

Informe Gerencia Administración 2016

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 2016.

Administración del Condominio

Para el año 2016 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. Hemos invertido en complementar el sistema contra incendios comprando sensores adicionales y mangueras nuevas contra incendio. Es importante recordar que debido a las mejoras que la Administración ha realizado año a año el Estadio continúa siendo el único estadio de la ciudad que cuenta con la Licencia Única de Actividades Económicas (LUAE).

Como parte de la gestión comercial se consiguió un canje publicitario contra producto con la empresa Sherwin Williams/Condor con la misma que se pintó todo el exterior del Estadio, las torres exteriores de las localidades de Generales. La mano de obra de dicha obra fue realizada por personal de Proestadio.

En el mes de Julio de 2016 se aprobó por parte de la Junta de Condóminos y Liga la construcción de dos ascensores uno en el lado occidental y uno en el lado oriental para lo cual se estableció una cuota extraordinaria para los condóminos, así como aportes de LIGA para la construcción de los mismos. La empresa Proestadio como administrador del Edificio se ha encargado de recaudar dichos cobros extraordinarios, así como realizar contratos de publicidad con espacios correspondientes a Liga para cubrir los costos del proyecto. La construcción de dichos ascensores inició a finales de Enero debido a que no se había recaudado más del 50% hasta finales de Diciembre.

A continuación detallo a ustedes los trabajos extraordinarios realizados en el Estadio durante el 2016:

ENERO

- Instalación nuevos aspersores en cancha
- Trabajos en cancha en Pomasqui
- Revisión total seguridades puertas exteriores
- Mantenimiento tapas de pozo en playa amarilla
- Mantenimiento sillas de banca de suplentes
- Adecuaciones sala de prensa

FEBRERO

- Trabajos mantenimiento en cancha
- Construcción bar para SH en la general norte Nv. 6.80
- Cambio de malla nylon sector occidental
- ECU 911 instala antena cubierta occidental

MARZO

- Elaboración de nuevos rótulos de identificación de parqueaderos
- Se aumentan 2 guardias extras para custodia del estadio puntualmente por este mes.

- Se realizan trabajos de recuperación de cancha del Independiente del Valle
- Se instalan sensores de movimiento en los corredores del primer nivel de suites

ABRIL

- Se entrega Plan de Emergencia y Contingencia a la Policía Nacional
- Limpieza y pintura del perímetro exterior del estadio
- Se utiliza estadio como Sitio de Recepción de Donaciones por terremoto Manta
- Inspección de las instalaciones del estadio por parte de entendidos en el tema estructural
- Inspección de las instalaciones del estadio por parte de personeros de la FEF

MAYO

- Trabajos bacheo Playa Blanca
- Arreglo cerámica hall prensa
- Arreglo de jardineras verticales ingreso occidental

JUNIO

- Limpieza de domos suites
- Partido de despedida jugadores Salas-Ambrossi

JULIO

- Mantenimiento pantalla/marcador electrónico
- Corte talud boletería sur
- Se realiza la Junta Administrativa para aprobación de proyecto de ascensores.

AGOSTO

- Pruebas de suelo en la plazoleta por construcción ascensores
- Se entregan medicinas al Dispensario Médico del estadio
- Se empiezan a sacar mallas de la tribuna oriental
- Se retira malla nylon de la general sur

SEPTIEMBRE

- Mantenimiento bomba del sistema contra incendios
- Instalación plasmas cuarto de CCTV
- Trabajos en plataforma de cancha/tuberías cables eléctricos en programaciones
- Corte áreas verdes esquina nor occidente

OCTUBRE

- Pintura de puertas metálicas exteriores
- Revisión de cámaras del CCTV
- Pintura de señalización de parqueaderos prensa, autoridades y dirigentes
- Se realiza la 7ma edición de la carrera Liga 10K

NOVIEMBRE

- Mantenimiento hidrosanitario en baterías de la general sur alta
- Prueba de concepto ARUBA en el sector occidental de suites
- Limpieza interna de cisterna
- Mantenimiento marcador electrónico
- Instalación de equipos de wifi para internet suites

DICIEMBRE

- Se empiezan trabajos para construcción de ascensor sector occidental
- Trabajos protección de vallas leds
- Corte talud playa blanca

De forma permanente se realizan el mantenimiento, fertilización reparación, control de malezas, riego y poda de césped de la cancha del estadio. Se ha realizado el 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 debido a la inflación. Durante este año se aprobó el proyecto de construcción de dos ascensores uno en la parte occidental y otro en la parte oriental del Estadio de los ingresos a suites y palcos. Este proyecto es una inversión conjunta de los condóminos y Liga Deportiva Universitaria a través de cuotas extraordinarias.

Respecto a los egresos se han cumplido de acuerdo a lo presupuestado aun cuando no se recaudó lo esperado respecto al incremento de la cuotas ordinarias de mantenimiento valores que para inicios de 2017 se pudo realizar una gran parte de los cobros pendientes.

Hasta el cierre del año existen algunos clientes los cuales no han cancelado los valores correspondientes a publicidad así como algunos dueños de suites que faltan por cancelar cuotas de condominio lo cual generó un retraso en pagos a las compañías de seguridad y limpieza del Estadio pero que fueron realizados a inicios de 2017.

De acuerdo a los datos del Balance General cortado al 31 de diciembre del 2016, el ejercicio económico terminó con una utilidad neta de USD 14,555.70.

Agradezco la confianza depositada en mi gestión durante este año 2016.

Atentamente.



Ing. Julio Alvarez
Gerente General
Proestadio S.A.