

INFORME DE GERENCIA

Guayaquil, 28 de Marzo del 2012

SEÑORES

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA CIA.

AERONALTY S.A.

De mis Consideraciones:

Por medio de la presente y en ejercicio de mis funciones como **GERENTE GENERAL** de esta Compañía denominada **AERONALTY S.A.** de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Compañías, entrego a Ustedes el informe anual de actividades económicas y sociales, por el período comprendido entre el 1 de Enero del 2011 al 31 de diciembre del 2011 con el siguiente contenido:

Para su conocimiento y aprobación adjunto los siguientes estados financieros: Balance General al 31/12/2011 y el Estado de Pérdidas y Ganancias al 31/12/2011.

Se ha dado cumplimiento a las disposiciones del Directorio y Junta general de Accionistas

Se han presentado las declaraciones de Impuesto a la Renta y se ha cumplido con los otros impuestos y obligaciones de ley.

La compañía se encuentra **ACTIVA**.

Dentro del periodo 2011-2012, se suscitó un hecho delincuenciales en contra de la compañía el cual informo a continuación a los accionistas:

En la ciudad de Guayaquil, el día jueves 7 de abril del 2011, en una ficticia Junta General de Accionistas de la compañía Aeronalty S.A., la denunciada **NELLY ANGELICA PACHECO MOROCHO** quien afirma intervenir a la vez como como Secretaria Ad-Hoc, certifica de manera dolosa y con absoluta mala fe, que los accionistas de la empresa Aeronalty S.A. le habrían nombrado como Gerente General de esta empresa, falsedad absoluta toda vez que los accionistas de Aeronalty S.A. que son por una parte la señora **Mónica Cecilia Hidalgo Aguirre** y titular de 5 acciones ordinarias y nominativas de U.S.D. \$ 1 cada una, y por otra los Herederos del Ing. **JULIO VICENTE HIDALGO AGUIRRE** y que son exclusivamente los señores **BOLIVAR ALFONSO**, **ZOILA MERCEDES**, **DORA ESPERANZA**, **DOLORES MARIA**, **MELIDA REGINA**, y **VICTOR ANTONIO HIDALGO AGUIRRE**, titulares pro indiviso de 795 acciones ordinarias y nominativas de de U.S.D.\$ 1 cada una, jamás comparecieron a la celebración de la indicada junta, así como tampoco otorgaron a persona alguna autorización legal ni poder para que un

tercero intervenga en dicho acto con efectos jurídicos, es decir que NELLY ANGELICA PACHECO MOROCHO, haciendo uso de una falsa calidad como es la de Secretaria Ad-Hoc de la inexistente junta de accionistas, con dolo y mala fe, establece como verdadero el hecho de haberse constituido en Junta General de Accionistas con los accionistas de la compañía Aeronalty S.A. e inventa una convención y disposición de los accionistas en el instrumento privado de nombramiento de Gerente General de la compañía Aeronalty S.A., y que se refiere a su designación como representante legal, cometiendo así la falsedad ideológica de dicho nombramiento.

Es importante también señalar, que de la revisión de los archivos y libros sociales de la compañía Aeronalty S.A., no aparece ninguna acta de Junta de Accionistas, ordinaria o extraordinaria en la que los accionistas de mi representada hayan consentido en nombrar como representante legal de Aeronalty S.A. a la señora NELLY ANGELICA PACHECO MOROCHO, así como tampoco se le haya autorizado a actuar a nombre de la compañía Aeronalty S.A. en ningún acto jurídico.

De igual manera, revisados los archivos y libros sociales de la compañía Aeronalty S.A., no consta ninguna autorización, poder, o carta poder que la accionista Mónica Cecilia Hidalgo Aguirre y los accionistas herederos de quien en vida fue el Ing. Julio Vicente Hidalgo Aguirre, hayan conferido a persona alguna ningún documento para que los represente en dicha junta, lo cual demuestra la falsedad absoluta del nombramiento dolosamente inscrito por NELLY ANGELICA PACHECO MOROCHO.

Finalmente, en la ciudad de Guayaquil, el día 11 de mayo del 2011, ante el Dr. Juan Antonio Haz Quevedo, Notario Titular Vigésimo del Cantón Guayaquil, comparecieron a celebrar la escritura de compraventa de los inmuebles de propiedad de Aeronalty S.A. la señora NELLY ANGELICA PACHECO MOROCHO en calidad Gerente General representando a la vendedora y el señor LEONEL BOLIVAR ASANZA CAPA, representando como Gerente General a la compradora la empresa ESMIRNACORP S.A., escritura que se realiza haciendo uso de la falsedad ideológica con la que la señora Nelly Angelica Pacheco Morocho procede a vender casi la totalidad de los activos inmobiliarios de la compañía Aeronalty S.A., a la empresa Esmirnacorp S.A. Es necesario anotar que quien representa a la empresa compradora Esmirnacorp S.A., es el cónyuge de Nelly Pacheco Morocho.

Con motivo de esta venta, en la cual no se justifica el ingreso de dinero a las cuentas de Aeronalty S.A., justamente por ser un acto simulado, fraudulento de venta, se entregan los inmuebles de propiedad de Aeronalty S.A., a la empresa Esmirnacorp S.A. por un valor de U.S.D. \$ 273.264,23, valor inferior al avalúo catastral que a esa fecha correspondía al valor de U.S.D. \$ 1'002.578,32, aunque en la realidad el valor de estos inmuebles superan los U.S.D. \$ 2'000.000.

Adicionalmente se procedió al contratar al Dr. Xavier Izurieta Cruz, como abogado de la empresa para que inicie todas las acciones legales correspondientes para denunciar este hecho ante las autoridades correspondientes, y proceder a recuperar los bienes que nos han sido arrebatados de una manera fraudulenta.

A continuación enumero para conocimiento de los señores accionistas los bienes en cuestión:

A) PARQUEO UNO, del tercer piso del edificio principal "SARJI", edificado en el solar cinco de la manzana siete ubicado en las calles Pichincha y Sucre, parroquia Rocafuerte. Bien inmueble identificado con el **Código Catastral:** TRES - SIETE - CINCO - CERO - CUATRO - UNO.- **MATRICULA INMOBILIARIA:** CIENTO VEINTICINCO MIL NOVECIENTAS SETENTA Y CUATRO; correspondiéndole un **área útil** de diecisiete metros con veinticinco decímetros cuadrados y una **alícuota** de (0.224%). Los linderos y medidas son los mismos que se encuentran determinados en la escritura de Propiedad Horizontal, sin modificación alguna;

B) LOCAL TRES, del Nivel tres Planta Baja del Centro Comercial del Edificio World Trade Center Guayaquil ubicado en la Urbanización Kennedy Norte frente a la Avenida Francisco de Orellana de la parroquia urbana Tarqui, Cantón Guayaquil; **Área útil:** cuarenta y cinco metros cuadrados; **Alícuota:** 0,062499%. Bien inmueble identificado con el **Código Catastral** TREINTA Y TRES- SETENTA Y DOS-UNO-O-TRES-TRES. **MATRICULA INMOBILIARIA:** CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE. Los linderos y medidas son los mismos que se encuentran determinados en la Escritura Pública de Propiedad Horizontal, sin tener modificación alguna.

C) PARQUEO 11 E-1 del Sótano 2 del Nivel 1 del Edificio World Trade Center Guayaquil ubicado en la Urbanización Kennedy Norte frente a la Avenida Francisco de Orellana de la parroquia urbana Tarqui, Cantón Guayaquil; con un **área útil** de doce metros, treinta y cinco decímetros. **Alícuota:** 0,0171524%. **Código Catastral:** TREINTA Y TRES-SETENTA Y DOS-UNO- CERO-UNO-DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS. **MATRICULA INMOBILIARIA:** CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO. Los linderos y medidas son los mismos que se encuentran determinados en la Escritura Pública de Propiedad Horizontal, sin tener modificación alguna. **HISTORIA DE DOMINIO.-** El bien inmueble antes mencionado fue adquirido por la Vendedora por compra al Fideicomiso World Trade Center Guayaquil, según consta de la escritura pública otorgada en la Notaría Cuadragésima del Cantón Guayaquil, el dos de Octubre del dos mil dos, la misma que se encuentra inscrita en el Registro de la propiedad del mismo Cantón el dos de enero del dos mil tres; tomo uno-dos mil tres: Folio inicial: ciento veinticinco- Folio Final: ciento veintiséis; Número de inscripción: Cincuenta y tres; Número de Repertorio: Treinta y dos mil quinientos ochenta y cinco.

D) OFICINA (3) TRES (ANTES SUITE 1) situada en el sexto piso del Edificio Colón ubicado en las calles Colón (206) doscientos seis y Pichincha 

esquina, que se levanta sobre el solar 3 (3) TRES de la manzana ocho parroquia Rocafuerte; con un **área útil** de ochenta y seis metros cuadrados con veintiocho decímetros cuadrados; **área común:** veinticinco metros cuadrados; cincuenta decímetros cuadrados. **Área total:** Ciento once metros cuadrados; setenta y ocho decímetros cuadrados. **Alícuota:** 2,44%. Los linderos y medidas son los mismos que se encuentran determinados en la Escritura Pública de Propiedad Horizontal, sin tener modificación alguna. **CÓDIGO CATASTRAL:** TRES - OCHO - TRES - TRES - SIETE -DOS; **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** Treinta y nueve mil ciento noventa y uno.- **HISTORIA DE DOMINIO.-** El bien Inmueble antes mencionado fue adquirido por la vendedora por compra a la Compañía PISCINAS DEL ECUADOR S.A. PIDESA, según consta de la Escritura Pública otorgada en la Notaría Vigésima Novena del Cantón Guayaquil, el cinco de Agosto del dos mil cinco, la misma que fue inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón el veinte de Noviembre del dos mil seis; Tomo sesenta - dos mil seis; Folio Inicial; Veintinueve mil setecientos setenta y nueve - Folio Final: Veintinueve mil setecientos ochenta; Número de Inscripción; Trece mil doscientos cincuenta y seis; Número de Repertorio: Veintiocho mil setecientos treinta y seis.

E) SOLAR Y EDIFICACIÓN (TRES) 3 de la manzana 23 (VEINTITRÉS), ubicado en las calles Chile y Capitán Nájera, parroquia Olmedo. Teniendo los linderos y dimensiones siguientes: NORTE: Calle Capitán Nájera, con diecisiete metros con diez centímetros cuadrados; SUR: Solar (UNO) 1, con diecisiete metros, diez centímetros cuadrados; ESTE: Solar 4 (CUATRO), con quince metros, diez centímetros: OESTE: Calle Chile, con quince metros, diez centímetros; **AREA:** Doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados, con veintiún decímetros cuadrados. **CÓDIGO CATASTRAL:** CUATRO- VEINTITRÉS- TRES. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** CIENTO VEINTINUEVE MIL CIENTO SESENTA Y CINCO.- **HISTORIA DE DOMINIO.-** El bien inmueble antes mencionado fue adquirido por la Vendedora por compra a inmobiliaria Capitán Nájera, según consta de la escritura pública otorgada en la Notaría Vigésima Primera, el dos de junio del dos mil tres, la misma que fue inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón el primero de Agosto del dos mil tres; Tomo treinta y cinco - dos mil tres; Folio Inicial: Diecisiete mil doscientos setenta y cinco - Folio Final: Diecisiete mil doscientos setenta y seis; Número de Inscripción: Seis mil novecientos ochenta y dos; Número de repertorio: Veintiún mil ciento catorce.

F) SOLAR Y EDIFICACIÓN CUATRO de la manzana veintitrés, ubicado en las calles Capitán Nájera entre Eloy Alfaro y Chile, parroquia Olmedo. Los

linderos y dimensiones son los siguientes: NORTE: Calle Capitán Nájera con ocho metros, treinta centímetros; SUR: Solar uno con ocho metros cuarenta centímetros; ESTE: Solar CINCO (TRES) con trece metros veinte centímetros; y OESTE: Solar tres con trece metros, veinte centímetros; **AREA TOTAL:** CIENTO DIEZ METROS VEINTISIETE DECÍMETROS. **CÓDIGO CATASTRAL:** Cuatro - Veintitrés - Cuatro.- **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** Treinta y siete mil ciento treinta y siete.- **HISTORIA DE DOMINIO.-** El bien inmueble antes mencionado fue adquirido por la Vendedora por compra a los hermanos Pita-Valle, según consta de la escritura pública otorgada en la Notaría Vigésima Novena del Cantón Guayaquil, el veintidós de Octubre del dos mil cuatro e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón el siete de enero del dos mil cinco, Tomo dos - dos mil cinco; Folio Inicial: quinientos cuarenta y tres - Folio Final: Quinientos cuarenta y cuatro; Número de Inscripción: Doscientos cincuenta; Número de repertorio: Treinta y tres mil doscientos sesenta.

G) Solar CUATRO (DOS) de la manzana TREINTA Y NUEVE lotización Inmaconsa Segunda Etapa, parroquia Tarqui. Los linderos y dimensiones son los siguientes: NORTE: Solares cinco y siete, con ciento seis metros cuadrados, con treinta y siete centímetros; SUR: Solar ocho (UNO- CINCO) con ciento treinta metros cuadrados, con diecinueve centímetros; ESTE: Solares cinco y siete, con sesenta y ocho metros cuadrados con sesenta y seis centímetros; OESTE: canal con sesenta y cuatro metros cuadrados, con veintinueve centímetros; **AREA:** DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE CON VEINTISIETE DECÍMETROS CUADRADOS. **CÓDIGO CATASTRAL:** Cincuenta y ocho - Treinta y nueve - Cuatro - Dos.- **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** Ciento sesenta y un mil ochocientos cuarenta y cuatro.- **HISTORIA DE DOMINIO.-** El bien inmueble antes mencionado, fue adquirido por la Vendedora por compra a Víctor Guillermo López Freire y Betty Patricia Rodríguez Chiquito, según consta de la Escritura Pública otorgada en la Notaría Vigésima Novena del Cantón Guayaquil, el tres de septiembre del dos mil cuatro e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón el doce de octubre del dos mil cuatro.

H) SOLAR CUATRO DE LA MANZANA VEINTICINCO, ubicado en la calle doce, parroquia Olmedo. Los linderos y medidas son los siguientes: NORTE: Calle doce con diez metros cuadrados, cuarenta y cinco centímetros; SUR: Solar dos, con diez metros cuadrados, con sesenta centímetros; ESTE: Solar cinco, con ocho metros cuadrados, con cuarenta y cinco centímetros; OESTE: Solar tres, con nueve metros cuadrados, con diez centímetros; **AREA TOTAL:** Setenta y dos metros cuadrados, con veintinueve decímetros cuadrados. **CÓDIGO CATASTRAL:** Cuatro - Veinticinco -

Cuatro.- **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** Ciento sesenta y seis mil quince.-
HISTORIA DE DOMINIO.- El bien inmueble antes mencionado fue adquirido por la Vendedora, por compra a Alejandro Magno Navarrete Cedeño, según consta de la escritura pública otorgada en la Notaría Vigésima Novena del Cantón Guayaquil, el dos de mayo del dos mil cinco e inscrita en el Registro de la propiedad del mismo Cantón el veintinueve de Junio de! dos mil cinco; tomo treinta y cinco - dos mil cinco; Folio inicial: Diecisiete mil cuatrocientos treinta y siete - Folio Final: Diecisiete mil cuatrocientos treinta y ocho; Número de inscripción: Siete mil ochocientos ochenta; Número de repertorio: Quince mil quinientos treinta y ocho.

I) BODEGA I-TRES, del edificio denominado PARQUE CALIFORNIA DOS, edificado sobre el solar UNO (TRES), manzana veinticuatro, parque industrial El Sauce, Avenida treinta y nueve (DOCTOR CAMILO PONCE) y calle veinticuatro (a la altura kilómetro doce vía a Daule), parroquia Tarqui. **AREA ÚTIL:** Doscientos diez metros cuadrados; **AREA COMÚN:** Ciento cuarenta y ocho metros cuadrados, con treinta y un decímetros cuadrados; **AREA TOTAL:** TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO metros cuadrados con treinta y un decímetros cuadrados; **ALÍCUOTA:** (0,2903%). Los linderos y medidas del bien inmueble determinado en este literal, son los mismos que se encuentran determinados en la Escritura Pública de Propiedad Horizontal, sin tener modificación alguna. **CÓDIGO CATASTRAL:** Sesenta - Veinticuatro - Uno -Tres - Uno - Trescientos cuatro.- **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** Ciento Veinticuatro mil Doscientos Cincuenta y Ocho.-
HISTORIA DE DOMINIO,- El bien inmueble determinado en el presente literal, fue adquirido por la vendedora por compra a la Compañía CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A., según consta de la escritura pública otorgada en la Notaría Vigésima Sexta del Cantón Guayaquil, el doce de marzo del dos mil cuatro, e inscrita en el registro de la Propiedad del mismo Cantón el seis de abril del dos mil cuatro; Tomo veinte - dos mil cuatro; Folio Inicial: Nueve mil setecientos treinta y cinco - Folio Final: Nueve mil setecientos treinta y seis; Número de inscripción: Tres mil novecientos treinta y siete; Número de repertorio: Nueve mil ciento sesenta y uno.

J) BODEGA I-17, del edificio denominado PARQUE CALIFORNIA II, edificado sobre el solar UNO (TRES), manzana veinticuatro, parque Industrial SAUCE, Avenida treinta y nueve (DOCTOR CAMILO PONCE) y calle VEINTICUATRO (a la altura kilómetro 12 vía a Daule), parroquia TARQUI. **AREA ÚTIL:** Cincuenta y cuatro metros cuadrados; **AREA COMÚN:** TREINTA Y Ocho metros cuadrados, con catorce centímetros; **AREA TOTAL:** Noventa y dos metros cuadrados con catorce centímetros; **Alícuota:** (0,0746). Los linderos y medidas son les mismos que se encuentran determinados en la escritura pública de Régimen de Propiedad

Horizontal sin tener modificación alguna. **CÓDIGO CATASTRAL:** Sesenta - Veinticuatro - Uno - Tres - Uno - Trescientos Dieciocho.- **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** Ciento Veinticuatro Mil Doscientos Setenta y Dos.

Sin otro particular de importancia que informar a Ustedes, les expreso mis consideraciones

Atentamente,



Guillermo Gustavo Segarra E.
Gerente General
C.I. 0702489683