



## INFORME DE GERENCIA 2010

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 2010.

### Administración del Condominio

El presupuesto de administración del Condominio para el año 2010 se han considerado un valor de costos y gastos mensuales de \$ 63 482.69 USD 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. Adicional a estos gastos hubo que incrementar el número de guardias privados permanentes de tres a cuatro reforzando con una persona extra en las noches debido a que se suscitó un incidente en el cual tuvimos pérdidas económicas y reclamos en cuanto a seguridad por parte de los dueños de suite. Se procedió a cambiar de compañía en dos ocasiones debido a que existió deficiencia en el servicio prestado.

Los gastos administrativos y de mantenimiento sufrieron un pequeño incremento debido al aumento de salarios por motivos de inflación. 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 2010 podemos comprobar que el monto previsto ha estado dentro de los parámetros normales, a pesar de 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 el comportamiento de los asistentes al Estadio y las reparaciones que requiere el inmueble.

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 2010:

### ENERO

- Se concluyen los trabajos de mantenimiento de la cancha
- Limpieza, barrido y encerado de deambulatorios de suites sector occidental y oriental
- Pintura de señalética en las diferentes playas de estacionamiento
- Rotura y retiro del reductor de velocidad en la vía del ingreso principal del estadio
- Compra de 22 extintores y 20 gabinetes para complementar el sistema contra incendios
- Se realiza el mantenimiento de la pantalla (Marcador electrónico)
- Se inicia los trabajos para la suite corporativa para Coca Cola
- Continúan con la ejecución de los trabajos para adecuar las suites corporativas del sector norte occidental y oriental
- Se realizan trabajos de cerrajería en las puertas del ingreso No. 4
- Compra Aerotach, máquina para cortes verticales de cancha



- Pintura de muro de contracancha

#### **FEBRERO**

- Se continúan con los trabajos en las suites corporativas
- Instalación de terminal inalámbrica fija GSM en la recepción de las oficinas administrativas del estadio
- Instalación de la centralina de gas en el área de cocina de bares (KFC)
- Proceso de desratización y fumigación de todas las instalaciones del estadio
- Cambio de la totalidad de la malla de nylon sobre el muro de contracancha
- Se presta y traslada la máquina Verticut para realizar trabajos en las cancha de Pomasqui
- Arreglo de taburetes de madera de las cabinas de radio y TV
- Pintura interior de cada una de las cabinas de radio y TV

#### **MARZO**

- Se continúan con los trabajos de la suite corporativa para Movistar
- Se realiza la entrega recepción de la suite corporativa a Coca Cola
- Revisión y mantenimiento del DVR del sistema de circuito cerrado de televisión
- Se realizan trabajos en la boletería norte para el aumento de dos ventanillas, y construcción del muro inclinado de sostenimiento para el relleno de la plataforma de acceso a estas ventanillas.
- Se construye la mampostería para el cuarto de bombas en el sector de playa amarilla
- Instalación de tubería metálica y cableado para la instalación de la bomba del sistema contra incendios en playa amarilla.
- Se realiza la entrega de la suite corporativa para Coca Cola

#### **ABRIL**

- Se continúan con los trabajos de la suite corporativa para Movistar
- Se realiza el cambio de láminas traslucidos en el sector occidental de cubierta
- Trabajos de mejoramiento de cabinas de cubierta, cambio de cielo raso, pisos y mesones de madera.
- Se realizan trabajos de recuperación de las canchas de S. D. Aucas

#### **MAYO**

- Se realiza la entrega de la suite corporativa a Movistar y se continúa con la construcción de una suite para Diners.
- Proceso de desratización y fumigación de todas las instalaciones del estadio
- Se produjo robo en las oficinas de Proestadio y varias suites.

#### **JUNIO**

- Se contrata nueva compañía de guardias de seguridad
- Se realiza la entrega de la suite corporativa a Diners
- Se pasó en la cancha la máquina aireadora y descompactadora en la cancha
- Se retoma la capacitación para la implementación de la Norma ISO 9001
- Arreglo y reparación de juntas de los edificios en el nivel 18.80, cubierta.

#### **JULIO**

- Construcción de garita para guardias en Playa Blanca
- Se inician trabajos de impermeabilización y cambio de cerámica del hidromasaje

del camerino de LDU

## AGOSTO

- Se realiza el arreglo de un tramo más del contrapiso de general norte
- Trabajos de instalación de nuevo cableado para el encendido de luces de cancha y reubicación de tablero de control de estas luminarias
- Se da por terminado el contrato con la compañía de guardias Sepronac
- Se realiza la revisión de las actuales instalaciones del estadio, con la finalidad de realizar un proyecto de ampliación del sector de camerinos, acceso a suites occidentales, etc.

## SEPTIEMBRE

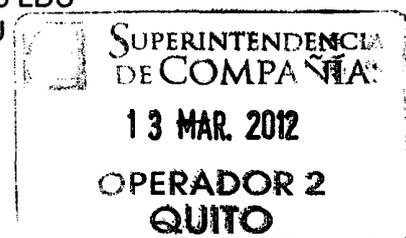
- Se inician trabajos de construcción de la suite corporativa para el Banco del Pichincha, en el sector sur occidental.
- Se contrata a la Compañía de Seguridad Vincuval, que se encuentra laborando hasta la presente fecha en las instalaciones del Estadio
- También se continúan con los trabajos de reparación de un sector del contrapiso de la General Norte
- Se realizó un recorrido con personas que ofertarán el sistema ductos para ventilación y succión para el proyecto de ampliación de camerinos, lounge, ascensor, etc., en el estadio.
- Se realiza la adquisición de un juego de baterías para el carro ambulancia
- Se continua con los trabajos en el hidromasaje del camerino LDU
- Compra de cerámica para el hidromasaje del camerino LDU

## OCTUBRE

- Reparación de tubería del sistema de riego de cancha
- Se realizan trabajos de mantenimiento de la cancha que utiliza el equipo profesional en Pomasqui
- Se instala un sistema de alarmas en las oficinas de administración, ingresos de suites occidental y oriental, con el respectivo monitoreo de este sistema.
- Instalación de puerta metálica de protección en la bodega asignada a la Muerte Blanca en general sur
- Se realiza la compra de un compresor para realizar los diferentes trabajos de pintura
- Nuevo cableado y reubicación de las cámaras del sistema de CCTV
- Inicio de perforación de suelos para obtener los datos para realizar el cálculo estructural de la cimentación de la ampliación programada en el estadio
- Se entrega la suite corporativa para el Banco del Pichincha

## NOVIEMBRE

- Se instala un nuevo calefón para el sistema de calentamiento de agua para el hidromasaje
- Compra de la bomba, cabinas y de accesorios para complementar el sistema contra incendios.
- Instalación de la bomba mencionada
- Compra de extintores y gabinetes
- Instalación de cerraduras eléctricas en puertas de contracancha



## DICIEMBRE

- Se realiza la adquisición de materiales para el mantenimiento anual de la cancha
- Se trabaja en la perforación, aireación y mantenimiento de la cancha del estadio
- Se retiran los inodoros y lavabos de la batería sanitaria del sector sur occidental, segundo nivel, para iniciar los trabajos de construcción de una nueva suite corporativa.

## 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 ha existido un incremento considerable ya que por tema de ordenanzas municipales y ley del deporte se ha excluido al estadio de subsidios y exoneración en el consumo de agua.

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.

Se firmó un contrato de publicidad con la institución financiera Banco Pichincha en la cual se prevendio publicidad evaluada en \$ 250 000 USD al año por un periodo de cinco años para el desarrollo del proyecto de Remodelación del Estadio de Liga, el mismo que fue presentado a la Junta General de Condominos del Edificio Estadio de Liga y fue aprobado por unanimidad.

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

