



REPUBLICA DE PANAMA
SECCION DE ATENCION PRIMARIA DE LA SEGUNDA SUB-REGIONAL DE LA
PRIMERA REGION DE PANAMA. SAN FRANCISCO Y BELLA VISTA. Panamá,
catorce (14) de agosto de dos mil diecisiete (2017).

CARPETILLA: 201700037851

La Licenciada MARILENA CANO DE LEON, actuando en nombre y representación de IGOR CORTES GUTIERREZ, en su calidad de Presidente y Representante Legal de INVERSIONES DECURIA, S.A presenta QUERELLA PENAL en contra de EDGARDO BAZAN, JUAN SEBASTIAN MALAGON, ENRIQUE LOPEZ, SEBASTIAN FISZMAN, NESTOR BLANCO, CHRISTY LOPEZ, por supuesto infractor del delito **CONTRA EL PATRIMONIO ECONOMICO (ESTAFA Y OTROS FRAUDES)**, en perjuicio de INVERSIONES DECURIA,S.A.

En la querrella penal se señala sucintamente lo siguiente: *INVERSIONES DECURIA, S.A es una empresa que se dedica al desarrollo inmobiliario y para ello celebró un contrato de financiamiento interino para construcción, producto del desembolso por el banco a favor de la empresa , constituyeron primera hipoteca y anticresis a favor de The Bank of Nova Scotia a través de la escritura N°12,759 del 2 de julio de 2012 registrada en el Registro Público el día 3 de julio de 2012 dentro de la cual se afectaron con gravamen las fincas N°285335 inscrita al documento 1401047 de la Sección de Propiedad, finca N°381409 inscrita al documento 2156333 de la Sección de Propiedad y la finca N°381411 inscrita al documento 2156333 de la Sección de Propiedad. El financiamiento antes descrito se encuentra dentro de la entidad bancaria bajo el número de préstamo N°430000014449.*

INVERSIONES DECURIA, S.A para el mes de agosto del año 2016 se encontraba en MORA para con THE BANK OF NOVA SCOTIA dentro de la cual se propuso al banco una estructura de recomposición (reestructuración) de la facilidad crediticia que la empresa ya tenía con el banco (financiamiento interino), la cual está identificado bajo el número 43000014449.

Que a consideración del querellante THE BANK OF NOVA SCOTIA amenazó a INVERSIONES DECURIA, S.A, en virtud de la mora existente, con adoptar las acciones si no llegaba a formalizar rápidamente el traspaso de las fincas N°476176 y 476178, ya que fue enfático al manifestar que dichas acciones legales las podían adoptar hasta antes de la formalización del traspaso no adoptarían las acciones legales, toda vez que la obligación incumplida se habría extinguido, en virtud de la novación.

INVERSIONES DECURIA,S.A responde a las peticiones del Banco descritas en nota fechada 20 de octubre de 2016, enviando carta fechada 24 de octubre de 2016 a JUAN

MALAGON y EDGARDO BAZAN, Head of Risk Management/Gerente Senior de Cuentas Especiales, respectivamente, dentro de la cual la empresa "reitera su interés de proceder a formalizar cuanto antes el fideicomiso de garantías con el Banco, sino también para regularizar la relación crediticia, y en dicha carta hace algunas observaciones al Banco, con relación a puntos que deben quedar plasmados en el proyecto de contrato de fideicomiso que fuere recibido por la empresa el día 6 de octubre de 2016 y en la cual manifiesta la remisión de la versión corregida del fideicomiso conforme a los términos de la Nota fechada 31 de agosto de 2016.

En atención a la nota fechada 20 de octubre de 2016 remitida por la empresa al BANCO (The Bank of Nova Scotia) este responde con carta fechada 28 de octubre de 2016 suscrita por Edgardo Bazán y Juan Malagon, dentro de la cual manifestaron que: "vemos con buenos ojos los acercamientos que INVERSIONES DECURIA,S.A ha venido realizando para demostrar su interés en honrar sus obligaciones con nuestro banco...Por nuestra parte, le reiteramos que nuestra preferencia es lograr la regularización del préstamo para su cumplimiento y no la ejecución de las garantías. Por tanto, dadas las circunstancias y naturaleza del incumplimiento requerimos garantías apropiadas para poder entrar a definir los términos y condiciones de la reestructuración". En esta nota se puede observar una vez más que THE BANK OF NOVA SCOTIA reitera que una vez obtengan las garantías apropiadas para la reestructuración no procederían a la ejecución de las garantías (de la hipoteca), sino a la reestructuración del préstamo o novación.

En virtud, de lo anterior INVERSIONES DECURIA, S.A cumplió con las condiciones del Banco, es decir, se realizaron actos de disposición de bienes inmuebles, al lograr que terceras personas jurídicas, ajenas a la relación comercial existentes entre INVERSIONES DECURIA S.A y THE BANK OF NOVA SCOTIA traspasaran las Fincas N°476176 propiedad de EL PALMAR RESIDENCES 2,S.A y la Finca N°476178 propiedad de EL PALMAR BEACH CLUB,S.A. Igualmente INVERSIONES DECURIA,S.A, cumplió con otras condiciones establecidas por THE BANK OF NOVA SCOTIA, por lo que, se procedió con la firma del contrato de fideicomiso identificado "THE BANK OF NOVA SCOTIA (Panamá), S.A/FID-152"; el cual fue elevado en Escritura Pública N°32,756 fechado 1 de diciembre de 2016 e inscrito en el Registro Público en la entrada 556301/2016 registrado el día 22 de diciembre de 2016 a las 2:40 p.m, dentro de la cual las partes, THE BANK OF NOVA SCOTIA como beneficiaria, INVERSIONES DECURIA,S.A como fideicomitente y THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMA), S.A como fiduciaria.

El 23 de enero de 2017, The Bank of Scotia Nova remite carta a INVERSIONES DECURIA,S.A mediante la cual EL BANCO le pone en conocimiento a la empresa que "ha aprobado reestructurar la facilidad de crédito" nota contentiva de los términos y condiciones dentro de los cuales se describen Los Plazos, Los Repagos y Garantías, con la precitada nota la entidad bancaria comunica la aprobación a la empresa de que su obligación (ya habida con el banco) fue reestructurada trayendo nuevos plazos

para pagar la obligación, reestructuración que fue condicionada por El Banco a una serie de requisitos que fueron cumplidos a cabalidad por INVERSIONES DECURIA,S.A, entre ellos la transferencia de las Fincas 479176 y 476178 de propiedad de El Palmar Residence 2, S.A y El Palmar Beach Club S.A.

DEL TIPO PENAL-ESTAFA AGRAVADA

INVERSIONES DECURIA,S.A en pleno conocimiento de que la reestructuración del crédito (obligación crediticia) habida con el banco fue aprobado (carta del 23 de enero de 2017), que cumplió con cada una de las condiciones establecidas por el Banco. FUE SORPRENDIDA EN SU BUENA FE por el Banco con un proceso hipotecario interpuesto el día 19 de mayo de 2017 ante el Juzgado Tercero de Circuito de los Civil fdel Primer Circuito Judicial de Panama, promovido en su contra, el cual fue admitido a través de Auto N°P3-266-204-2017-43552 fechado 5 de junio de 2017 en contra de 5° fincas (unidades departamentales) dentro de las cuales se encuentran las 33 unidades departamentales que no solo se establecieron en el fideicomiso su liberación sino que también el Banco dio a conocer a la empresa el día 10 de marzo de 2017 que dichas liberaciones ya estaban autorizadas e importante mencionar que entregados a cada uno de sus propietarios, ya que las minutas de cancelación preparadas por la firma Pedrechí y Pedrechí los habían elaborados y entregados al Banco para su forma.

Es evidente que INVERSIONES DECURIA S.A ha sido víctima del delito de ESTAFA AGRAVADA por parte de todos aquellos a quienes se querellan, en virtud, de que cada uno de los querellados ejecutó una serie de acciones (participación activa) para lograr el engaño, ganar la confianza e inducir a IGOR CORTES en representación de INVERSIONES DECURIA, S.A para que lograra que terceras personas jurídicas que no formaban parte de la relación crediticia (EL PALMAR BEACH CLUB, S.A y EL PALMAR RESIDENCE 2, S.A) hicieran el traspaso en fideicomiso de bienes inmuebles de su propiedad para garantizar en fideicomiso, frente a THE BANK OF NOVA SCOTIA, obligaciones que no le eran propias (obligaciones de INVERSIONES DECURIA, S.A para luego de ello, es decir, para luego del traspaso de estas garantías y de novada la obligación bancaria existente entre ellos, THE BANK OF NOVA SCOTIA presentara una demanda ejecutiva civil en contra de INVERSIONES DECURIA,S.A para ejecutar, a pesar que la obligación novada estaba vencida, las fincas que prometieron liberar a cambio del traspaso de las fincas de las sociedades antes señaladas (fincas de EL PALMAR BEACH CLUB, S.A y EL PALMAR RESIDENCE 2,S.A) y luego de ello o paralelamente también podrán proceder con la ejecución del fideicomiso, ya que en la demanda ejecutiva antes señalada ignoraron la obligación novada y, declararon la obligación anterior , es decir, la obligación extinguida con la novación (contenida en la Escritura Pública N°12,759 del 2 de julio de 2012) de plazo vencido, líquida y exigible por lo que de esta forma, es decir, al temerariamente darle vigencia a la obligación extinguida, ejecutarán ilícitamente las hipotecas extinguidas y, muy posiblemente el fideicomiso de garantía (que novó la obligación extinguida).

En virtud de la ejecución solicitada por THE BANK OF NOVA SCOTIA, el mismo ignoró todos y cada uno de los correos de negociación, oferta y aceptación que fueron intercambiados entre THGE BANK OF NOVA SCOTIA e INVERSIONES DECURIA,S.A (los que a luz del derecho civil y comercial originaron una nueva obligación comercial o NOVACION DE LA OBLIGACION , lo que demuestra que THE BANK OF NOVA SCOTIA utilizó estos mecanismos para engañar a INVERSIONES DECURIA,S.A, EL PALMAR BEACH CLUB ,S.A y EL PALMAR RESIDENCE 2, S.A, en el sentido de obtener en fideicomiso de garantía bienes de terceros no involucrados en la relación bancaria, lo evidencia claramente el dolo y mala fe en el actuar de THE BANK OF NOVA SCOTIA.

CUANTIA PROVISIONAL DEL DAÑO: SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL DOLARES CON 00/100 (US\$7,500,000.00.) en virtud de la conducta ejecutada por las personas señaladas dentro de la presente querrella.

Al entrar analizar la admisibilidad o no de la querrella presentada vemos que el letrado expone de manera clara, precisa y circunstanciada, los hechos en que fundamenta la querrella; y de igual forma los motivos en que fundamenta la acción civil y la cuantía provisional del daño cuya reparación se pretende, en ese sentido vemos que el referido escrito cumple con los requisitos exigidos por el artículo 88 de la Ley No. 63 de 28 de agosto de 2008, que adopta el Código Procesal Penal, es decir, que no adolece de omisión que constituya fundamento para inadmitirla.

En cuanto a los elementos de pruebas esbozados este despacho no tiene objeción en acceder a las 41 pruebas documentales, la solicitud especial de reconocimiento expuestas por el letrado en su libelo de querrella, por su conducencia pertinencia y utilidad debidamente sustentada. Se oficiara al Banco con la finalidad de obtener el expediente del préstamo y las minutas de cancelación.

Se hace la salvedad que la admisibilidad o no de los demás elementos de convicción esbozados, es decir, las entrevistas solicitadas, podrán ser consideradas en el transcurrir de la investigación si se acredita su pertinencia y utilidad.

Siendo así, la suscrita Fiscal Adjunta de la Sección de Atención Primaria, de la Segunda Subregional- Bella Vista y San Francisco. **DISPONE:**

1. Téngase, a la Firma **INFANTE & PEREZ ALMILLANO** representada por la Licenciada **MARILENA CANO DE LEON** y el Licenciado **ROGER TEJADA BRYDEN** como apoderados judiciales, en los términos conferidos en el poder otorgado.
2. Admitir el escrito de querrella presentado por la Licenciada **MARILENA CANO DE LEON** y el Licenciado **ROGER TEJADA BRYDEN** actuando en nombre y representación de **IGOR CORTES GUTIERREZ**, en su calidad de Presidente y Representante Legal de **INVERSIONES DECURIA, S.A** de presentar

QUERRELLA PENAL en contra de EDGARDO BAZAN, JUAN SEBASTIAN MALAGON, ENRIQUE LOPEZ, SEBASTIAN FISZMAN, NESTOR BLANCO, CHRISTY LOPEZ, por supuesto infractor del delito **CONTRA EL PATRIMONIO ECONOMICO (ESTAFA Y OTROS FRAUDES)**, en perjuicio de INVERSIONES DECURIA,S.A.

3. Admitir los elementos de convicción aportados con el libelo de querrela concernientes a 41 pruebas documentales, y la solicitud especial de reconocimiento expuestas por el letrado en su libelo de querrela. Oficiar al Banco The Bank of Nova Scotia con la finalidad de obtener el expediente del préstamo y las minutas de cancelación.
4. Negar la solicitud de recibir entrevistas en virtud que no se sustenta las pertinencias de las mismas.
5. Girar las comunicaciones de lugar, a fin de dar cumplimiento a lo resuelto.

FUNDAMENTO LEGAL: Artículo 88 y concordantes de la Ley No. 63 de 28 de agosto de 2008, que adopta el Código Procesal Penal.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE;


LICDA. ESTELABEL BATISTA FRANCO
Fiscal Adjunta de la Unidad de Atención Primaria.



MINISTERIO PÚBLICO
FISCALÍA METROPOLITANA
SECCIÓN DE ATENCIÓN PRIMARIA
En Panamá, a las 1:00 p.m. de la Tarde
del día 14 de agosto del año 2017 notifique
a Licda. Estelabel Batista Franco de Lina
anterior y para constancia.
Yafonda Cruz
Firma
8-733-2237