



**GREEN
CENTER**

**Terminal Terrestre
& Centro Comercial**

ESMERALDAS

INFORME DE GERENCIA GENERAL

Ejercicio económico 2009

Conforme las disposiciones legales y societarias, cúmplame presentar a la Junta General de Accionistas de la empresa **Puerto Green CEM** (Terminal Terrestre de Esmeraldas), el informe de gerencia para el ejercicio económico 2009.

GENERALIDADES

No ha sido fácil realizar la magnitud de lo que ha sido administrar un terminal terrestre no por la parte operativa si no por las relaciones que uno debe mantener constantemente con la clase del volante, concesionarios, público y otros. Este ha sido talvez el reto más importante de toda la gestión administrativa que se ha debido cuidar a lo largo de estos meses.

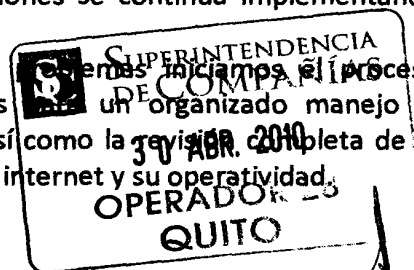
Ha sido importante entender la mentalidad de quienes confiados de un desarrollo macro e integral de todo el proyecto ofrecido, comprometieron sus recursos en asumir una modalidad de arriendo conocida por todos como concesión y sus obligaciones y responsabilidades, lo cual generó más de un dolor de cabeza tratando de explicarles su mecanismo de operación, sin embargo transcurridas las explicaciones se firmaron todos los contratos de concesión con los locales comerciales y los locales del patio de comidas. Nuestra principal actividad se concentró en concluir las obras que quedaron pendientes y todas las nuevas obras de infraestructura y de mantenimiento que no se contemplaron en la etapa de construcción y otros que durante estos meses de junio a diciembre salieron a la luz y que debían hacerse.

Las actividades se han concentrado en tratar de concesionar los 18 locales que aun están vacíos re formulando toda la estrategia de "venta" de los locales, aunque el trabajo de colocarlos esta cuesta arriba principalmente por el tema del concepto de concesión el cual conociendo la idiosincrasia de no va a ser fácil colocarlos.

Se estudio el concepto de Patio de Comidas y se propuso una reducción de locales y su reubicación para que la oferta se concentre en los platos normalmente consumidos por la población transeúnte del terminal, a esto se ha proyectado la inversión en un concepto de centro de eventos con lo cual intentaremos aglomerar a la población en este lugar para que exista una opción de diversión.

Nos concentramos en atender los requerimientos de RRHH y así contar con personal calificado, comprometido e idóneo para sus funciones se continúa implementando los procesos.

Como parte de la operación y sus particulares se iniciamos el proceso de documentar procesos y procedimientos mínimos para un organizado manejo de la información, dineros y resultados de la gestión, así como la revisión completa de todos nuestros sistemas informáticos, las redes, conexión internet y su operatividad.



CONTRATOS DE CONCESION

Durante algo más de 1 mes en mis visitas al TTE se iniciaron las discusiones y explicaciones con todos los locales comerciales y patio de comidas. Se firmaron todos con algunas excepciones las cuales ya están resueltas. Con los transportistas la situación ha sido aunque más fácil porque ha intervenido la FENACOTIP directamente, la discusión fue racional, en el único punto donde no hemos tenido coincidencia es en el valor mensual a cancelarse a pesar que dichos valores fueron acordados inicialmente, tema que hasta el 31.12.09 no está resuelto aun. Adicionalmente, debo indicar que la posición de LA UNION respaldada por la FENACOTIP era que sin contrato no aprobarían el Reglamento Interno o si lo implementábamos sin una aprobación de la UNION, este conllevaría a medidas arbitrarias de los transportistas.

INFORMACION FINANCIERA BALANCES Y OTROS.

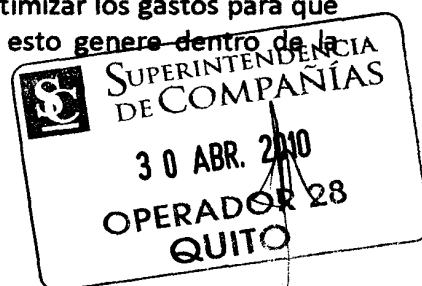
Después de analizar los resultados de la operación del 2009, éste arrojó una utilidad bruta de US\$ 19.324,47. Para efectos de su análisis y discusión me permito adjuntar una copia del mismo a cada uno de Uds.,

- Sobre las cifras financieras cabe destacar que se cancelaron una gran parte de lo adeudado en cuentas pendientes a contratistas.
- Igualmente, se cancelaron cuentas pendientes de proveedores .

Aun está pendiente el cobro del sistema de cómputo e instalaciones a las Cooperativas.

FUTURO

La operación del terminal terrestre ya esta encajando dentro de la normalidad y los ingresos se estarían estabilizando con lo cual con un historial del 2009 podremos mantener el presupuesto presentado a Uds., y que fue aprobado con las indicaciones de una optimización de los gastos. Sin embargo desde ya se han iniciado con los correctivos para mejorar procesos, re dimensionar cargas de personal y optimizar los gastos para que los gastos del terminal estén acorde con los ingresos y que esto genere dentro de la racionalidad una utilidad para los accionistas.





GREEN CENTER

Terminal Terrestre
& Centro Comercial

ESMERALDAS

Con respecto a inversiones y gastos en el terminal en el 2010 a continuación un resumen de lo que pronosticamos:

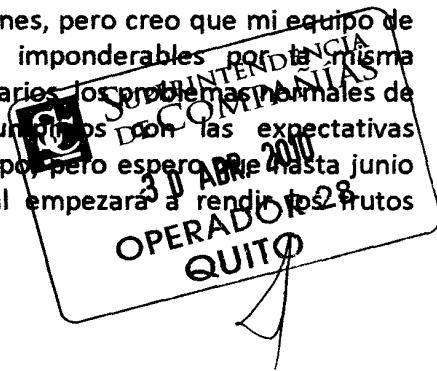
1. Centro de video y sonido para patio de comidas
2. Reparaciones necesarias al terminal cuando inicie el periodo de las lluvias esperadas.
3. Terminar la adecuación del UPC Puerto Green.
4. Terminar cerramiento del terminal parte posterior
5. Instalar y dejar funcionado la red de cámaras de vigilancia
6. Revisión y complementación de las redes y sistemas del terminal.
7. Revisión de los sistemas de drenajes, evacuación de aguas servidas y aguas lluvias.
8. Conclusión de las adecuaciones del Patio de Comidas
9. Reparación (contratistas) daños a la pavimentación externa de los andenes
10. Terminación baño de choferes bajo la torre de agua
11. Cerramiento de todas las partes abiertas del terminal
12. Compra de máquina (as) de limpieza automática de terminal
13. Pintura general terminal (1era etapa interior concluida) externa
14. Compra de relojes para anden principal y anden de buses para control y aplicación multas
15. Terminar de colocar pisos en varias áreas
16. Adquisición vehículo/camioneta para las movilizaciones en Esmeraldas

FUTURO COMERCIAL

Si bien no es problema nuestro, me preocupa la situación económica de todos los locales concesionados. Por alguna razón los usuarios del TTE no efectúan compras, se alimentan en el terminal. Lo que presionados por los futuros cobros que debemos realizar tendremos en algún momento controversias con los propietarios de locales.

Lograr que se instale un banco y terminar de concretar con el AKI, creemos será fundamental para el desarrollo del terminal y la concesión de locales.

Han sido 7 meses de acople, arduas discusiones y reuniones, pero creo que mi equipo de trabajo ya esta consolidado, existen todos los días imponderables por la misma idiosincrasia de la gente usuaria del terminal y concesionarios los problemas normales de esta operación, sin embargo creo que se han cumplido con las expectativas encomendadas. Hay aun mucho por hacer, tomará tiempo, pero espero que hasta junio 30 2010, la operación estar consolidada y el terminal empezará a rendir los frutos esperados.





**GREEN
CENTER**

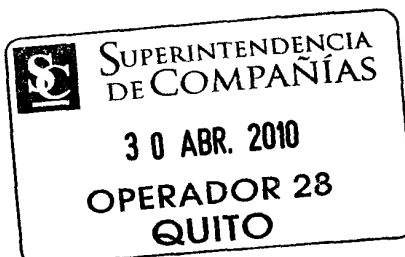
**Terminal Terrestre
& Centro Comercial**

ESMERALDAS

Debo antes de concluir, agradecer a todo el personal de la oficina en Quito y al personal de Esmeraldas en particular porque ellos deben luchar todos los días para tener todo bajo control y funcionado, así mismo y de manera especial a la guía y apoyo de los señores Directores quienes permanentemente han sido mi soporte por su experiencia profesional.

De Uds.,

Ing. John Edgerton D.
GERENTE GENERAL



Centro Comercial Iñaquito, tercer piso,
diagonal a Administración CCI
Telf.: (02) 246 7448 / (02) 245 0032 / (09) 784 7227
e-mail: ventas@green-center.net
QUITO