

48635

PROESTADIO S.A.

INFORME DE GERENCIA 2007

De acuerdo a los Estatutos de PROESTADIO S.A. cordialmente me permito poner en consideración de La Junta General de Accionistas el informe correspondiente al período comprendido entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre del año 2007.

Administración del Condominio.

Me es grato poder confirmar que con el fin de lograr los objetivos de este periodo, se ha mantenido una comunicación muy estrecha con la Comisión y se ha realizado un trabajo en conjunto para asegurar que los servicios prestados en el estadio se mantengan al mismo nivel y en la medida de lo posible mejoren. El Presupuesto de administración del Condominio para el año 2007, consideró un valor de costos y gastos mensuales de US \$45,807.00 en el cual los rubros más significativos fueron: el Contrato de Seguridad y Vigilancia, Póliza de Seguros, el Contrato de Limpieza y Desinfección y los de Mantenimiento general del inmueble. Los gastos administrativos prácticamente no sufrieron cambios, cabe recalcar que durante los cuatro años precedentes no se ha realizado incremento alguno a los sueldos.

Al término del periodo 2007 podemos comprobar que el monto previsto se ha incrementado en aproximadamente \$2,500.00 mensuales 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 podemos nombrar el mantenimiento especial realizado a la cancha durante el periodo de fin de año, el comportamiento de los asistentes al Estadio y las reparaciones extraordinarias que requiere el inmueble.

A continuación se encuentra un detalle mensual de los trabajos extraordinarios realizados en el Estadio durante el 2007.

ENERO

- Trabajos banca de suplentes de Liga (Se levanta nivel de sillas)
- Se fumiga el estadio
- Mantenimiento eléctrico y del sistema de enfriamiento del marcador
- Colocación de nueva malla de nylon alrededor de la cancha
- Instalación de parlantes en el auditorio

FEBRERO

- Colocación alambre de púas en la general sur
- Compra de nuevo Tractor Toro
- Mantenimiento eléctrico y del sistema de enfriamiento del marcador
- Impresión de tarjetas nuevas para parqueaderos
- Construcción de boleterías nuevas para venta de adicionales de suites

MARZO

- Trabajos de aireación de cancha
- Fertilización de cancha
- Arreglo puertas exteriores 7-8
- Mantenimiento eléctrico y del sistema de enfriamiento del marcador

ABRIL

- Instalaciones eléctricas en boletería oriental de adicionales
- Trabajos en la vía, frente a boletería norte
- Mantenimiento eléctrico y del sistema de enfriamiento del marcador

MAYO

- Colocación de vidrios faltantes en las bodegas de bares de las generales Nv. 18.80
- Trabajos en cancha
- Se arregla techo casa de Proestadio
- Se adoquina área exterior boletería central
- Revisión luminarias de la megavalla en la general norte
- Mantenimiento eléctrico y del sistema de enfriamiento del marcador
- Se coloca baranda en la recepción boletería occidental
- Trabajos de hormigonado en la plazoleta

JUNIO

- Pintura en paredes de túnel
- Masillado plataforma plazoleta
- Pintura de parqueaderos
- Se independiza cuarto de cilindros de gas, con puerta a la plazoleta
- Se pinta el piso de la oficina del delegado
- Aireación de cancha
- Suelda de barandas en la general sur

JULIO

- Mantenimiento software y hardware de pantalla del marcador electrónico
- Instalación de tomacorrientes dentro de la pantalla
- Fertilización de cancha
- Se coordina entrega de uniformes deportivos por parte de maratón al equipo de fútbol femenino de Liga
- Colocación de cajas eléctricas con tomacorrientes para 220v en las 4 esquinas del estadio
- Instalación de rótulos en la general sur
- Suelda y pintura barandas de la general sur
- Revisión de sistema de sonido

AGOSTO

- Resane de gradas de la general sur
- Colocación de planchas de tol en la malla de separación entre la general sur y tribuna sur oriente
- Mantenimiento eléctrico del sistema de enfriamiento del marcador
- Seguro del estadio. Revisión por Panamericana de Seguros
- Arreglo rótulo de Liga instalado sobre la pantalla (cinta reflectiva)

SEPTIEMBRE

- Se aseguran tapas de inodoros con cinta de embalaje en las tres baterías de la general sur
- Se inician trabajos en nueva enfermería
- Se empiezan a recibir ofertas por Sistemas de Seguridad (Cámaras)

OCTUBRE

- Identificación de suites (Números en vinilo sobre acrílico)
- Pintura de color rojo en barandas exteriores
- Mantenimiento eléctrico del sistema de enfriamiento del marcador
- Cambio de 1 módulo de leds en la pantalla del marcador electrónico

NOVIEMBRE

- Prueba de carga eléctrica (EEQ)
- Arreglos en nueva enfermería (instalaciones eléctricas)
- Instalación de medidor de agua ½" en casa de Proestadio
- Se cambia caja de breakers en plataforma de plazoleta
- Trabajos en rompevelocidades frente al ingreso principal
- Mantenimiento eléctrico del sistema de enfriamiento del marcador
- Pintura sello frontal plazoleta
- Construcción grada metálica en el ingreso sur occidente a suites. Nv. 3.60
- Arreglo tubería de riego

DICIEMBRE

- Se continua con trabajos en la nueva enfermería
- Aireación de cancha. Con VertiDrain
- Mantenimiento eléctrico del sistema de enfriamiento del marcador
- Fertilización y nivelación anual de cancha
- Se compran 5 Radios Motorola

Notas:

- Durante todo el año periódicamente se han realizado los cortes y abono de la cancha dependiendo del calendario de juegos.
- A partir del mes de septiembre se empezó a recibir ofertas para implementar el sistema de seguridad con cámaras en el estadio.
- Se realiza mensualmente el mantenimiento del marcador.

Situación Financiera

La gestión básica de Proestadio S.A. se reduce al mantenimiento del Condominio y la preparación de los documentos necesarios para la legalización y el envío a la fiduciaria para el trámite final, así como la regularización de los trámites para la escrituración de las suites vendidas en los años anteriores. Algunas de las cuales todavía no han sido

PROESTADIO S.A.

escrituradas a pesar de nuestra insistencia con los propietarios que ya tienen pagados todos los valores de compra.

Se ha buscado mantener la mayor rigidez posible en los egresos, pese a que tanto el costo de la energía eléctrica, el consumo de agua potable, los servicios de vigilancia y seguridad y el mantenimiento del inmueble continúan incrementándose sustancialmente.

Proestadio S.A. 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 mantengan valores pendientes y las cuentas de situación estén cerradas con toda claridad.

De acuerdo a los antecedentes expuestos, el Estado de Pérdidas y Ganancias, cortado al 31 de Diciembre de 2007, refleja una pequeña utilidad de US \$ 3,268.80 la cual será reinvertida en el Condominio durante el 2008 como lo estipula el convenio firmado con la Comisión.

Finalmente, me es grato expresar mis sentimientos de consideración hacia todos los señores accionistas por su tiempo y su confianza.

Atentamente,



Juan Francisco Arias
GERENTE GENERAL