

INFORME DE GERENCIA 2012

De acuerdo a los Estatutos de PROESTADIO S.A. cordialmente me permite poner en consideración del Directorio el informe correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre del año 2012.

Administración del Condominio

El presupuesto de administración del Condominio para el año 2012 consideraron un valor de costos y gastos mensuales de los cuales los rubros más significativos fueron: el Contrato de Seguridad y Vigilancia, el contrato de Limpieza y Desinfección; y los de Mantenimiento Eléctrico y Electrónico. Hay que considerar que a partir del mes de Julio se determina una nueva ordenanza municipal la cual tienen que cumplir todos los escenarios deportivos de más de cinco mil personas. Para adaptarse a los lineamientos de esta nueva ordenanza se tuvo que realizar una inversión en pintura, obras civiles, compra de equipo contra incendios entre otros. Es importante aclarar que debido a las mejoras que la Administración ha realizado año a año el Estadio de Liga fue elogiado por ser el que mejor infraestructura y facilidades brinda a los asistentes, siendo reconocido ante los medios como el mejor estadio del país por una delegación de expertos en seguridad de la Premier League Inglesa los mismos que fueron contratados por el Municipio de Quito para dar charlas de seguridad en base a la nueva ordenanza N° 267. El presupuesto adicional necesario para cumplir con las bases de esta nueva ordenanza municipal se lo obtuvo de venta de publicidad adicional así como convenios con algunas empresas para evitar trasladar el costo de las adecuaciones a los condóminos. A través de la gestión administrativa se realizó un acuerdo comercial con la empresa Punto Net en la cual mediante un canje publicitario se adquirió un nuevo sistema de cámaras de seguridad de alta tecnología el cual sirve para complementar el que se tenía en las instalaciones del Estadio; como parte de este sistema se instalaron 10 cámaras adicionales a las que se tenía. El valor estimado del nuevo sistema de cámaras es de USD 8 000,00 el mismo que no representó un egreso para el Estadio.


Los gastos administrativos y de mantenimiento sufrieron un incremento debido al aumento de salarios por motivos de inflación. Debido a que se consiguió un aumento en el valor del pago de las concesiones dentro del Estadio se pudo cubrir algunos gastos adicionales que se tuvieron que realizar para mantener el estadio en excelentes 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. Para la seguridad del estadio se continúa con cuatro guardias más un supervisor permanente, adicional a esto se tiene sensores de movimiento en los corredores de suites así como el sistema integrado de cámaras de vigilancia.

Durante todos los meses, se ha realizado rutinariamente el mantenimiento de las instalaciones hidro-sanitarias, 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 2012:

ENERO

- Cambio de mallas de nylon en el sector occidental de cancha
- Trabajos de aireación y descompactación de cancha
- Recubrimiento y fertilización de césped de cancha
- Se coloca nuevo equipamiento y muebles de oficina para recepción de las oficinas del estadio
- Adquisición de silleterías PVC para suite de dirigentes visitantes y sala de prensa
- Se pintan las áreas de circulación, camerinos, sala de anticingoing, delegado camerinos, etc.

FEBRERO

- Se realiza la pintura de los pisos de camerinos, y pasamanos de playas de parqueaderos.
- Se inician trabajos de construcción de las suites corporativa para Brahma.
- Nuevo cableado para control de acceso del sistema super hincha
- Se instala reloj biométrico para el control de acceso en la garita de guardería del sector occidental
- Instalación de antena para internet, en la cubierta occidental, sistema Wi Fi para prensa en cabinas, palco de prensa y para fotógrafos en cancha.
- Se instala cubierta de steel panel de 3,50 mts, para protección de aficionados en la general sur.
- Pintura de edificio principal del sector occidental
- Se habilita nueva puerta en el cerramiento de malla en plazoleta

MARZO

- Se coloca puerta nueva No. 5 y 6 para acceso y salida de palcos y tribunas sur oriental, hacia la Av. Diego Vásquez de Cepeda.
- Trabajos de mantenimiento de las canchas de entrenamiento del equipo profesional y de reserva en Pomasqui.
- Continúan los trabajos de construcción de la suite corporativa para Brahma.
- Inicio de trabajos de pared de división para acceso y salida de la general sur.
- Se firma convenio para arrendamiento de las instalaciones del estadio LDU para actividades del grupo Testigos de Jehová (Agosto)
- Trabajos de mantenimiento de cancha de S. D. Aucas.
- Se realiza mampostería de bloque para sustituir la malla en el cerramiento del estadio, playa amarilla.
- Revisión y mantenimiento de los equipos de audio del estadio.

ABRIL

- Continúan los trabajos de construcción de la suite corporativa para Brahma.
- También continúan los trabajos de pared de división para acceso y salida de la general sur.
- Se realiza mampostería de bloque para sustituir la malla en el cerramiento del estadio, playa amarilla.
- Soporte técnico de los equipos de computación de las oficinas.
- Pintura de líneas de tráfico de playa de autoridades y dirigentes.
- Inicio de trabajos de instalación del nuevo sistema de circuito cerrado de cámaras de seguridad (Puntonet).

- Luego del trámite respectivo, se retiran los medidores de agua no necesarios en el estadio.

MAYO

- Continúan los trabajos de construcción de la suite corporativa para Brahma.
- También continúan los trabajos de pared de división para acceso y salida de la general sur.
- Se realiza mamposterías de bloques para sustituir la malla en el cerramiento del estadio, playa amarilla.
- Se realiza mamposterías de bloques para sustituir la malla en el cerramiento del estadio, playa café.
- Trabajos en canchas de Pomasqui.
- Instalación cerramiento playa Autoridades – Dirigentes.
- Instalación puerta metálica cuarto de chalecos.
- Reparación de tubería de Sistema de Riego de cancha.
- Pintura de fachada de boleterías.
- Curso de Electricidad varios trabajadores de PROESTADIO. (SECAP)

JUNIO

- Cambio de malla de nylon sobre muro de contracancha en general sur.
- Mampostería sobre tribuna occidental.
- Mantenimiento cámara de transformación oriental.
- Pintura de identificación de parqueaderos de Autoridades – Dirigentes.
- Arreglo de cerámica camerinos 3 y 4, baterías sanitarias y duchas.
- Pintura de pasamanos tornos general sur.
- Cambio de medidores en cisterna.

JULIO

- Se continúa con trabajos en parqueaderos de Dirigentes y Autoridades.
- Trabajos vereda en plazoleta.
- Arreglo y reparación de puerta 1 vehicular.
- Cambio y suelta de garruchas en arcos en Pomasqui.
- Trabajos rampas personas capacidades especiales general norte y tribuna oriental.
- Masillado de piso cuarto tanques de gas.
- Instalación de caja fuerte boletería central.
- Acuerdo con EMASEO acuerdo reciclaje.

AGOSTO

- Mantenimiento y fertilización de cancha.
- Arreglo tuberías mingitorios general sur.
- Arreglo y reparación de cerámica de piso hall de prensa.
- Pintura muro de contracancha y banca de suplentes.
- Visita personal de la Secretaría de Seguridad y Bomberos al Estadio.
- Trabajos de adecuación para cuarto de lavadora y secadora en Complejo Pomasqui.
- Reuniones Testigo de Jehová (17-18-19 Sep.).
- Mantenimiento cuarto de servidor.
- Se recibe en bodegas piezas marcador electrónico nuevo.

- Revisión general sistema de tornos.
- Instalación de extensión para micrófonos desde túnel a cabinas de radio
- Revisión y calibración V. play pantalla electrónica.
- Pintura cerramiento del estadio.

SEPTIEMBRE

- Instalación de lavadora y secadora Pomasqui.
- Trabajos de estuco y pintura fachada principal.
- Trabajos de instalación antena movistar en cubierta occidental.
- Pintura antepecho frontal edificio occidental.
- Inspección por parte del Departamento de aforo del Ilustre Municipio Metropolitano de Quito.
- Realización carrera atlética Liga 10K.
- Se reciben 100 tachos PVC para clasificación de basura. Ministerio de Ambiente

OCTUBRE

- Se continúan trabajos de instalación antena movistar.
- Pintura de señalización de espacios para personas con capacidades especiales en las localidades del estadio.
- Préstamo de cancha selección de Chile.
- Trabajos de ampliación del ingreso y la salida de baterías sanitarias de todas las localidades del estadio.
- Inspección por parte del IMQ Y CBQ para emitir informe final de aforo.

NOVIEMBRE

- Trabajos de cancha Pomasqui
- Instalación de nuevas tapas metálicas en cajas de revisión de válvulas de abastecimiento de la cisterna del estadio.
- Trabajos mantenimiento cancha Estadio del AUCAS.

DICIEMBRE

- Pintura cerramiento del estadio.
- Mantenimiento anual de cancha.

De forma permanente se realizan el mantenimiento, fertilización reparación, control de malezas, riego y poda de césped de la cancha del estadio.

Mantenimiento de todas las áreas verdes y jardines.

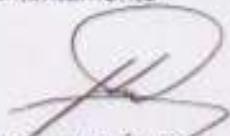
Situación Financiera

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, así como obras de infraestructura que fueron necesarias para cumplir con la nueva ordenanza municipal N. 267 para la cual hubo que adquirir equipamiento adicional contra incendio para completar los gabinetes que faltaban. Es importante aclarar que 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 miembros de la directiva por la confianza depositada en mi gestión.

Atentamente



Ing. Julio Alvarez
Gerente General
PROESTADIO S.A.