

## INFORME PRESIDENTE

### A LOS SEÑORES ACCIONISTAS

En cumplimiento de lo dispuesto por la ley en los estatutos de la compañía y por Superintendencia de Compañías pongo a vuestra consideración el INFORME ANUAL de actividades de la compañía PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S. A., correspondiente al ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 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 dólares.

Hemos devuelto al Sr. José Luis Velasco Moreno la cantidad de US\$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 de doble catastro que tienen todos los terrenos de PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S. A., tuvimos que devolver esos valores y sumarle 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 entrego 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 Dólares que nos serán facturados en el año 2017 por lo que aparece 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 la partes bajas.

En el aspecto judicial y legal hemos establecido contacto 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 firmó u Contrato de Compra Venta Notarizado, mediante el cual Parque Industrial Ecuatoriano S. A. cede 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 Estados de América para el desarrollo de un proyecto inmobiliario dentro de un 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 US\$6.5 millones de dólares en vez de US\$7 millones y se extendía el plazo de la clausura 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.

Por recomendación de la Perito Contable Mgs. Mariuxi Zuñiga Potes, en el numeral 6 sugiere se refleje en los estados financieros del año 2016, la Venta de los Derechos fiduciarios, por lo cual hemos procedido a realizar el Balance Rectificador correspondiente.

Como resultado de la recomendación de la Perito Contable, se genera una Pérdida de US\$92.038,83 dólares en el ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 2016.

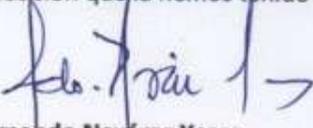
Con respecto a las utilidades del año 2015 por US\$119.412,21 dólares al que se le restó las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores por US\$1.189,34 dólares, dando una utilidad por repartir de US\$118.222,87 dólares y le tocara a esta junta de accionistas decidir qué hacer con eso.

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, o el gobierno de turno quieran seguir construyendo viviendas de interés social y nos sigan expropiando a valor de avalúo catastral actual.

Sin más que informar aprovecho la oportunidad para agradecerles 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 Nevárez Ycaza