Eusko Jaurilaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta Sestaoko Udalak 2005eko apirilaren 6an sinatu zuten lankidetzeta-hitzarmenean, Sestao Berri 2010, S.A birgaitzeko baltzu bezala eratzeari aurreikusi zen, laguntzak izapidetzeko eta antolamenduz kanpoko erainkintzat hartu ez ziren higiezin birgaitze osoa zuzenean kudeatzeko, eta egokitzen jo zen hurrengo ekitaldietan “Txabarri – Ei Sol” OBE gunearen hirigintza-gaietan esku-menak ematea.

25 eraikinen gizarte- eta hirigintza-biziberritzeari ekiteko 2009an aurkeztu zen planaren adierazle araberak, 13 atari oso-osorik eraberrituko ziren (Txabarri 25, Txabarri 27, Txabarri 29, Txabarri 31, Txabarri 33, Txabarri 35, Txabarri 37, Txabarri 39, Txabarri 43, Txabarri 45, Txabarri 55, Txabarri 57, “Los Baños” 51). Bestetik, 12 atari birgaituko zirela erabaki zen (Txabarri 65, Txabarri 69, Txabarri 73, Txabarri 75, “25 de Diciembre” 20, “Los Baños” 37, “Los Baños” 39, “Los Baños” 45, “Los Baños” 47, “Los Baños” 49, “La Galana” 9, “La Galana” 15).

- **Jardueraren xede diren 25 eraikinei etxaldean administratzeko zerbitzua eskaintzea.**

Ekimen hau, auzokoen elkarten (AA.VV) laguntzarekin eta gizarte-helburu komunitarioarekin jarri zen martxan, jabeakideen erkidegoak erakarri eta finkatzeko, eta eraikinak birgaitzeko prozesurako aurrezteaz jabeakideen helburuarekin. 2009. ekitaldian, beste zazpi erkidego erakarri dira (Txabarri 27, Txabarri 29, Txabarri 31, Txabarri 33, Txabarri 35, Txabarri 55, “Los Baños” 39).

2009an, 55 banakako elkarrizketa eta 45 banakako diagnostiko egin dira.



2009ko lehen seihilekoan buru-belarri aritu zen aholku ematen, informazioa biltzen, jabeakideen erkidegoen bilerak antolatzen eta etxebizitzak birgaitzeko udaleko diru-laguntzen eskabideak aurkezten, “Txabarri OBE” eremuaren barruan. Horietako erkidego batek (Txabarri 75) diru-laguntza lortu zuen eta 12 erkidego “Txabarri OBE” eremutik at geratu ziren. Horiek, udalaren txosten tekniko batean jasotako behar tekniko araberak, estalkiak eta aurrealdeak osorik edo zati batean birgaitu ahal izango dituzte. “OBE” eremutik kanpo emandako diru-laguntzak, erkidego hauei dagozkie: “25 de diciembre”, “Alfredo Marín” 6, “El Carmen” 1 I, “El Carmen” 3 L, “El Carmen” 6 A, “El Sol” 5, “Félix Samaniego” 2, “Gran Vía” 4, “Gran Vía” 70, “J.M Usandizaga” 4, “J. Tomás Gandarias” 15 eta “J. Tomás Gandarias”.

07





- **2009ko Kudeaketa Hitzarmenaren jarraipena.**

Aurreko ekitaldien esperientzia ikusita, Sestao Berri 2010 baltzuak, "Los Baños" guneko etxebizitzaren udal-parkea kudeatzeaz ardura zedila proposatu zion Udalarari 2009an. Ekimen horren asmoa, guneko etxebizitzaren jarraipena eta kontrola hurbilagoa izatea zen. Proposamen haren ondorioz, Sestaoko Udaleko Ogasun eta Ondare Sailak eta Sestao Berri 2010, S.A. baltzuak lankidetzaren hitzarmena sinatu zuten, 2008ko maiatzaren 9an sinatutako akurako 120 etxebizitza sozialen udal-parkea kudeatzeko.

2009ko kudeaketaren nondik norakoak aztertu ondoren, oso emaitza onak lortu direla ikusi da eta sei helburu zehaztu dira. Horra hor:

1. BERANKORTASUNA

- **Zor historikoa.**

- 2009ko abenduaren 31n, zor historikoaren (26.104,69 euro) % 68,38 (18.850,64 euro) berreskuratu zen eta 8.254,05 euro berreskuratu gabe geratu zen.
- 8.254,05 horietatik % 36,39 (3.003,27 euro) daude hitzartuta eta % 32,16 (2.654,15 euro), kontratuaren suntsiarazpen-prozesuan. Gainerakoak, Udalak zer erabakitzen duenaren zain daude (B-24 atariaren zorra barkatu ala ez eta 3 zor historikoetan errekurtsioa aurkeztuta).

2. ERKIDEGOEN EGOERA

- **Bost atarik kanpoko finken administratzailea dute. Asesoramiento en tres portales.**
- **Aholkularitza, hiru ataritan.**
- **Zazpi atarik kanpoko garbiketa-zerbitzua dute eta batek, autokudeaketa.**
- **Jabekideen erkidegoetan 31 bilera egin dira (15 ataritan eta 16 presidenterekin).**

3. ETXEBIZITZEN JARRAIPENA, HORIEK PREST JARTZEA ETA HORIEN ERABILERA ETA MANTENTZEA KONTROLATZEA

- **2009ko abenduaren 31n: 14 etxebizitza prest. 11 viviendas terminadas, facturadas y pagadas (con IVA): 167.536,99.**
- **11 etxebizitza bukatuta, fakturatuta eta ordainduta (BEZ barne): 167.536,99.**
- **8 etxebizitza bukatuta eta ordaintzeke (BEZ barne): 137.640,23.**
- **3 etxebizitza egokitzeke (aurrekontua BEZ barne): 69.154,14.**

GUZTIRA: 374.331,36 (BEZ barne).

- **Elementu erkideetan egindako obrak:**

- Atariak eta eskailerak pintatu dira ("Los Baños" 63, "Los Baños" 61, "Los Baños" 59, eta "Autonomía" 22), Udaleko EIN gremioekin.

- **Enplegu-tailerra:**

Behargintzarekin ENPLEGU TAILERRA abiarazi da. Obrak:

- Hiru udal-etxebizitzetan IGELTSERO- ETA PINTURA-LANAK egin dira.
- 3 atari pintatu dira.



- **Ikuskatuta (ikuskapen tekniko/soziala): 98 etxebizitza, eta erabileraren/erabilera txarraren ondorio den zenbatekoa: 70.863,40 euro, datorren urterako, gutxienez % 25 berreskuratzeko.**

4. ETXEBIZITZEN OKUPAZIOA

Sestao Berri kudeatzen dituen etxebizitzaren okupazioa % 89tik % 94,17ra igaro da, urtarriletik abendura bitartean.

2009ko abenduaren 31n, etxebizitza hauek zeuden hutsik:

- “La Bariega” 2 –4. C eta “Gran Vía” 70 –2. C, biak laster berriz ostatu emateko.
- “Los Baños” 61 3. ezk., ezin da erabili, utzarazpen batetik baitator.
- “Los Baños” 24 2. A, Baños 63 3. D eta Txabarri 37, hutsik daude eta horiek prest jartzea erabaki gabe dago oraindik.
- “Los Baños” 63 2. ezk.-esk., giltza-entregadun utzarazpen batetik dator.

5. GORABEHERA SOZIALAK

2009. urtean 98 diagnostiko-elkarrizketa egin zitzaizkien familiei. Esku-hartzeei dagokienez, 40 jarraipen egin ziren:

- Zenbat esku-hartze txiki: 14.
- Zenbat esku-hartze ertain: 15.
- Zenbat esku-hartze handi: 11.

Halaber, denboraldi berean, 503 gorabehera jaso eta kudeatu ziren erkidegoetan.

2009ko urtarriletik abendura bitarteko utzarazpenak.

- **Ez ordaintzeagatiko utzarazpena (“Los Baños” 61).**
- **Utzarazpena prozesuan (“Autonomía” 22).**
- **Hiru heriotza (“Los Baños” 63, “Los Baños” 24 eta “Gran Vía” 70). Jaraunsleak higiezina utzaraztea eta giltzak nahita ematea baloratu eta kudeatu da, legezko utzarazpena saihesteko.**
- **Lau kontratu hutsaltzea:**
 - Nahitako hutsaltze bat (“La Bariega” 2), nahitako hutsaltze bat (“Condesa Pardo Bazán”) eta bi giltza-entrega (“Los Baños” 63) prozesu judizialean, giltzak emanarazteko eta higiezina modu baketsuan utzarazteko, epairik gabe.

Bizikidetzaren kontrola eta gehiegizko okupazioa.

Gehiegizko okupazioa kontrolatzeko, Estatistika Sailak eta Sestao Berri 2010 baltzuak lankidetzaren protokoloa sinatu zuten 2009ko ekainaren 10ean.



Elkarrekin erroldaren kontrol estatistikoaren koordinazioa planifikatzea da helburua, baita elkarrekin lan egiteko moduak bilatzea ere, erroldaren interes estatistikoak betetzeko eta SBk bere jardun-eremuan duen kudeaketa burutzeko.

Era berean, Hiritarren Segurtasunarekin lankidetzeta-protokoloa sinatu zen (2009/09/17). Sestao Berri 2010 baltzuaren eta Udaltzaingoaren arteko akordioa da, gorabeherarik gertatuz gero arinago jokatzeko eta Sestao Berri 2010 baltzuaren jarduera-eremuaren barruan gertatzen diren gorabeherak azkar komunikatzeko. Bilerak egiteko aldizkakotasuna ezarri zen, eta arrisku handiko egoeretan (utzarazpenak, eraso fisikoak, erkidegoetako gertae-rak...) eta eguneroko egoeretan izan beharreko koordinazioa aztertu zen.

6. BATEZ BESTEKO ERRENTAREN BILAKAERA

2009ko martxoan errenta berritzeko egin zen kanpainaz geroztik, batez besteko errenta 41 eurotik (2009ko ur-tarrilean) 64,29 eurora (2009ko abendua) igaro zen.



08





- **2009ko aurrekontuaren jarraipena.**

2009ko aurrekontuaren jarraipena egin zen, egituraren kostuak jasateko behar ziren baliabide ekonomikoak izateko. Baliabide horiek, 4.500.000 -ko aurrekontu-sail batetik 2005-2008 denboraldirako onetsitako eta hainbat urtetan berregituratu diren eta 2009ko abenduaren 31ra arte altxortegia izatea ahalbidetu duten diru-laguntzaren azken urterokoa dira.

- **2010-2013. Negozio Plana eta 2010-2013. denboraldirako altxortegiaren aurreikuspena.**

2009ko irailaren 29ko administrazio-kontseiluan, 2010-2013 denboraldirako Negozio Plana onetsi zen formalki, 4.978.241,45 aurrekontu-sailarekin, erakundearen egituraren kostuei zegokienez.

2009. ekitaldirako onetsi zen aurrekontu-saila 1.269.126,37 euroko da. Hasierako altxortegiaren beharra, geroago "Berriz ostatu emateko kudeaketa", "Etxebitzak birgaitzeko kudeaketa", "Alokairuen kudeaketa" eta "Bezeroarekiko Harremanetarako Sistemen kudeaketa" prozesuen onetsi gabeko jardueretarako sortuko diren beharrak kontuan hartu gabe, 4.978.241,45 eurokoa da.

ALTXORTEGIAREN AURREIKUSPENA	2010	2011	2012	2013
KOBRANTZAK	1.321.824,05	1.307.007,40	1.316.236,20	1.332.627,62
Berriz ostatu ematea kudeatzeko eman diren zerbitzuak	112.488,51	112.488,51	0,00	0,00
Alokairuak kudeatzeko eman diren zerbitzuak	18.619,20	18.619,20	18.619,20	18.619,20
Ustiapenaren diru-laguntza ofizialak (Saila)	1.190.716,34	1.175.899,69	1.297.617,00	1.314.008,42
ORDAINKETAK	1.321.824,05	1.307.007,40	1.316.236,20	1.332.627,62
Pertsonal-gastuak	581.763,56	687.475,87	712.208,46	732.965,96
Inbertsioak	120.848,50	5.510,00	2.300,00	2.300,00
Profesional independenteen zerbitzuak	503.694,00	499.702,00	498.947,00	495.447,00
Garraioak	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00
Aseguru-primak	4.881,35	5.432,89	6.494,10	8.028,03
Banku-zerbitzuak eta antzekoak	100,00	100,00	100,00	100,00
Publizitatea eta propaganda	33.200,00	33.200,00	20.600,00	18.200,00
Hornidurak	27.980,00	27.980,00	27.980,00	27.980,00
Beste zerbitzu batzuk	7.714,98	7.714,98	7.714,98	7.714,97
Finantza-gastuak	9.625,00	9.625,00	9.625,00	9.625,00
ESKATUTAKO ZENBATEKOA GUZTIRA:				4.978.241,45



- **Kobrantza-kudeaketaren jarraipena. ARCELOR MITTAL, VICINAY eta SESTAO BAI.**

“La Naval”ek eta Sestao Baik eremuotan berriz ostatu emateko egin dituzten ekintzak kudeatzeko zerbitzuen-gatiko kobrantzaren jarraipena egin da eta ACB (egungo ARCELOR MITTAL) eremua handitzeari dagokionez, adiskidetze-prozesua hasi da, 66. eta 68. zenbakidun atarietako 5 utzarazpen kudeatzeagatiko ordainketa eskatzeko, baina prozesuak ez du akordiorik lortu eta auzibidera jo da.

- **Kreditu-lerroak aztertzea.**

2009. urtean, baltzuaren kreditu-lerroen baldintzak baloratzeko prozesua ireki zen eta Bilbao Bizkaia Kutxa finantza-erakundearekin hitzartuta zegoen 300.000 -ko kreditu-lerroa eten egin zen, Ipar Kutxa-ren alde.





09





Ekitaldia itxi ondorengo gertaeren artean, hau azpimarratuko dugu: 2010eko urtarrilaren 11n antolatzeko modua aldatu egin zen, hots, arlokako (sailak) kudeaketan oinarritutako antolaketa-eredu funtzional batetik EFQM eredura orientatutako prozesuen arabera kudeaketan oinarritutako antolaketa-eredu horizontal batera igaro zen.

Aldaketa hori, 2007. urtean hasitako prozesu logiko baten ondorioa izan zen. Sestao Berri 2010 erakunde publikoa da eta publikoa denez, enpresa-bikaintasuna lortu nahi du; hau da, erabiltzaileei tratu bikaina ematea eta kalitate-estandar onenetan oinarritutako enpresa-eredua izatea ditu helburu.

Horiek horrela, 2007an, ISO 9001:2008 kudeaketa-metodologia eta OHSAS 18001:2007 araua ezartzea erabaki zen, eta 2008ko urrian bi sistemen auditoretzak egin ziren.

Kalitatea kudeatzeko sistemak esparru beharrezkoa ematen du enpresaren prozesuen errendimendua ikuskatu eta hobetzeko eta prozesu horiek sistematizatzen laguntzeko. Bezeroen eta baltzuko langileen gogobetetzea neurtzen hasi zen, eta neurketa horietatik oso datu interesgarriak lortu ziren, barne- eta kanpo-eremuak hobetzen laguntzeko.

Laneko Segurtasuna eta Osasuna kudeatzeko sistema ezartzea, arriskuak kudeatzeko estrategiaren zati izan da, eta legerian etengabe gertatzen diren aldaketei aurre egiteko eta langileak babesteko ezarri da.

Laneko Segurtasuna eta Osasuna kudeatzeko sistemak, laneko giro segurua eta osasungarria sustatzen du eta laneko segurtasun eta osasuneko arriskuak behar bezala identifikatu eta kontrolatzeko ingurua ematen du, istripuak gertatzeko probabilitatea gutxituz eta legeria betetzeko helburuz. Azken finean, bi sistemek enpresaren jardura orokorra hobetzen dute.

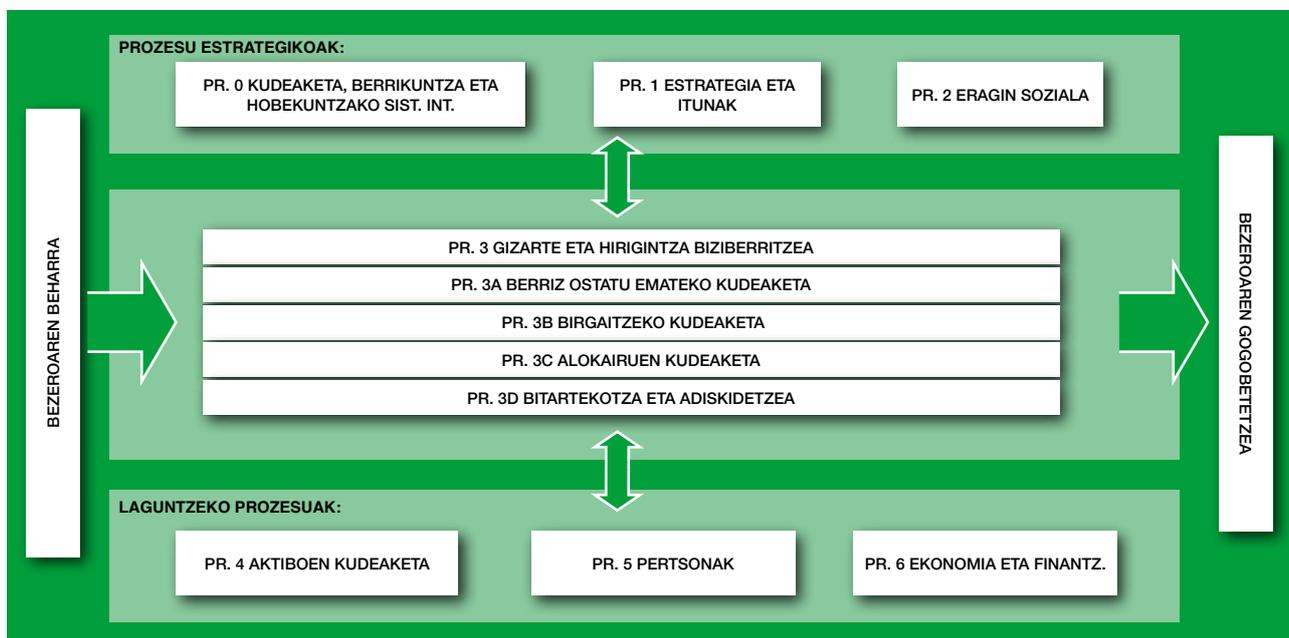
2009. urteko azken hiruhilekoan, UNE 93200:2008 arauaren arabera ("Zerbitzu Gutuna") kudeaketa-sistema integratua sartzea erabaki zen. Sistema horren arabera, SBk kalitate konpromisoak bere gain hartu zituen, erabiltzaileen igurikimenak betetzeko asmoz. Horrela, kudeaketaren hobekuntzan eragin ona duten prozesuak kontrolatu eta horien jarraipena egiteko sistema garatuko da.

SB, kudeaketaren bikaintasuna lortzeko, etengabe hobetzen ari da, eta horretarako EFQM eredua du tresna sustatzaile gisa. Horrela, 2009ko azken hiruhilekoan, hain zuzen ere, azaroan, lehenengo autoebaluazioa egin zuen.

Autoebaluazioa honek, erakundeak une jakin batean duen irudia ematen du, eta irudi horretatik erakundearen indarguneak eta hobetzeko arloak lortzen dira. Autoebaluaziotik lortzen diren ondorioek, urteko ekintza-planak egiteko balio izaten dute.

Horiek horrela, plan estrategikoa idatzi dela azpimarratu beharra dago. Plan estrategikoa 2009. urtean hasi da, 2010-2013 denboraldian iraungo du, eta urteko kudeaketa-planen bitartez gauzatuko da.

Betiko organigrama hierarkikoa, prozesuen arabera antolaketa- eta kudeaketa-egitura bilakatu da eta garai bateko arloek egitura berria dute, hots, profil desberdineko talde berriak sortu dira (prozesuak osatuz).

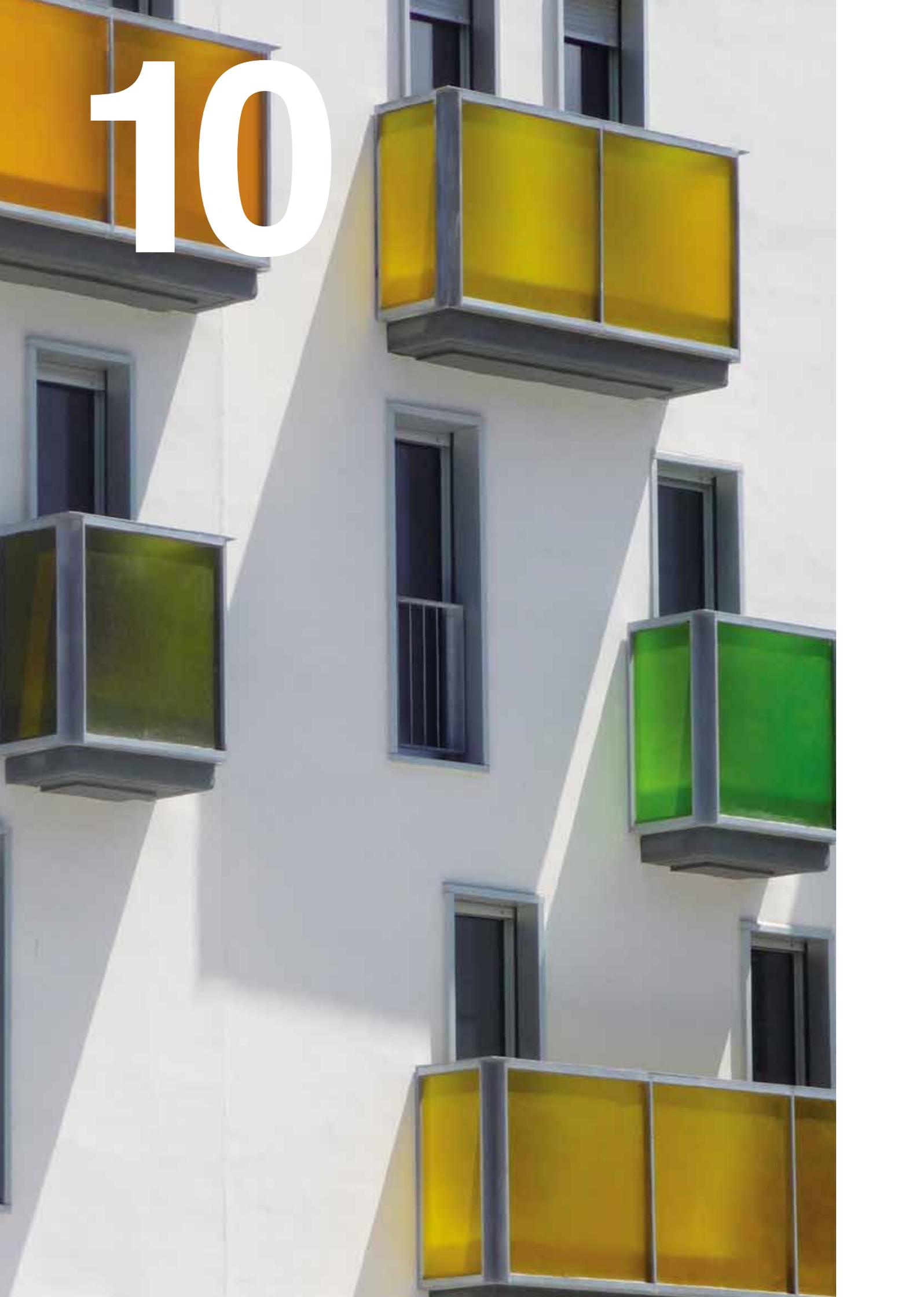


2010eko otsailean, Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-politikaz gogoeta estrategikoa egin zen Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialaren bitartez, 10 urteko ikusmugan izan beharreko lan-ildoak adosteko. Era berean, 2010-2013 denboraldirako Etxebizitzarako eta Hiri Berrikuntzarako Plan Zuzentzailea taxutzeko prozesuari ekin zitzaion.





10





Baltzuak, kudeaketa, lagun-egite eta gizarteko esku-hartze eremuetan jarduera anitz egingo omen du. Sestao Berriren jarduera nabarmen gehituko da: “Gran Vía” luzatzeagatik Sistema Orokorrean I. Faseko berriz ostatu emateko ekintzen kudeaketa burutuko da, baita Sestao Bai eremuko ere, berriz ostatu emateko 24 ekintza burutuko baitira (“Rivas” 52., 54. eta 60. zenbakiak eraitsiko dira).

Halaber, Ipar Gune Industrialeko Hiri Antolamendurako Plan Nagusiaren xedapen-aldaketan (2003ko apirilean onetsi zena) jasotako gainerako hirigintza-jarduketan bilakaera ez da alde batera utzi behar, Sestao Berri 2010 baltzuak horien gainean esku hartuko baitu. Plan Zuzentzailearekin eta Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta Sestaoko Udalak udalaren gizarte- eta hirigintza-biziberritzerako sinatu zuten Lankidetzaren hitzarmenarekin bat etorri egingo dira jarduketan horiek.

“Txabarri-El Sol OBE” jardun-eremuari dagokionez, baltzuaren aurreikuspena, Sestaoko Udalarekin hirigintza-hitzarmen bat sinatzea da, birgaitze osoa ezin hobeki koordinatu eta kudeatu ahal izateko, taxututako ekintza-planekin bateragarri izateko, eta auzo horien gizarte- eta hirigintza-biziberritzea sustatu eta ahalbidetzeko. Helburua, beraz, baltzuaren bitartez eraiki den ondarea birgaitzea eta zaintzea da, hiri-fenomenoa osatzen duten ahalik eta gizarte-, ekonomia-, kultura-, historia-, administrazio- eta hirigintza-dinamika gehienetan eragina izateko.

Halaber, “Los Baños” jardun-eremuari dagokionez, hau da helburua: kudeaketa eraginkorra eta efizientea finkatzea, eta auzoko kulturaren eta errentamendu-kontratuen betetzearen kontrolaren barruan kudeaketa-erreferente izatea, baita erkidegoen kudeaketa ezin hobearena ere, kohesio soziala ahalbidetzen duten etxebizitzaren erabilera eta mantentze egokia eta elementu erkidegoen errespetua oinarri izango dituen bizikidetzaren hobetzeko zeharkako ardatza izateko.

Azkenik, 2009ko azarotik, urte betez, Udalarekin elkarlanean, enplegu-tailer bat egiten ari da: 8 langabetu (edo oinarrizko errenta jasotzen dutenak), pinturan eta igeltserotzan prestatzen ari dira eta udal-etxebizitzaren parkeko etxeak egokitzeko lantxoak egiten ari dira. Jarduteko zeharkako ildo honen asmoa, prestakuntza- eta lan-ibilbidea ezartzea da, esku-hartzeko eremuen xede diren pertsonen enplegua (oro har, Sestaoko udalekoa) sustatzearen, hain zuzen ere, bi helburu hauekin: birgaitzeko obraren bidez enplegua sortzen herria biziberritzea, eta jarduketaren eremuko biztanleen gizarte- eta ekonomia-susperketa, euren eraikinak birgaitzeko prozesuari ekiteko baliabide ekonomikoak lor ditzaten.

Era berean, Goiztiri elkarte eta Sestao Berri 2010 baltzua partaide diren gizarteratzeko enpresa bat sortu da, eta lan aurreko lanbide anitzeko tailer bat antolatu da, udaleko enpresekin eta laneko prestakuntza-baliabideekin (Lanbide Hastapeneterako Ikastegia, Behargintza...) lan-merkatuarentzat ibilbide pertsonala itxeko. Ekintza horiek 2010ean abiaraziko omen dira.

11





EUROTAN

AKTIBOA	Ohar. Memoria	EKITALDIA 2009	EKITALDIA 2008
A) AKTIBO EZ ZIRKULATZAILEA		950.657,57	777.106,11
I. Ibilgetu ukiezina.	7	139.635,36	8.763,64
6. Aplikazio informatikoak.		139.635,36	8.763,64
II. Ibilgetu materiala.	5	810.247,85	767.642,73
1. Lursailak eta eraikinak		718.407,29	677.369,62
2. Instalazio teknikoak, makinak, tresnak, altzariak, eta bestelako ibilgetu materiala		91.840,56	90.273,11
IV. Epe luzerako inbertsioak taldeko enpresetan eta enpresa elkartuetan.	9	774,36	699,74
5. Beste finantza-aktibo batzuk.		774,36	699,74
B) AKTIBO ZIRKULATZAILEA		834.457,56	976.453,24
II. Izakinak.		189,00	---
6. Hornitzaileei emandako aurrerakinak.		189,00	---
III. Merkataritza-zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk.		581.108,83	934.587,88
1. Salmenta eta zerbitzu-emateagatiko bezeroak.	9	4.608,63	79.012,17
2. Bezeroak, taldeko enpresak eta enpresa elkartuak.	9	39.817,14	140.787,16
3. Hainbat zordun.	9	---	858,25
5. Zerga arruntagatiko aktiboak.	12	12,59	12,59
6. Herri-administrazioekin dituen beste kreditu batzuk.	12	536.670,47	713.917,71
VII. Eskudirua eta beste aktibo likido baliokide batzuk.	9	253.159,73	41.865,36
1. Altxortegia.		253.159,73	41.865,36
AKTIBOA GUZTIRA (A+B)		1.785.115,13	1.753.559,35



EUROTAN

ONDARE GARBIA ETA PASIBOA	Ohar. Memoria	EKITALDIA 2009	EKITALDIA 2008
A) ONDARE GARBIA		781.743,15	836.508,38
A-1) Funts berekiak.	9	58.976,59	58.976,59
I. Kapitala.		60.102,00	60.102,00
1. Kapital eskrituratua.		60.102,00	60.102,00
III. Erreserbak.		(1.125,41)	(1.125,41)
2. Bestelako erreserbak.		(1.125,41)	(1.125,41)
VII. Ekitaldiko emaitza.		---	---
A-3) Jasotako diru-laguntzak, dohaintzak eta legatuak.	18	722.766,56	777.531,79
B) PASIBO EZ ZIRKULATZAILEA		228.869,03	626,96
II. Epe luzerako zorrak.	9	626,96	626,96
5. Beste finantza-pasibo batzuk.		626,96	626,96
IV. Zerga geroturako pasiboak.		228.242,07	---
C) PASIBO ZIRKULATZAILEA		774.502,95	916.424,01
III. Epe laburreko zorrak.	9	189.481,70	487.356,70
2. Kreditu-erakundeekin egin diren zorrak.		188.996,70	487.356,70
5. Beste finantza-pasibo batzuk.		485,00	---
IV. Epe laburreko zorrak taldeko enpresekin eta elkartuekin.	9	53.822,41	43.943,63
1. Zorrak taldeko enpresekin eta elkartuekin.		53.822,41	43.943,63
V. Merkataritza-hartzekodunak eta ordaintzeko beste kontu batzuk.		531.198,84	385.123,68
1. Hornitzaileak.	9	509.839,96	364.869,98
6. Herri Administrazioekiko zorrak .	12	21.358,88	20.253,70
ONDARE GARBIA ETA PASIBOA GUZTIRA (A+B+C)		1.785.115,13	1.753.559,35



EUROTAN

	Ohar. Memoria	(ZOR) HARTZEOA 2009	(ZOR) HARTZEOA 2008
A) ERAGIKETA JARRAITUAK			
. Negozio-zifraren zenbateko garbia.		90.287,68	151.371,08
b) Zerbitzuak ematea.	25	90.287,68	151.371,08
. Beste ustiapen-sarrera batzuk.		1.019.748,37	1.118.705,04
a) Sarrera gehigarriak eta kudeaketa arrunteko beste batzuk.		37.508,44	3.087,66
b) Ekitaldiko emaitzari gehitutako ustiapen diru-laguntzak .	18	982.239,93	1.115.617,38
. Pertsonal-gastuak.	13	(347.759,04)	(295.090,28)
a) Soldatak, lansariak eta parekatuak.		(268.984,07)	(230.144,71)
b) Gizarte-zamak.		(78.774,97)	(64.945,57)
. Beste ustiapen-gastuk batzuk.		(756.784,10)	(955.099,82)
a) Kanpo-zerbitzuak eta kudeaketa arrunteko beste gastu batzuk.	13	(679.573,18)	(955.099,82)
c) Merkataritza-eragiketengatiko galerak, narriadura eta hornidura-aldaketa .	9	(77.210,92)	---
. Ibilgetuaren amortizazioa.	5,7	(47.914,99)	(32.360,20)
. Ibilgetu ez-finantzarioko diru-laguntzen eta bestelakoen egozpena.	18	47.914,99	32.360,20
. Beste emaitza batzuk.		1.335,15	(43,14)
A.1) USTIAPENAREN EMAITZA		6.828,06	19.842,88
. Finantza-sarrerak.	9	5,86	63,71
b) Balore negoziagarrien sarrerak eta eta beste finantza-tresna batzuenak.		5,86	63,71
b 2) Hirugarrenenak.		5,86	63,71
. Finantza-gastuak.	9	(6.833,92)	(19.906,59)
b) Hirugarrenetikiko zorreatatikoko gastuak.		(6.833,92)	(19.906,59)
A.2) FINANTZA EMAITZA		(6.828,06)	(19.842,88)
A.3) EMAITZA ZERGEN AURRETIK (A.1 + A.2)		---	---
. Mozkinen gaineko zergak.		---	---
A.4) ERAGIKETA JARRAITUETATIK DATORREN EKITALDIAREN EMAITZA		---	---
B) ERAGIKETA ETENAK			
. Eragiketa jarraituetatik datorren ekitaldiaren emaitza garbia .		---	---
A.5) EKITALDIAREN EMAITZA		---	---



5. OHARRA – IBILGETU MATERIALA

Hauak dira ibilgetu materiala osatzen duten kontusailen zenbatekoak eta horien aldaketak:

EUROTAN

KOSTUAREN BALIOA	Saldoa 08.01.01ean	Eransketak	Bajak	Intsualdaketak	Saldoa 08.12.31n
Beste instalazio.	3.990,89	7.387,27	---	---	11.378,16
Batzuk / Altzariak.	21.544,64	59.172,77	---	---	80.717,41
Informazio-prozesuetarako ekipamenduak.	24.794,72	4.478,60	---	---	29.273,32
Hasitako eraikuntzak.	224.307,31	214.289,99	---	(438.597,30)	---
Eraikuntzak.	---	252.897,88	---	438.597,30	691.495,18
GUZTIRA	274.637,56	538.226,51	---	---	812.864,07

EUROTAN

AMORTIZAZIO METATUA	Saldoa 08.01.01ean	Eransketak	Bajak	Intsualdaketak	Saldoa 08.12.31n
Beste instalazio.	(643,68)	(1.182,31)	---	---	(1.825,99)
Batzuk / Altzariak.	(5.380,79)	(8.233,86)	---	---	(13.614,65)
Informazio-prozesuetarako ekipamenduak.	(8.792,90)	(6.862,24)	---	---	(15.655,14)
Eraikuntzak.	---	(14.125,56)	---	---	(14.125,56)
GUZTIRA	(14.817,37)	(30.403,97)	---	---	(45.221,34)

GARBIA GUZTIRA	259.820,19				767.642,73
-----------------------	-------------------	--	--	--	-------------------

EUROTAN

KOSTUAREN BALIOA	Saldoa 09.01.01ean	Eransketak	Bajak	Intsualdaketak	Saldoa 09.12.31n
Eraikuntzak.	691.495,18	63.421,15	---	---	754.916,33
Beste instalazio.	11.378,16	---	---	---	11.378,16
Batzuk / Altzariak.	80.717,41	197,41	---	---	80.914,82
Informazio-prozesuetarako ekipamenduak.	29.273,32	22.912,13	---	---	52.185,45
Guztira	812.864,07	86.530,69	---	---	899.394,76

AMORTIZAZIO METATUA	Saldoa 09.01.01ean	Eransketak	Bajak	Intsualdaketak	Saldoa 09.12.31n
Eraikuntzak.	(14.125,56)	(22.383,48)	---	---	(36.509,04)
Beste instalazio.	(1.825,99)	(1.725,35)	---	---	(3.551,34)
Batzuk / Altzariak.	(13.614,65)	(12.215,74)	---	---	(25.830,39)
Informazio-prozesuetarako ekipamenduak.	(15.655,14)	(7.601,00)	---	---	(23.256,14)
Guztira	(45.221,34)	(43.925,57)	---	---	(89.146,91)

GARBIA GUZTIRA	767.642,73				810.247,85
-----------------------	-------------------	--	--	--	-------------------



Baltzuari doan laga zaio lokala.

Aktiboak eskuratu zirenetik, horietan ez da inolako zuzenketa baloratzailerik egin behar izan.

2009. ekitaldian eta aurrekoetan, baltzuak ez du finantza-gasturik kapitalizatu ibilgetu materialaren barruan.

Abenduaren 31n osorik amortizatuta dagoen ibilgetu material hau dago:

AZALPENA	32009.12.31n	2008.12.31n
Informazio-prozesuetarako ekipamenduak	8.499,06	---
ELEMENTU AMORTIZATUAK GUZTIRA	8.499,06	---

2009ko abenduaren 31n ez dago titulartasun-murrizketapeko ibilgetu materialik (pasiboen bermeak).

Ez dago ibilgetu materialean eragina duen gorabeherarik (auziak, enbargoak...).

Aseguruak:

Baltzuak 2008ko irailaren 30ean aseguru-poliza bat kontratatu zuen. Hain zuzen ere, egun horretan jaso zen bulego berriak ("Los Tres Concejos" plaza, 1, etxabea, Sestao) lagatzeko akta. Aseguru-poliza horrek, baltzuaren edo horren ardurapeko pertsonen eskuetan eta babespean dauden ondasun ukigarri guztiak eta hirugarrenen ondasun higigarri guztiak eta baltzuaren ardurapeko edozein jabetza estaltzen ditu. Kontratatutako estaldurek behar bezala estaltzen dituzte arriskuak.



7. OHARRA – IBILGETU UKIEZINA

Ibilgetu ukiezinak mugimendu hauek izan ditu:

EUROTAN

KOSTUAREN BALIOA	Saldoa 08.01.01ean	Eransketak	Bajak	Intsualdaketak	Saldoa 08.12.31n
Aplikazio informatikoak.	5.623,00	6.632,31	---	---	12.255,31
Guztira	5.623,00	6.632,31	---	---	12.255,31

EUROTAN

AMORTIZAZIO METATUA	Saldoa 08.01.01ean	Eransketak	Bajak	Intsualdaketak	Saldoa 08.12.31n
Aplikazio informatikoak.	(1.535,44)	(1.956,23)	---	---	(3.491,67)
Guztira	(1.535,44)	(1.956,23)	---	---	(3.491,67)
GARBIA GUZTIRA	4.087,56				8.763,64

EUROTAN

KOSTUAREN BALIOA	Saldoa 09.01.01ean	Eransketak	Bajak	Intsualdaketak	Saldoa 09.12.31n
Aplikazio informatikoak.	12.255,31	134.861,14	---	---	147.116,45
Guztira	12.255,31	134.861,14	---	---	147.116,45

EUROTAN

AMORTIZAZIO METATUA	Saldoa 09.01.01ean	Eransketak	Bajak	Intsualdaketak	Saldoa 09.12.31n
Aplikazio informatikoak.	(3.491,67)	(3.989,42)	---	---	(7.481,09)
Guztira	(3.491,67)	(3.989,42)	---	---	(7.481,09)
GARBIA GUZTIRA	8.763,64				139.635,36

Ez da egon, aurtengo ekitaldian edo datozen ekitaldietan, hondar-balioetan, balio-bizitzan edo amortizazio-metodoetan eragina izan duen gorabeherarik.

2009. ekitaldian eta aurrekoetan, baltzuak ez du finantza-gasturik kapitalizatu ibilgetu ukiezinaren barruan.

Abenduaren 31n ez dago osorik amortizatuta dagoen ibilgetu ukiezinik.

Baltzuak ez du ibilgetu ukiezinako ondasunen zuzenketa baloratzailerik egin.

Ez dago ibilgetu ukiezinan eragina duen gorabeherarik (auziak, enbargoak...).

Aseguruak:

5. oharrean azaldu diren aseguruak ibilgetu ukiezinan jasotako aplikazio informatikoak barne hartzen ditu.



9. OHARRA – FINANTZA TRESNAK

9.1. Aurregogoeta orokorrak.

Bi erakundeen arteko edozein kontratu (merkataritzakoa izan ala ez), aldi berean hauek dakartzana: erakunde batean finantza-aktibo bat (kobratzeko eskubidea...) eta bestean, kontratu baten ondorio den ondare-tresna bat (funts berekien barruan sartzen diren tresnak) edota finantza-pasibo bat (ordaintzeko betebeharra).

9.2. Finantza-tresnek finantza-egoeran eta emaitzetan duten garrantziari buruzko informazioa.

9.2.1. Balantzearekin loturiko informazioa:

a) Finantza-aktiboen eta finantza-pasiboen kategoriak.

“Epe luzerako finantza-inbertsioak” epigrafea osatzen duten kontusailek kontabilitate-mugimendu hau izan dute:

	EUROTAN			
	Saldoa 08.01.01ean	Eransketak	Bajak	Saldoa 08.12.31n
Epe luzerako finantza-inbertsioak. Epe luzera eratutako gordailuak eta fidantzak.	341,33	358,41	---	699,74
Guztira	341,33	358,41	---	699,74

	EUROTAN			
	Saldoa 09.01.01ean	Eransketak	Bajak	Saldoa 09.12.31n
Epe luzerako finantza-inbertsioak. Epe luzera eratutako gordailuak eta fidantzak.	699,74	433,03	(358,41)	774,36
Guztira	699,74	433,03	(358,41)	774,36

Hau da baltzuaren balantzearen aktiboaren finantza-tresnei buruzko informazioa (kategorien arabera sailkatuta):



Mailegu eta kredituengatiko zorrak honela banakatzen dira:

	Muga	Erabilia	Interes-tasa
Kreditu-kontua – Euskadiko Kutxa.	300.000,00	188.996,70	Euribor hiru hilabetera+ % 0,50 Euribor
Kreditu-kontua - Ipar Kutxa.	300.000,00	---	Euribor + 1,25 %
Guztira		188.996,70	

Epigrafe honi dagokion zenbatekoa, finantza-erakundeekiko zorrari dagokio (finantza-erakundeekin kontratatutako kreditu-polizen erabilgarritasun gisa).

b) Mugaegunaren araberako sailkapena.

Baltzuren finantza-aktiboen mugaegunaren araberako sailkapenak (hurrengo urteetan ekitaldiaren amaieran eta azken mugaegunera arte amaituko diren zenbatekoenak) koadro honetan xehatuko dira:

EUROTAN

FINANTZA AKTIBOAK	Mugaegunak hainbat urtetan						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 eta hurrengo	GUZTIRA
Finantza-inbertsioak.	---	---	---	---	---	774,36	774,36
Beste inbertsio batzuk.	---	---	---	---	---	774,36	774,36
Merkataritza-zordunak eta kobratzeko beste kontu batzuk.	297.585,50	---	---	---	---	---	297.585,50
Salmenta eta zerbitzu-emateagatiko bezeroak.	4.608,63	---	---	---	---	---	4.608,63
Bezeroak, taldeko enpresak eta enpresa.	39.817,14	---	---	---	---	---	39.817,14
Altxortegia.	253.159,73	---	---	---	---	---	253.159,73
Guztira	297.585,50	---	---	---	---	774,36	298.359,86

Baltzuren finantza-pasiboen mugaegunaren araberako sailkapenak (hurrengo urteetan ekitaldiaren amaieran eta azken mugaegunera arte amaituko diren zenbatekoenak) koadro honetan xehatuko dira:



EUROTAN

FINANTZA PASIBOAK	Mugaegunak hainbat urtetan						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015 eta hurrengo	GUZTIRA
Zorrak.	189.481,70	---	---	---	---	626,96	190.108,66
Zorrak kreditu-erakundeekin.	188.996,70	---	---	---	---	---	188.996,70
Bestelako finantza-pasiboak.	485,00	---	---	---	---	---	485,00
Zorrak taldeko enprekin eta elkartuekin.	53.822,41	---	---	---	---	---	53.822,41
Merkataritza-hartzekodunak eta ordaintzeko beste kontu batzuk.	509.839,96	---	---	---	---	---	509.839,96
Hornitzaileak.	10.641,48	---	---	---	---	---	10.641,48
Hainbat hartzekodun.	499.198,48	---	---	---	---	---	499.198,48
Guztira	753.144,07	---	---	---	---	626,96	753.771,03

c) Lagatako eta bermean onartutako aktiboak.

Ekitaldia ixtean, baltzuak ez zuen inolako finantza-aktiborik bermean emanda edo bermearen eraginpean.

Ekitaldia ixtean, baltzuak ez zuen eragiketa-bermetarako ondasunik jaso.

d) Kreditu-arriskuak eragindako balioaren narriaduragatiko zuzenketa.

2009. ekitaldian, baltzuak epe laburrerako merkataritza-kredituen balioaren narriaduragatik Arcelor Mittal España, S.A. bezeroarekin eragin duen zuzenketa 77.210,92 eurokoa izan da. Epe laburrerako merkataritza-kredituen balioaren narriaduragatiko zuzenketa hau, Sestaoko "Rivas" kaleko 66. eta 68. zenbakidun eraikinen desokupazioarekin loturiko gastuen ondorio da. 2009ko azaroaren 30ean, adiskidetzeko ekitaldiako demanda aurkeztu zen Sestaoko Bake Epaitegian.

Kreditu-arriskuak eragindako narriaduragatiko galeren kontu zuzentzaileen azterketa eta mugimendua hau izan da:

EUROTAN

	Salmenta eta zerbitzu-emateagatiko bezeroak
Narriaduragatiko saldoa 2008. ekitaldi bukaeran.	---
(+) Narriaduragatiko zuzenketa baloratzalea. 2009.	77.210,92
(-) Narriaduraren itzulketa. 2009.	---
Narriaduragatiko saldoa 2009. ekitaldi bukaeran.	77.210,92

e) Ez ordaintzea eta kontratuaren baldintzak ez betetzea.

Hirugarrenetik betebeharrak betetzeari dagokionez ez da gorabeherarik gertatu.



9.2.2. Galera eta irabazien kontuarekin eta ondare garbiarekin loturiko informazioa:

Sarrerak eta finantza-sarrerak eta gastuak:

2009. ekitaldiko finantza-sarrerak 5,86 eurokoak izan dira (baltzuaren altxortegitik sortuak). 2008. ekitaldiko finantza-sarrerak 63,71 eurokoak izan ziren.

2009. ekitaldiko finantza-gastuak 6.833,92 eurokoak izan dira (BBKn, Euskadiko Kutxan eta Ipar Kutxan irekitako kreditu-polizen erabilgarritasunen ondorio direnak). 2008an, finantza-gastuak 19.906,59 eurokoak izan ziren. Galera eta irabazien kontuan ez dago finantza-tresnen erregistroren ondorio den beste eragin (sarrera/gastua) adierazgaririk.

9.2.3. Memorian sartu beharreko bestelako informazioa:

a) Estalduren kontabilitatea .

Baltzuaren ustez ez da beharrezkoa finantza-tresna deribatuak, baltzuaren jarduerak, eragiketek eta eskudiru-fluxuek izan ditzaketen arriskuak estaltzeko erabiltzea.

b) Arrazoizko balioa.

Finantza-tresnen arrazoizko balioa, balantze-datan merkatuak dituen prezioetan oinarritzen da.

Merkataritza-eragiketengatiko kredituen eta zordunketen liburuen balioa arrazoizko baliotik hurbil dagoela onartzen da.

c) Taldeko erakundeak, taldeaniztuneko erakundeak eta erakunde elkartuak.

Sestao Berri 2010, S.A. baltzuak ez du taldeko elkarteen, taldeaniztuneko elkarteen eta erakunde elkartuen finantza-partaidetzarik eskuratu..

d) Bestelako informazioa.

Baltzuak ez du finantza-aktiboak erosteko edo saltzeko konpromiso finkorik; beraz, ez da egokia banakapenik egitea.

Ez dago finantza-aktiboetan eraginik duen gorabeherarik (auziak, enbargoak...).

Baltzuak ez du ez deskontu-lerrorik ez kreditu-polizarik kontratatu.

9.3. Finantza-tresnen izaerari eta arrisku-mailari buruzko informazioa.

a) Kreditu-arriskua: Baltzuak altxortegi eta aktibo likido baliokide guztiak kreditu-maila handiko finantza-erakundeetan ditu. Bezeroei kobratu beharreko kontuen zenbatekoa kreditu-aseguruen bidez bermatuta ez badago ere, eragiketen kobrantza eskura edo finantza-erakunde horien bitartez egiten da, eta arriskua txikia da.

b) Likidezia-arriskua: Likidezia bermatzeko eta jardueraren ondorio diren ordainketa-konpromiso guztiak betetzeko helburuz, baltzuak balantzean erakusten den altxortegia du.



9.4. Ondare garbia eta funts berekiak.

2009. ekitaldia ixtean, sozietatearen baltzu-kapitala 60.102,00 eurokoa da: euro 1eko balio nominaleko 60.102 akzio, mota berekoak, erabat harpidetuta eta ordainduta.

2009ko abenduaren 31n akzioduneri-osaera hau du baltzuak:

IZENA	EUROTAN	
	Kapital-ehunekoa	
	Zuzena	Zeharkakoa
SESTAOKO UDALAK	50 %	---
EUSKO JAURLARITZAK	50 %	---
SESTAO BAI, S.A.BALTZUAK	---	---

Funts berekiet mugimendu hau izan dute:

	EUROTAN			
	Baltzu-kapitala	Erreserbak	Ekitaldiaren emaitza	Guztira
Saldoa 08.01.01ean	60.102,00	(1.125,41)	---	58.976,59
Emaitza-banaketa	---	---	---	---
Ekitaldiaren emaitza	---	---	---	---
SALDOA 08.12.31n	60.102,00	(1.125,41)	---	58.976,59
Emaitza-banaketa	---	---	---	---
Ekitaldiaren emaitza	---	---	---	---
SALDOA 09.12.31n	60.102,00	(1.125,41)	---	58.976,59



12. OHARRA – ZERGA EGOERA

12.1. Saldo arruntak Herri Administrazioekin.

Hauxe da Herri Administrazioekiko saldo arrunten osaera (eurotan):

EUROTAN		
SALDO ZORDUNAK	31.12.09	31.12.08
Herri Ogasuna, atxikipenak eta konturako ordainketak.	12,59	12,59
Herri Ogasuna, BEZagatik zorduna.	53.108,14	142.660,29
Herri Administrazioak, diru-laguntzagatik zordunak .	483.562,33	571.257,42
Guztira	536.683,06	713.930,30
Alde arrunta.	536.683,06	713.930,30
Alde ez-arrunta.	---	---

Bizkaiko Foru Ogasunarekin BEZagatik duen saldo zorduna, 2009. ekitaldiko likidazioagatik itzultzeko zenbatekoari dagokio.

EUROTAN		
SALDO HARTZEKODUNAK	31.12.09	31.12.08
Zerga geroratugatik pasiboak.	228.242,07	---
Herri Ogasuna, egindako atxikipenengatik hartzekoduna.	13.970,37	13.453,75
Gizarte Segurantzako erakundeak, hartzekodunak.	7.388,51	6.799,95
Guztira	21.358,88	20.253,70
Alde arrunta.	21.358,88	20.253,70
Alde ez-arrunta.	228.242,07	---

Herri Ogasunaren saldoa, egindako atxikipenengatik hartzekoduna, 2009. ekitaldiko laugarren hiruhilekoan egindako (eta 2010eko urtarrilean ordaindutakoak) atxikipenei dagozkio.

Gizarte Segurantzak erakundeekiko saldo hartzekodunak, egindako atxikipenak eta 2009ko abenduko enpresa-kota barne hartzen ditu (2010eko urtarrilean sartu dira).

12.2. Egiaztatu gabeko ekitaldiak eta ikuskapen-jarduerak.

Indarreko legeriaren arabera, zergak ezin dira behin betiko likidatuzat jo, aurkeztu diren aitortpenak zerga-agintarietara arte edo preskripzio-epea igaro arte. 2009. ekitaldia ixtean, baltzuak, preskripzio-epe arruntaren barruko ekitaldiak ikuskatzepean ditu aplikarri zaizkion zergei dagokienez.

Zerga horien likidazioak behar bezala egin direla uste du baltzuak; beraz, eragiketei eman zaien zerga-tratamendu dela-eta indarreko arautegia interpretatzean desadostasunak sortzen badira ere, ondoriozko behin-behineko pasiboek, burutuz gero, ez dute eragin handirik izango erantsitako urteko kontuetan.



Zorrak 2010eko urtarilean ordaindu dira. Bestetik, baltzuak egunean dauzka zerga-aitorpenen aurkezpena eta ordainketa (Ogasunean) baita kotizazioak ere (Gizarte Segurantzaren Diruzaintza Orokorrean).

12.3. Mozkinen gaineko zerga.

Baltzuaren administratzaileek, zerga honekin loturiko zenbatekoak kalkulatu dituzte 2009. ekitaldirako, baita, ekitaldi bakoitza ixtean indarreko foru-arautegiaren arabera ikuskatu behar direnak ere, uste baitu jardun judizialen azken ebazpenetik eta aurkeztutako errekursoetatik ez dela eragin nabaririk ondorioztatuko, oro har, hartutako urteko kontuen gainean.

13. OHARRA – SARRERAK ETA GASTUAK

Jarraian, galera eta irabazien kontuaren sailen banakatzea aurkeztuko da:

13.1. Pertsonal-gastuak.

Epigrafea, xehatua:

EUROTAN		
PERTSONAL GASTUAK	2009	2008
Lansariak, soldatak eta parekatuak.	<u>268.984,07</u>	<u>230.144,71</u>
▪ Lansariak eta soldatak.	268.984,07	230.144,71
Gizarte-zamak.	<u>78.774,97</u>	<u>64.945,57</u>
▪ Gizarte Segurantza enpresaren kontura.	78.774,97	64.945,57
▪ Beste gizarte-gastu batzuk.	---	---
Guztira	347.759,04	295.090,28



13.2. Kanpoko zerbitzuak.

EUROTAN		
KANPOKO ZERBITZUAK	2009	2008
Errentamenduak	11.498,76	9.513,84
Konponketa eta zaintza	(8.783,92)	197.451,64
Profesional independenteen zerbitzuak	555.914,72	479.404,96
Garraioak	840,08	1.458,70
Aseguru-prima	2.826,24	3.052,85
Banku-zerbitzuak eta antzekoak	894,39	70,02
Publizitatea, propaganda eta harreman publikoak	30.420,55	28.655,59
Hornidurak	27.869,84	23.680,91
Beste zerbitzu batzuk	58.092,52	211.811,31
Guztira	679.573,18	955.099,82

18. OHARRA – DIRU LAGUNTZAK, DOHAINTZAK ETA LEGATUAK

18.1. Kapital diru-laguntzak.

Baltzuak jasotako kapital diru-laguntzeko (Ondare Garbiaren zati direnak) buruzko informazioa, baita horietatik datozen galera eta irabazien kontuari egotzitako emaitzei buruzkoa ere, hau da (eurotan):

EUROTAN						
Erakundea	Eremua	Saldoa 08.01.01ean	Igoerak	Emaitzei egoztea	Zerga-efektua	Saldoa 08.12.31n
Eusko Jurlaritzia	Autonomia-eremua	265.033,16	544.858,83	(32.360,20)	---	777.531,79
Guztira		265.033,16	544.858,83	(32.360,20)	---	777.531,79

EUROTAN						
Erakundea	Eremua	Saldoa 09.01.01ean	Igoerak	Emaitzei egoztea	Zerga-efektua	Saldoa 09.12.31n
Eusko Jurlaritzia	Autonomia-eremua	777.531,79	221.391,83	(47.914,99)	(228.242,07)	772.766,56
Guztira		777.531,79	221.391,83	(47.914,99)	(228.242,07)	772.766,56

Kapital diru-laguntzak, horien bidez lortutako ibilgetu-elementuek balioa galdu duten proportzio berean aplikatu zaizkio ekitaldiari.



18.2. Ustiapeneko diru-laguntzak.

EUROTAN

KONTZEPTUA	Or. egotzi gabeko diru-laguntza 08.01.01ean	Jasotako diru-laguntza	Emaitzei egotzitako diru-laguntza	Oraindik egotzi gabeko diru-laguntza 08.12.31n
Eusko Jaurlaritza - ustiapen-defizitari diru-laguntza	---	1.115.617,38	1.115.617,38	---
Guztira	---	1.115.617,38	1.115.617,38	---

EUROTAN

KONTZEPTUA	Or. egotzi gabeko diru-laguntza 09.01.01ean	Jasotako diru-laguntza	Emaitzei egotzitako diru-laguntza	Oraindik egotzi gabeko diru-laguntza 09.12.31n
Eusko Jaurlaritza - ustiapen-defizitari diru-laguntza	---	982.239,93	982.239,93	---
Guztira	---	982.239,93	982.239,93	---

Sestao Berri 2010, S.A. baltzuak, Sestaoko barrualdearen gizarte- eta hirigiza-biziberritzeari eta birgaitzeari ekiteko Plan Berezia egiteko eratu zenak, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren ekarpena jaso du, 30.050,00 euro, eta zenbateko hori baltzu-kapital gisa ordaindu da baltzua eratzeko, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta Sestaoko Udalak sinatutako lankidetzak-hitzarmenaren arabera.

2008ko martxoaren 4an administrazio-kontseilua bildu zen, eta aho batez erabaki zuen Etxebizitza Sailari baltzuak oraindik jaso gabeko ekarpenak berregitura zitzan eskatzea. Horra hor zenbatekoak eta epeak:

2008: 1.511.716,90 euro. 2009: 1.269.126,37 euro.

Eta proposamena Etxebizitza Sailak onetsi egin zuen.

25. OHARRA - INFORMAZIO ZATIKATUA

Baltzuaren negozio-zifra horrela banatzen da jarduera-kategorien arabera:

EUROTAN

JARDUERAREN AZALPENA	Negozio-zifra	
	2009	2008
Berriz ostatu emateko kudeaketa .	90.287,68	144.959,10
Hainbat zerbitzuengatik sarrerak.	4.148,28	3.087,66
Udal-etxebizitzak kudeatzeagatik sarrerak	33.360,16	6.411,98
Guztira	127.796,12	154.458,74

sesta berri 2010



SESTAO BERRI 2010 S. A.

Hiru Kontzejuen Plaza 1, behea

48910 SESTAO (Bizkaia)

(Sarbidea: Txabarri kaleko 16. zenbakitik)

Tel. 944 064 460

Faxa: 946 574 349

Helbide elektronikoa: info@sestaoberri2010.com



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA, HERRI LAN
ETA GARRAIO SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA,
OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES



SST-0027/2009

ES-0116/2008