

INFORME PRESIDENTE

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS:

En cumplimiento de lo dispuesto en la ley, en los estatutos de la compañía, y por la Superintendencia de Compañía, pongo a vuestra consideración el INFORME ANUAL de actividades de la compañía PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S.A correspondiente al ejercicio económico del año 2016.

Durante el año 2016 hemos tramitado y cobrado nueve juicios de expropiación en contra del Municipio de Guayaquil que se iniciaron el 2009, es decir después de 7 años de incidentes, audiencias, inspecciones judiciales, encuentros y desencuentros con el alcalde sobre los montos que hemos reclamado y obtenido, habiendo cobrado a lo largo del año la cantidad de US \$ 1.603.196,02 Dólares, valores que fueron depositados en la cuenta corriente del Banco Internacional.

Hemos pagado el préstamo que se obtuvo en el año 2014 de US\$200.000,00 DOLARES.

Hemos devuelto al Señor Jose Luis Velasco Moreno la cantidad de \$ 80.000,00 dólares que nos había entregado a cambio de una promesa de compra venta sobre un lote de 40.000 metros cuadrados, que como no pudimos solucionar el problema del doble catastro que tienen todos los terrenos de PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S.A, tuvimos que devolver esos valores y sumarlos a este la cantidad de US \$ 20.000,00 dólares por concepto de ARRAS estipuladas en la promesa de compra venta. En total se le entregó un cheque certificado de US\$100.000,00 dólares, mediante encargo notarial.

Al Doctor Luis Rojas Bajaña le hemos adelantado en honorarios la cantidad de US\$127.897,87 DOLARES que nos serán facturados en el año 2017 por lo que aparecen en cuentas por cobrar.

Hemos incrementado la guardianía ya que los conflictos con los adjudicatarios del INDA están recrudeciendo, la contratación de maquinaria y personal para garantizar, hasta donde sea posible, nuestra posesión y tenencia del área que el municipio no nos ha expropiado y que actualmente son 124 Hectáreas, las cuales estamos nivelando y preparando el terreno para sembrar maíz en las partes altas y arroz en las partes bajas.

En el aspecto judicial y legal hemos establecido contactos y reuniones con varios estudios jurídicos para definir cuál será nuestra mejor postura para iniciar los juicios que nos permitan eliminar el doble catastro que pesa sobre el resto de la

propiedad de PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S.A. EL 2017 estaremos firmando el contrato aludido.

El 23 de marzo del 2016, se firmo un Contrato de Compra Venta, notariado, mediante el cual Parque Industrial Ecuatoriano cedía sus derechos fiduciarios al fideicomiso mercantil inmobiliario. Terrenova que comprendía un lote de terreno de 322.235,63 metros cuadrados por un valor de US \$ 966.706.89. CONVENIO QUE TENDRIA VALIDEZ UNICAMENTE SI SE CUMPLIA UNA CONDICION RESOLUTORIA QUE DECIA ASI : "Clausula 8.3 " En el evento en que el Banco de Desarrollo del Ecuador BEDE , omitiera la entrega de un préstamo a la compradora y al Fideicomiso Terrenova por la suma de Siete Millones de Dólares de los Estados Unidos de América ,para el desarrollo de un proyecto Inmobiliario ,dentro de un plazo máximo de 150 días hábiles contados a partir de la suscripción del presente contrato de pleno derecho, en cuyo caso la propiedad de los derechos fiduciarios serán remitidos de inmediato a la vendedora .

El 3 de agosto del 2016 se firmó un Adendum a ese contrato en el que se cambiaban el monto a recibir a US \$6.5 Millones de dólares en vez de los US\$ 7 Millones y se extendía el plazo de la Clausula resolutoria a 180 días hábiles.

El desembolso del BEDE al fideicomiso se realizó el 30 de Diciembre del 2016, recién en esa fecha se cumplía con la cláusula resolutoria, la cual quedara sin efecto, es por eso que esa cuenta por cobrar recién aparecerá en el balance del 2017.

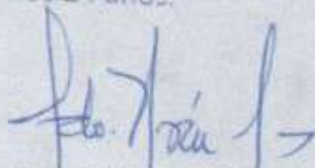
En resumen, como podrán observar en el balance adjunto, hemos tenido una Utilidad de \$ 230.196.80 dólares para el ejercicio del 2016, al cual deberá adicionarse la cantidad de US \$ 118.222.87 Dólares que fue el resultado neto del ejercicio del 2015, al que se le restó las pérdidas acumuladas por años anteriores de US \$1189.34 Dólares , cuyas utilidades no sé repartieron, lo que da un total de US \$ 348.419.67 Dólares y le tocará a esta junta de accionistas decidir que hacer con ello.

El resumen de los juicios de expropiación al finalizar el año 2016 es el siguiente:

1. El 2015 tuvimos 2 juicios ganados y 2 perdidos.
2. El 2016 tuvimos 9 juicios ganados y 2 perdidos. En total hemos terminado 15 de los 30 juicios que inició el Municipio de Guayaquil en contra de 30 de los 54 Adjudicatarios del INDA y PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S.A.
3. Durante el año 2017 todavía tenemos que enfrentar los 15 juicios restantes lo que significa: audiencias públicas, inspecciones judiciales en el lugar de los hechos, escritos, atenciones, pago a Abogados, peritos, etc.

Para finalizar les quiero resaltar el riesgo latente que existe de que el Municipio de Guayaquil nos siga expropiando o que el gobierno de turno quiera seguir construyendo viviendas populares, para lo cual se le ocurra que deben expropiar lo que nos queda de terrenos y que como desde el 2014 la ley cambió, el expropiado solo recibirá el valor del avalúo catastral Municipal, que al día de hoy es de \$ 0.49 dólares por metro cuadrado.

Sin más que informar aprovecho la oportunidad para agradecerles por la confianza brindada en la difícil gestión que nos ha tocado enfrentar y que seguiremos enfrentando con la misma firmeza y decisión que la hemos tenido los últimos 24 años.



Fernando Nevarez Ycaza