

INFORME DE GERENCIA 2009

De acuerdo a los Estatutos de PROESTADIO S.A. cordialmente me permito poner en consideración del Directorio el informe correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre del año 2009.

Administración del Condominio

El presupuesto de administración del Condominio para el año 2009 se han considerado un valor de costos y gastos mensuales de \$ 54 4900 en el cual los rubros más significativos fueron: el Contrato de Seguridad y Vigilancia, el contrato de Limpieza y Desinfección; y los de Mantenimiento Eléctrico y Electrónico. Durante este periodo se ha mantenido una estrecha comunicación con la Comisión Pro Construcción para el cumplimiento de obligaciones y mejora de servicios para los distintos tipos de clientes los cuales se relacionan con Proestadio y Liga.

Los gastos administrativos y de mantenimiento sufrieron un incremento del 9 % debido al aumento de salarios y costos de servicios por motivos de inflación que supero el 8%. Por solicitud de la Comisión Pro Construcción se procedió a la construcción tres suites corporativas dentro de las torres nororiental y sur occidental, gastos los cuales fueron solventados por la Comisión Pro Construcción.

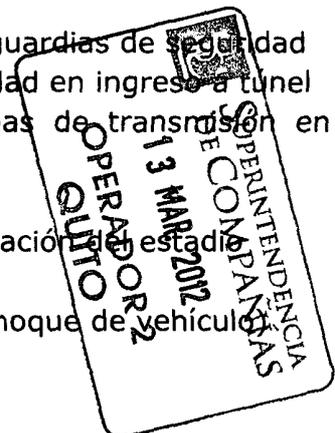
Al término del periodo 2009 podemos comprobar que el monto previsto ha estado dentro de los parámetros normales pero existió una diferencia de 4 019 USD, según el presupuesto establecido debido a algunos gastos adicionales que hemos tenido que realizar para mantener el estadio en las mejores condiciones debido a diferentes razones, entre las cuales se puede mencionar las reparaciones que requiere el inmueble debido al tiempo de vida útil de algunos componentes y actos provocados por los asistentes.

Durante todos los meses, se ha realizado rutinariamente el mantenimiento de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, telefónicas, limpieza y barrido de todas las localidades, etc., así como el mantenimiento y corte de espacios verdes y de cancha de césped. También se ha laborado en la preparación de las instalaciones para las programaciones que durante todo el año se han dado en el Estadio LDU . A continuación se encuentra un detalle mensual de los trabajos extraordinarios realizados en el Estadio durante el 2009:

PERIODO: ENERO – DICIEMBRE DE 2009

- Cerramiento con malla para acceso de propietarios de suites desde playa verde, roja, amarilla, al acceso occidental de suites.
- Cambio de mallas de nylon en el sector occidental de cancha
- Se recibe máquina aireadora Verti-Drain
- Pintura de fachas y de graderíos de las diferentes localidades
- Acabados en cabina para la Policía Nacional, control de circuito cerrado.
- Reparación de centralina para distribución de gas de calefones del sistema de agua caliente de camerinos.
- Recubrimiento de juntas de edificios con tol plegado, todo el estadio

- Instalación de gypsum en tumbado del camerino de LDU, instalación de lámparas ahorradoras.
- Revisión y mantenimiento de calefones del sistema de agua caliente de camerinos.
- Instalación de ventanería en suite corporativa (Vidrio templado y anclajes de acero inoxidable).
- Compra de máquina Aerotach (Corte vertical de césped)
- Reparación del cableado eléctrico del sector oriental, por falla en la red pública.
- Construcción de puertas metálicas para bodega de general norte (Máquinas Verti-drain y tractor)
- Fabricación de estructura metálica para soporte de butacas de la suite corporativa.
- Colocación de butacas y muebles en suite corporativa.
- Fabricación y pintura de tachos para basura (90), reciclaje.
- Construcción de cubiertas metálicas para contenedores de basura.
- Aireaciones continuas a la cancha.
- Revisión y mantenimiento anual del sistema de circuito cerrado de TV.
- Colocación de vinil en piso de la boletería central
- Reparación de adoquinado en plazoleta occidental
- Pintura de pisos de los camerinos
- Revisión y reparación del sello de LDU, de neón sobre el marcador
- Se pintan las 110 vallas metálicas de seguridad
- Revisión y reparación del hidromasaje y cuarto de gas del camerino de LDU
- Instalación de sensores de humo en cabina de control y audio, y extractor de vapor en hidromasaje camerino LDU.
- Colocación de cerramiento de alambre de púas en el terreno norte occidental (Quebrada El Colegio)
- Suelda y reparación de tuberías de cobre del sistema de gas para el calentamiento de agua
- Adquisición de 2 micrófonos y 22 linternas para el personal de puertas para programaciones
- Colocación de cielo raso de Gypsum en el túnel
- Colocación lámparas de iluminación en el túnel
- Se arriendan las instalaciones del estadio LDU para actividades del grupo Testigos de Jehová (Agosto)
- Adecuación de bodega oriental para vestidores de guardias de seguridad
- Se pinta la malla y estructura de la jaula de seguridad en ingreso a túnel
- Fundición de loseta para dos cubiertas de cabinas de transmisión en cubierta
- Se pintan las puertas exteriores del estadio
- Adquisición de cuatro computadores para administración del estadio
- Revisión y mantenimiento de luminarias de cancha
- Suelda y arreglo de puerta exterior de playa lila (Choque de vehículos)



- Inicio de construcción de suite corporativa Coca Nv. +12,80 NW
- Instalación de agua potable desde el estadio a boletería occidental
- Trabajos colocación de malla de nylon en general sur
- Compra de amoladora, cerradura y portero eléctrico, se instala en puerta peatonal del ingreso principal
- Instalaciones eléctricas en cabinas de cubierta
- Compra y colocación de inodoro en baño para cabina de control y audio.
- Se arriendan las instalaciones del estadio LDU para actividades del grupo Testigos de Jehová (Noviembre)
- Construcción de cerramiento de mampostería de bloque, a cambio de vano de malla de cerramiento, por seguridad, en sector sur oriental del estadio.
- Aireación y descompactación de la cancha, colocación de materiales para nivelación y abono del césped, trabajo anual de mantenimiento de cancha.

Situación Financiera

Se ha buscado mantener la mayor rigidez posible en los egresos, pese a que durante este año se han incrementado los costos de energía eléctrica, los servicios de vigilancia y el consumo de agua potable aunque se ha mantenido dentro de los rangos normales de consumo del Estadio.

Proestadio ha cancelado puntualmente todos los valores correspondientes a impuestos, valores mensuales de contratos de mantenimiento, gastos de operación y arreglos del escenario deportivo, en su totalidad hasta la fecha, en tal forma que no se tengan valores pendientes.

Finalmente, me es grato expresar mis sentimientos de consideración hacia todos los directores por la confianza depositada en mi gestión.

Atentamente



Ing. Julio Alvarez

Gerente General

