



AUTOVENTAS WAY S.A.

INFORME DE GERENCIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

Señores

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

AUTOVENTAS WAY S.A.

Presente.-

Estimados miembros de la Junta General de accionistas de la compañía AUTOVENTAS WAY S.A., en cumplimiento a lo establecido en la Ley de Compañías en su Art. 263, y en base a la atribución que el mismo cuerpo legal confiere a esta Junta en su Art. 231, a continuación presento el informe de actividades correspondiente al ejercicio fiscal del año 2011, en mi calidad de Gerente General y Representante Legal de la compañía.

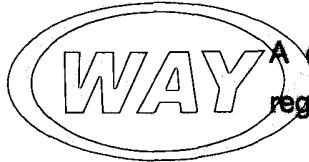
ENTORNO EMPRESARIAL

Los ecuatorianos apenas recordamos aquellos años de profunda incertidumbre económica donde el ciclo perverso inflación-devaluación-ajustes hacía imposible proyectar las ventas o costos del año entrante. Con la dolarización, vino la ansiada estabilidad pero el blindaje no es absoluto.

La sostenibilidad futura del modelo cambiario y el dinamismo del sector productivo están estrechamente ligados a la vitalidad de la balanza de pagos. Mientras las entradas de dólares superen sus salidas, existirá la liquidez

necesaria en el sector real de la economía para mantener activo el aparato productivo y el empleo.

AUTOVENTAS



A diciembre del 2011 la inflación fue de 5.41%, que en relación al 3.33% registrada en el 2010, representa un incremento del 2.08%.

Adecuadas Tasas de crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB), que el País ha disfrutado en los últimos años, con la excepción de la recesión del 2009. Así, según las cifras del Banco Central del Ecuador, el 2008 creció 7.2%; el 2010 su nivel bajó y llegó a 3.6%; el 2011, el porcentaje repunta nuevamente y se ubica en 6.5%; para finalmente el 2012, según las proyecciones, llegar a 5.3%.

El Banco Central del Ecuador, informó que en el cuarto trimestre del 2011, el Producto Interno Bruto (PIB) de la economía ecuatoriana creció en 1.0%, respecto al trimestre anterior; así, el PIB alcanzó los US\$ 26,928 millones en el 2011, lo que equivale a un incremento anual de 7.8% respecto al 2010. El mejor desempeño anual correspondió a la industria de Electricidad y Agua, con un crecimiento de 31.0%, la industria de la Construcción y Obras Públicas, 21.0% y la Intermediación Financiera, 11.1%.

Por otro lado desde el año 2010 se dispuso que las empresas deben aplicar NIIF en sus estados financieros para que la información sea veraz, confiable y comprable, por lo tanto el año 2010 y 2011 han sido años de transición para las empresas que debieron acogerse a esta disposición de la Superintendencia de Compañías.

Para la Compañía Autoventas Way el año 2011 ya inició con Estados de Situación Financiera bajo NIIF y que por su aplicación ha incrementado el patrimonio de la empresa.

SITUACION POLITICA

El 2011 fue un año con nuevas políticas aprobadas, reforma a la Ley de Régimen Tributario, el nuevo Código de la Producción y otras de carácter laboral y económico, adicionalmente a finales de año se generó incertidumbre por la

resolución del cálculo del Salario Digno que afectaría directamente a las

AUTOVENTAS



RESULTADOS DEL EJERCICIO FISCAL 2011

AUTOVENTAS WAY W. AMADOR Y. S.A.

Estados de Resultados Integrales

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

(Expresados en dólares americanos)

INGRESOS

Ingresos por concesión de locales comerciales	USD\$	1.866.640,39
(Menos): Gastos de Operación		<u>(1.012.671,74)</u>
Utilidad bruta en ventas		<u>853.968,65</u>
 Más: Ingresos no operacionales		27.617,51
(Menos): Egresos no operacionales		<u>(241.269,60)</u>
		<u>640.316,56</u>
 (Menos): Participación trabajadores		(90.239,28)
(Menos): Impuesto a la Renta		(88.586,16)
(Menos): Reserva legal		 <u> </u>
Utilidad del período	USD\$	<u>461.491,12</u>
 OTRO RESULTADO INTEGRAL		
(Menos): Gastos por Adopción NIIF		<u>(38.721,33)</u>
 RESULTADO NETO INTEGRAL	USD\$	<u>422.769,79</u>

Los ingresos de la Compañía AUTOVENTAS WAY en el ejercicio fiscal 2011 ascendieron a US\$ 1'866.640,39; provenientes únicamente de la actividad del Centro Comercial, esto principalmente al aumento en el porcentaje de ocupación de los metros cuadrados concesionables, así como los incrementos que por contrato se aplican a los locales comerciales e islas. De igual manera se observa mejora en los ingresos por venta de espacios publicitarios tanto a auspiciantes como a empresas que buscan promocionarse en nuestra plaza.

El Centro Comercial durante el 2011 logró concesionar el 95% de sus locales generándose mayores beneficios económicos por concesión y alícuotas de mantenimiento del Centro Comercial.

De igual manera se observa un manejo eficiente del presupuesto mediante acciones de control y optimización de rubros importantes, lo cual genera ahorros y por ende disminución del gasto.

AUTOVENTAS

ASPECTO OPERATIVO



En el presente ejercicio, al igual que en años anteriores, se acataron las disposiciones emanadas por la Junta General de Accionistas, de igual forma se cumplieron todas las disposiciones legales establecidas por la ley.

Macroproceso: Operaciones

Objetivo General:

Mejorar los índices de minimización de riesgos y mejora en imagen estructural del edificio para brindar un ambiente cómodo y seguro a nuestros visitantes, concesionarios y comunidad.

Acciones y Resultados:

Se contrató un Jefe de Operaciones con experiencia de trabajo en Centro Comercial, con lo cual se logra independizar esa área del resto de funciones de la Gerencia. Este puesto de trabajo ingresa a nómina en reemplazo del anterior cargo de Coordinación de Mercadeo (las funciones de marketing ahora son asumidas por la Gerencia y personal de Atención al Cliente). Los mejores resultados se evidencian en el proceso de Seguridad ya que han bajado los niveles de hurto en los locales y se ha mejorado notablemente la imagen de nuestros vigilantes ante los concesionarios.

Se desarrollaron proyectos de inversión para mejora de servicios y de la infraestructura del edificio como son: instalación de canales y bajantes de agua lluvia en todo el perímetro, implementación del sistema de botones de pánico para seguridad de cada local, cambio de traslúcidos del Patio de Comidas. Además obras de menor inversión como: señalética clara y efectiva, apertura de vereda peatonal en los ingresos, y correcciones en pisos, paredes y techos de varios sectores.

Macroproceso: Marketing

Objetivo General:

Generar continuamente actividades de mercadeo efectivas que permitan aumentar el tráfico de personas en el Centro Comercial, motivar la compra,

fidelizar su preferencia y así mejorar la imagen de esta gestión ante los concesionarios; solo así conseguir el adecuado nivel de ocupación de espacios y ser fuertes con la presencia de anclas, franquicias, auspiciantes y demás negocios satisfechos.



Acciones y Resultados:

Se consolidó el manejo adecuado del presupuesto de cuota extraordinaria en conjunto con el Comité de Publicidad, logrando la mejora de imagen en la administración de estos fondos hacia los concesionarios. Así mismo se realizaron varias actividades promocionales para mantener el posicionamiento líder del Centro Comercial en la comunidad ejerciendo estrategias enfocadas en: potenciar la imagen institucional, promoción para mejora de ventas en locales comerciales, y viarias acciones de responsabilidad social con la comunidad, medio ambiente, trabajadores internos y la cultura.

Los resultados se evidencian en el crecimiento de la visita de clientes, la mayor ocupación de espacios de concesión comercial, la fidelización de actuales concesionarios, y el interés de importantes empresas por integrarse a La Plaza Shopping Center.

Otros procesos de Soporte: Contabilidad y Talento Humano:

La cartera ha logrado en este año una buena administración, se ha mantenido muy buenos índices de recuperación. Se procedió a realizar la baja de la cartera vencida más de 5 años según lo establecido por la ley, cuyo monto no fue representativo.

Se puede destacar el manejo del Talento Humano con personal calificado, motivando las actividades diarias, aprovechando las competencias del Recurso Humano existente y desarrollándolo a través de capacitación constante. Con ello se evitan conflictos laborales, se provoca motivación permanente mejorando los servicios y buscando satisfacción en los clientes internos y externos.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA 2011

AUTOVENTAS



AUTOVENTAS WAY W. AMADOR Y. S.A.

Estado de Posición Financiera

Al 31 de diciembre de 2011

ACTIVOS

ACTIVO CORRIENTE

Efectivo y equivalentes de efectivo	USD\$	57.514,02
Clientes		144.936,87
(Menos): Provisión cuentas incobrables		(19.467,59)
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		90.136,35
Otras cuentas por cobrar		20.773,38
Pagos anticipados		11.359,81
Total activos corrientes		305.252,84
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedades, mobiliario y equipo		46.908,04
(Menos): Depreciación acumulada		(24.996,68)
Propiedades de inversiones		10.800.984,95
Inversión en Subsidiaria		6.780.128,50
Total activo no corrientes		17.603.024,81
TOTAL ACTIVOS	USD\$	17.908.277,65

PASIVOS

PASIVO CORRIENTE

Proveedores	USD\$	17.387,65
Anticipo clientes		100.799,07
Obligaciones bancarias		779.278,50
Cuentas por pagar relacionadas		407.082,17
Obligaciones patronales		150.240,04
Obligaciones fiscales		103.152,38
Otras cuentas por pagar		94.721,07
Cuentas por pagar accionistas		532.877,78
Total pasivo corriente		2.185.538,66
PASIVO NO CORRIENTE		
Obligaciones bancarias		1.641.458,15
Jubilación patronal y desahucio		2.936,36
Ingresos diferidos		750.744,35
Otras cuentas por pagar largo plazo		353.865,82
Pasivo por impuesto a la renta diferido		276.848,09
Total pasivo largo plazo		3.025.852,77
TOTAL PASIVO	USD\$	5.211.391,43

PATRIMONIO

Capital social	102.000,00
Aporte Futuras Capitalizaciones	2.845.260,80
Reservas	2.505.338,76
Superávit por reevaluación	4.484.887,15
Resultados acumulados por Adopción 1ra vez de NIIFs	2.717.816,00
Resultados acumulados	(381.186,28)
Utilidad del ejercicio	422.769,79
Total patrimonio de los accionistas	12.696.886,22

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO

USD\$

17.908.277,65

AUTOVENTAS



AUTOVENTAS WAY, registra un patrimonio al 31 de diciembre del 2011 de USD 12.696.886,22, en el cual se incluye \$ 2.717.816,28 de Resultados Acumulados por Adopción de NIIFs por 1era vez.

El Activo Total de la empresa asciende a \$ 17.908.277,65 dentro de los cuales los rubros mas importantes que se pueden destacar son: Inversiones en subsidiarias y Propiedades de Inversión.

Las Propiedades de Inversión al año 2011 alcanzan los USD 10.800.984,95 siendo el rubro más importante los edificios del Centro Comercial La Plaza.

El pasivo de la empresa asciende a \$ 5.211.391,43; de los cuales los rubros mas importantes las cuentas por pagar a empresas relacionadas, accionistas, obligaciones bancarias del Banco del Pacifico y el impuesto diferido proveniente del calculo del Edificio CC la plaza para el cual se considero una vida útil de 66 año conforme informe avaluador.

DESTINO DE UTILIDADES

La utilidad de la Compañía antes de Impuesto a la Renta asciende a \$ 640.316,56, se divide el reparto exigido por la ley, esto es el 15% de las utilidades de los trabajadores, que se pague el impuesto a la renta y que el saldo disponible para los accionistas se destine a la cuenta de Utilidades de Años Anteriores, no se deberá calcular la Reserva Legal porque le cumulado es igual al 50% de Capital Social pagado.

RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL

Agradecemos a la Junta General todo el respaldo y la confianza recibida durante todo el año y, aspiramos a seguir con el mismo ahínco de siempre durante el siguiente año.

Se recomienda la creación de un fondo para remodelaciones estructurales que deberían suceder al menos cada cinco años, y un fondo para proyectos anuales de mejora al edificio, seguridad y/o servicio a los clientes.

AUTOVENTAS

Tanto la información financiera como sus respectivos balances al 31 de diciembre del 2011, y anexos, se encuentran a disposición de los señores accionistas.

WAY

Atentamente,



Wilson Amador Yépez
GERENTE GENERAL
AUTOVENTAS WAY S.A.

