

Copia



INFANTE & PÉREZ ALMILLANO

322-2121 322-2207
322-2205 322-2206
FAX: (507) 322-2212

APARTADO 0830-9638 ZONA 9
PANAMA, REP. DE PANAMA
EDIFICIO PH 909, PISOS 12 y 14
CALLE 50 Y 74 SAN FRANCISCO

QUERELLA

Querella penal en contra de **EDGARDO BAZAN, JUAN SEBASTIAN MALAGON, ENRIQUE LOPEZ, SEBASTIAN FIZSMAN, NESTOR BLANCO, THE BANK OF NOVA SCOTIA** representada por Nestor Blanco, **THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMA), S.A.** representada Christy López por la comisión del delito de estafa agravada en perjuicio de **INVERSIONES DECURIA, S.A.; EL PALMAR RESIDENCE 2, S.A. y EL PALMAR BEACH CLUB, S.A.**

SEÑOR FISCAL DE LA SECCION DE ATENCION PRIMARIA, MINISTERIO PÚBLICO:

Nosotros, **INFANTE & PEREZ ALMILLANO**, Sociedad Civil de abogados debidamente inscrita a la **FICHA 20432, DOCUMENTO 592944**, de la Sección de Micropelículas (Persona Común) del Registro Público, con domicilio profesional ubicado en la Provincia y Distrito de Panamá, Corregimiento de San Francisco, Edificio P. H. 909, Pisos 12 y 14, lugar donde recibimos notificaciones personales y judiciales, actuando en nuestra condición de apoderados judiciales de **INVERSIONES DECURIA, S.A.** sociedad debidamente inscrita al Folio No.668149, de la sección de mercantil del Registro Público de Panamá; **EL PALMAR RESIDENCE 2, S.A.** sociedad debidamente inscrita al Folio No.155626578, de la sección de mercantil del Registro Público de Panamá, y; **EL PALMAR BEACH CLUB, S.A.** sociedad debidamente inscrita al Folio No.155626576, de la sección de mercantil del Registro Público de Panamá todas debidamente representadas por su Presidente y Representante Legal **IGOR CORTES GUTIERREZ**, varón, español, mayor de edad, con cédula



de identidad personal No. E-8-116521, domicilio en Obarrio, Sortis Business Tower, Piso 16, Oficina 16 i, concurrimos respetuosamente ante ustedes, con el fin de **interponer querella** en contra de **EDGARDO BAZAN, JUAN SEBASTIAN MALAGON, ENRIQUE LOPEZ, SEBASTIAN FISZMAN, NESTOR BLANCO, THE BANK OF NOVA SCOTIA** representada por Nestor Blanco, **THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMA), S.A.** representada Christy López por la comisión del delito de estafa gravada.

I. LAS PARTES EN LA PRESENTE QUERELLA SON:

A. QUERELLANTE:

Lo son las siguientes sociedades **INVERSIONES DECURIA, S.A.** sociedad debidamente inscrita al Folio No.668149, de la sección de mercantil del Registro Público de Panamá; **EL PALMAR RESIDENCE 2, S.A.** sociedad debidamente inscrita al Folio No.155626578, de la sección de mercantil del Registro Público de Panamá, y; **EL PALMAR BEACH CLUB, S.A.** sociedad debidamente inscrita al Folio No.155626576, de la sección de mercantil del Registro Público de Panamá todas representadas por su Representante Legal, **IGOR CORTES GUTIERREZ**, varón, español, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal No. E-8-116521, con domicilio en Obarrio, Sortis Business Tower, Piso 16, Oficina 16 i, representada en este acto por la firma **INFANTE & PEREZ ALMILLANO**, con despacho profesional ubicado en Calle 50 y 74 San Francisco, Edificio P.H. 909, Pisos 12 y 14 de esta Ciudad, con Teléfono No. 322-2121.

B. QUERELLADO: Sin perjuicio de aquellas personas adicionales a quienes en su momento se formulen cargos por el delito cuya investigación aquí se solicita, o por cualquier otro delito que surja del desarrollo de las investigaciones por querellado deberá tenerse a:

- 1. EDGARDO BAZAN**, panameño, y demás generales desconocidas Gerente Senior de Cuentas Especiales de The Bank of Nova Scotia (Panamá);
- 2. JUAN SEBASTIAN MALAGON**, colombiano, y demás generales desconocidas, Head of Risk Management de The Bank of Nova Scotia (Panamá)
- 3. ENRIQUE LOPEZ**, canadiense, y demás generales desconocidas;



4. **SEBASTIAN FISMAN**, canadiense y demás generales desconocidos, colaborador de The Bank of Nova Scotia (Panamá)
5. **NESTOR BLANCO**, varón, mayor de edad, banquero, con pasaporte No. BA780557;
6. **THE BANK OF NOVA SCOTIA representada por Nestor Blanco**, varón, mayor de edad, banquero, con pasaporte No. BA780557; localizable en Torres de las Américas, Torre A, Piso 6, San Francisco.
7. **THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMA), S.A. representada Christy López**, mujer, mayor de edad, abogada, con cédula de identidad personal No. 8-739-2034, localizable en Torres de las Américas, Torre A, Piso 6, San Francisco.

LUGAR Y FECHA DE LA COMISIÓN DEL HECHO PUNIBLE QUERELLADO.

El delito que aquí se querella fue cometido desde el 25 de noviembre de 2016, día en que se firmó el Fideicomiso "identificado como FIT-152" entre THE BANK O NOVA SCOTIA he Inversiones Decuria, S.A., El Palmar Residence 2, S.A. y El Palmar Beach Club, S.A. en Torre De Las Américas, Torre A, Piso 6, Corregimiento de San Francisco, en la Ciudad de Panamá.

CUANTIA PROVISIONAL DEL DAÑO

Tasamos la cuantía provisional de los daños ocasionados en la suma de 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 querella

II. HECHOS PUNIBLES:

Los hechos punibles cuya comisión se le atribuye a los querellados y a quien(es) resulte(n) responsable(s), lo constituye el delito tipificado en el artículo 220 y 221 del Código Penal y que a la letra dicen:

“Artículo 220: Quien mediante engaño se procure o procure a un tercero un provecho ilícito en perjuicio de otro será sancionado con prisión de uno a cuatro años La sanción se aumentará hasta un tercio cuando se cometa abusando de las relaciones personales o profesionales, o



cuando se realice a través de un medio cibernético o informático.

Artículo 221: La conducta prevista en el artículo anterior será sancionada con prisión de cinco a diez años en los siguientes casos:

- 1. Si la lesión patrimonial excede de cien mil balboas (B/. 100,000.00)**
- 2. Si la cometen apoderados, gerentes o administradores en el ejercicio de sus funciones**
3. Si se comete en detrimento de la Administración Pública o de un establecimiento de beneficencia
4. Si se usurpa o utiliza la identidad de otra persona para obtener algún beneficio

FUNDAMENTAMOS LA PRESENTE QUERRELA CON BASE A LOS SIGUIENTES HECHOS:

A. DE LA RELACION COMERCIAL ENTRE INVERSIONES DECURIA, S.A. Y THE BANK OF NOVA SCOTIA

PRIMERO: 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 pública No. 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 No.285335 inscrita al documento 1401047 de la sección de propiedad, finca No.381409 inscrita al documento 2156333 de la sección de propiedad y la finca No.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 No. 430000014449.

SEGUNDO: Mediante escritura pública No.18,253 del 17 de septiembre de 2012 The Bank of Nova Scotia e Inversiones Decuria S.A. modifican el contrato de financiamiento interino de construcción y se mantiene primera hipoteca y anticresis a favor del banco, la modificación constituyó en la que la deudora (la empresa) se obligaba a inversiones progresivas en el proyecto, manteniéndose



la hipoteca y anticresis sobre las fincas mencionadas en cláusula anterior.

TERCERO: Mediante Escritura Pública No.8094 del 15 de abril de 2015, The Bank of Nova Scotia mediante la cual queda redimida de todo gravamen para con el BANCO sólo y únicamente las fincas (cancela parcialmente los gravámenes hipotecarios y anticréticos) a Fincas No. 476176; Finca No.476177 y Finca No.476178, todas inscritas al documento No.2645611 de la sección de la propiedad horizontal de la Provincia de Panamá del Registro Público correspondiente al lote número 2, lote número 3 y lote número 4 respectivamente, del P.H EL PALMAR RESIDENCE, HOTEL & BEACH CLUB (P.H. ORIGINARIO).

CUARTO: Mediante Escritura Pública No. 22729 del 29 de agosto de 2016 INVERSIONES DECURIA, S.A. celebró un convenio de escisión parcial con EL PALMAR RESIDENCE 2, S.A. dentro de la cual la finca No.476176 de la sección de propiedad a la sociedad se traspasa a favor de la sociedad EL PALMAR RESIDENCE 2, S.A.

B. DEL INCUMPLIMIENTO (MORA) DE LAS OBLIGACIONES POR PARTE DE INVERSIONES DECURIA, S.A. Y DE LA NEGOCIACIONES (PARA LA RESTRUCTURACION DE LA DEUDA) ENTRE INVERSIONES DECURIA, S.A. Y THE BANK OF NOVA SCOTIA.

QUINTO: INVERSIONES DECURIA, S.A. para el mes de agosto del año 2016 se encontraba en mora (ver carta del 8 de agosto del 2016 mediante la cual se declara de plazo vencido la obligación) para con THE BANK OF NOVA SCOTIA, motivo por el cual INVERSIONES DECURIA, S.A. el día 16 de agosto de 2016 a través de sus abogados, enviaron carta a 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 430000014449.

SEXTO: En virtud de lo anterior THE BANK OF NOVA SCOTIA a través de EDGARDO BAZAN y JUAN MALAGON el día 31 de agosto de 2016 responde la nota fechada 16 de agosto de 2016 a la empresa INVERSIONES DECURIA, S.A (destinada a su abogado) dentro de la cual estableció que:



“El Banco ha estado abierto a considerar las opciones planteadas en aras de recuperar el crédito otorgado//...// En atención a lo antes expuesto, el Banco estaría dispuesto a considerar:

1. Que INVERSIONES DECURIA, S.A. **proceda de forma inmediata a constituir un Fideicomiso de Garantía** con The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. en calidad de fiduciario, **aportando al patrimonio de fideicomiso:** (i) la suma de CINCUENTA MIL DOLARES (US\$.50,000.00)//...// (ii) las veintidós (22) unidades departamentales que aún no han sido vendidas//...// y las fincas No.476176 y No.476178 ambas con Código de ubicación 8801 inscritas en la sección de propiedad horizontal, Provincia de Panamá.



Las Fincas No.476176 y No.476178. que nacieron a la vida jurídica en su modalidad de propiedad horizontal, tal como lo indica la Escritura Pública No.8094 del 15 de abril de 2015, dentro de la cual The Bank of Nova Scotia cancela parcialmente los gravámenes hipotecarios.

SEPTIMO: INVERSIONES DECURIA, .S.A responde la nota enviada por el Banco (31 de agosto de 2016) en nota fechada 10 de octubre de 2016 misma que dirige a THE BANK OF NOVA SCOTIA con atención a RAMON MIRANDA (Director de Banca Corporativa y Comercial, Banca Privada y Trust); JUAN SEBASTIAN MALAGON (Head of Risk Management) y a EDGARDO BAZAN (Gerente Senior de Cuentas Especiales) dentro de la cual dejó plasmado al Banco que con relación a la nota suscrita por ellos y luego de reunión sostenida entre las partes quedó pendiente de coordinar entre ambas partes lo referente (se plantea mecanismo de reestructuración):

1. “La extensión del plazo del pago del préstamo a 18 meses, pero con hitos realizables cada 6 meses. Estos hitos consistirán en el pago de una tercera parte del saldo del préstamo cada 6 meses. El incumplimiento de estos hitos o del plazo total implicaría una causal de terminación.
2. Modificar el pago de intereses, de manera que se puedan capitalizar y pagar cada seis meses. Esto conllevaría modificar

también lo referente a intereses moratorios, lo cual no sería necesario.

3. El pago de capital e intereses del Préstamo se hará fundamentalmente con las ventas de las unidades departamentales del Proyecto, para lo cual Inversiones Decuria, S.A. les daría el precio de lista (i.e. ofrecido comercialmente) y requeriría de una flexibilidad para negociar este precio de lista hasta un 20% menos. En adición, habría que considerar descontar del precio de venta final un 10% para cubrir las comisiones de corretaje inmobiliario internacional y local, así como el impuesto de transferencia de bienes inmuebles y garantía de capital. Inversiones Decuria, S.A. ha estimado que aún con las deducciones antes detalladas, con relación al precio de lista, el valor total de las unidades departamentales que entrarían al fideicomiso cubrirían el saldo del Préstamo.
4. La liberación de la Finca N°476176, una vez se haya pagado el sesenta y seis por ciento (66%) del saldo del Préstamo, a efectos de que Inversiones Decuria, S.A. pueda iniciar la construcción de la segunda torre del proyecto. La Finca N°476178 se mantendría en garantía hasta el repago total del crédito interino."

Todo lo anterior fue propuesto por INVERSIONES DECURIA, S.A. para reestructurar el crédito y las obligaciones emanantes del préstamo para con THE BANK OF NOVA SCOTIA.

OCTAVO: En respuesta a lo anterior, el Banco envió nota fechada 20 de octubre de 2016 a INVERSIONES DECURIA, S.A., dentro de la cual le establece que:

"para proceder con la consideración y condiciones para la reestructuración de la deuda vencida que mantienen con THE BANK OF NOVA SCOTIA, propuesta por ustedes en su carta de 10 de octubre de 2016, es un requisito indispensable que se nos provean con garantías suficientes..... INVERSIONES DECURIA, S.A. deberá proceder inmediatamente con la transferencia de las fincas No. 476176 y



No. 476178..... a un Fideicomiso de Garantías con The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. para garantizar el préstamo.

En caso que INVERSIONES DECURIA, S.A., cumpla con lo anterior, el Banco estaría anuente a considerar la reestructuración del crédito, la cual debe estar dentro de los parámetros y políticas vigentes al momento de realizar el análisis de viabilidad.”

THE BANK OF NOVA SCOTIA como medida de presión para el traspaso de las fincas antes señaladas manifestó al final de la referida nota del 20 de octubre de 2016 lo siguiente:

“Queda entendido que lo antes expuesto no implica la renuncia del Banco a exigir el cumplimiento de las obligaciones de parte de INVERSIONES DECURIA, S.A. y, por consiguiente, a presentar toda clase de acciones que el Banco estime pertinentes para la defensa de sus intereses **en cualquier momento antes de la formalización de lo antes expuesto.**”



De la cita anterior se puede observar claramente 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 de lo antes expuesto (el traspaso)**, por lo que es fácil deducir, que posterior a la formalización del traspaso no adoptarían las acciones legales, toda vez que la obligación incumplida se habría extinguido, en virtud de la novación.

Es importante ilustrar al Ministerio Público que, INVERSIONES DECURIA, representada por Igor Cortés, no aceptó la nota antes descrita, por lo que se reúne con el personal del Banco el día 25 de octubre de 2016 a las 10:00 a.m. JUAN MALAGON, EDGARDO BAZAN y RAMON MEDINA, se reunieron para puntualizar la no ejecución y se notifica la buena fe del Banco

NOVENO: 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 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.”

DECIMO: En atención a la nota fechada 20 de octubre de 2016 remitida por la empresa al BANCO (The Bank of Nova Scotia), éste responde con carta fechada 28 de octubre de 2016 suscrita por Edgardo Bazan y Juan Malagon, dentro de la cual manifestaron que:

*“vemos con buenos ojo los acercamientos que INVERSIONES DECURIA, S.A. ha venido realizado 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 podemos 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.

C. DE LA NOVACION DE LA OBLIGACION DESCRITA EN EL LITERAL "A" ANTERIOR Y, POR CONSIGUIENTE, LA EXTINCIÓN DE DICHA OBLIGACION Y SURGIMIENTO DE UNA NUEVA OBLIGACION.

DECIMO PRIMERO: En virtud, de todo 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 No. 476176 propiedad de *EL PALMAR RESIDENCE 2, S.A. y, la Finca No. 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 No.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)

Dentro del fideicomiso se convino lo siguiente:

- 1. Que el Beneficiario, otorgó una facilidad crediticia para el desarrollo de un edificio de apartamentos con sus correspondientes áreas comunes y sociales en El Palmar, distrito de San Carlos, Provincia de Panamá, identificada con el No. 430000014449. Dicha facilidad de crédito consta documentada a través de contrato de financiamiento interino de construcción//...//que INVERSIONES DECURIA, S.A. celebró con THE BANK OF NOVA SCOTIA... mediante escritura pública 12,759 del 2 de julio de 2012, modificada por la escritura pública 18,253 del 17 de septiembre de 2012 el cual está garantizado con primera hipoteca y anticresis originalmente sobre la Finca No.285335..., la Finca No.381409... y la Finca No.381411//...//;*
- 2. Que por razón de haber prometido vender, INVERSIONES DECURIA, S.A. ciertas unidades departamentales segregadas de las fincas hipotecadas, según se indicó en el punto (1) anterior, y **se hace necesario liberar dichas unidades departamentales** prometidas vender, **ahora es necesario constituir garantías sustitutas**, por lo cual INVERSIONES DECURIA, S.A. aceptó formalmente los términos y condiciones establecidos en la carta de términos emitidas por el Beneficiario con fecha 31 de agosto de 2016 ("la carta de término"), la cual está basada en la carta de propuesta de 16 de agosto de 2016 presentada por la propia INVERSIONES DECURIA, S.A.*



3. Que EL PALMAR RESIDENCE 2, S.A. es propietaria de la finca No.476176 y EL PALMAR BEACH CLUB, S.A. es propietaria de la finca No.476178//...//y están dispuesta a garantizar las obligaciones de la misma frente a el Beneficiario;//...// --POR TANTO, POR ESTE MEDIO, los fideicomitentes, Beneficiario y el Fiduciario, convienen en constituir, como en efecto constituyen, un fideicomiso irrevocable de conformidad con términos y condiciones.

Una vez firmado el Fideicomiso (FID-152) el día 25 de noviembre de 2016 el Banco (The Bank Of Nova Scotia) entrega a INVERSIONES DECURIA, S.A nota dentro de la cual se encuentra el listado de las 25 unidades departamentales (ver cuadro inserto).



#	UNID	BUYER	SALES PRICE	Total payments received by Borrower	%
1	501	BRUNO HA. GROTTA	173,329.00	173,329.00	100%
2	302	SABERA BHEKU	106,181.00	106,181.00	100%
3	501	JAMES DERLEIN	176,532.00	176,531.25	100%
4	502	ZIKR INVESTMENT CORPORATION	108,911.00	108,911.00	100%
5	601	JAVIER MARTINEZ	178,133.00	178,133.00	100%
6	602	REAL ESTATE INVESTMENT EL PALMAR	110,186.00	110,186.00	100%
7	703	ANAYANSE MORENO ROJAS	111,641.00	111,641.00	100%
8	502	CLEMENTINA MARTINEZ	114,371.00	114,371.00	100%
9	1002	IRMA MATHURIN VICTOR MCARTHY	125,616.00	125,616.00	100%
10	1101	IGNACIO ALBERTO ARATA	186,179.00	186,179.00	100%
11	1104	JENARO FACIO LANCE	194,726.00	194,726.00	100%
12	1201	MARY SKELTON	187,740.00	187,740.00	100%
13	1202	MONICA MAHALIK	117,816.00	117,816.00	100%
14	1302	RAUL JAEN	119,831.00	119,831.00	100%
15	1304	ISMAEL PINO	197,692.00	197,692.00	100%
16	1501	PONGULLE	235,000.00	235,000.00	100%
17	1601	EBANKS DAVILA	202,732.00	202,732.00	100%
18	1602	SUSANA RICHARD DE TORRIJOS	129,167.00	129,167.00	100%
19	1603	MAGDA TORRIJOS	129,167.00	129,167.00	100%
20	1802	BARBARA BAUER	132,000.00	132,000.00	100%
21	1902	OLGA Y MAXIM AGLINTSEVA	126,916.00	127,431.00	100%
22	2003	MUSIC FOR ALL FUNDATION	132,127.00	132,127.00	100%
23	2201	FUNDACION ETOLES	200,000.00	200,000.00	100%
24	2401	SUNIL PATEL	344,201.00	344,201.00	100%
25	2402	HUMBERTO DE LEON	300,000.00	300,000.00	100%
			4,140,194.00	4,140,194.00	

En cumplimiento con lo establecido en la carta fechada 31 de agosto de 2016 cuyos términos fueron acordados por The Bank of Nova Scotia e Inversiones Decuria, S.A., dejamos constancia que The Bank of Nova Scotia liberara las fincas antes listadas, siempre y cuando un Auditor previamente autorizado por el Banco realice un audito que abarque el estudio de la situación actual de las fincas y otorgue su visto bueno para la liberación de las mismas.

DECIMO SEGUNDO: En el ínterin de las negociaciones, entre ambas partes se dieron sendas comunicaciones vía correo electrónicos, con relación a las 25 unidades departamentales (construidas sobre la

finca madre No.476175 objeto de la primera hipoteca y anticrética y elevada al régimen de propiedad horizontal) que ya habían sido vendidas a terceras personas, por lo que, EL BANCO por conducto de Christy Lopez (correo fechado 26 de noviembre de 2016) comunicó a INVERSIONES DECURIA, S.A. en la persona de Jennifer Croston lo siguiente:

*“te adjunto la lista de las fincas que serían liberadas **contra la firma del contrato de fideicomiso** y el resultado de la auditoria”, auditoria que en efecto, fue realizada por los contadores públicos autorizados Mendoza y Auditores Asociados, S.A. a petición del banco., luego en otro correo fechado 16 de diciembre de 2016 EL BANCO por conducto de Edgardo Bazan, responde correo de INVSIONES DECURIA, S.A. en la cual le manifiestan “Efectivamente, recibimos del Lic. Mario Berguido borrador del informe de las 8 unidades,..... estas unidades y las demás, que conforman las 25, **serán liberadas una vez tengamos la aprobación** de nuestra Casa Matriz **y se hayan completado los aspectos relacionados a la reestructuración**”*



Es importante, mencionar que mediante correo electrónico fechado 16 de diciembre de 2016 EDGARDO BAZAN VÁSQUEZ (del Banco) responde a INVERSIONES DECURIA, S.A en la persona de Jennifer Croston que:

*“Efectivamente, recibimos del Lic. Mario Berguido borrador del informe de las 8 unidades, el cual hemos revisado **y se constata el pago de las unidades** y la utilización correspondiente por parte de INVERSIONES DECURIA, S.A.”*

*“Estas unidades y las demás, que conforman las 25, **serán liberadas una vez tengamos la aprobación de nuestra Casa Matriz** y se hayan completado los aspectos relacionados a la reestructuración”*

DECIMO TERCERO: El 23 de enero de 2017, The Bank of Scotia Nova remite carta al 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.

Cabe destacar que con la aceptación de esta oferta y/o con el cumplimiento por parte de INVERSIONES DECURIA, S.A. de las condiciones establecidas por THE BANK OF NOVA SCOTIA se da la **NOVACION DE LA OBLIGACION CONTENIDA EN EL HECHO PRIMERO DE LA PRESENTE DEMANDA, POR CONSIGUIENTE, DICHA OBLIGACION PRIMITIVA (LA SEÑALADA EN EL HECHO PRIMERO) QUEDA TOTALMENTE EXTINGUIDA DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 1043 EN CONCORDANCIA CON EL ARTICULO 1089 Y SIGUIENTES DEL CODIGO CIVIL.**

Cabe destacar que el efecto de la novación es la creación de una nueva obligación que extingue la obligación anterior. Luis Ribó Durán en su **Diccionario de Derecho (BOSCH, Casa Editorial, Barcelon)** se refiere a la novación así: “Aunque esta figura jurídica se encuadra dentro de las formas de extinguirse las obligaciones, hay que reconocer que la obligación objeto de la novación se extingue para revivir en una nueva”. En otras palabras la obligación anterior se extingue, fenece o muere y, surge una nueva obligación. Igualmente el **Diccionario Jurídico Consultor MAGNO (Cadiex Internacional, S.A., 2010)**, se refiere a la novación en estos términos: “Convenio por el cual se extingue una obligación principal con sus accesorios y las obligaciones accesorias, transformándola en otra sustitutiva de la primera.”

Debemos resaltar que la obligación señalada en el hecho primero de la presente querrella quedó extinguida, es decir, sin validez alguna al momento de la aceptación de la oferta realizada por el banco



mediante su carta de 23 de enero de 2017, por consiguiente, también quedó extinguida la hipoteca contenida en las escrituras señaladas en la cláusula primera, de allí que THE BANK OF NOVA SCOTIA jamás podía solicitar la ejecución y/o demandar la obligación e hipoteca contenida en dichas escrituras públicas, toda vez que las mismas habían quedado extinguidas con la nueva obligación contraída (NOVACION) con la aceptación y ejecución de los términos de la carta antes señalada. La figura de la novación se dio dado a que en dicha carta no solo se varió el objeto, términos y condiciones del préstamo original (monto, forma de pago de capital e intereses), sino también se variaron las garantías para el pago de la nueva obligación (exclusión de unas fincas de la hipoteca y, constitución de un fideicomiso de garantía), así como también se incluyeron nuevos garantes que no existieron en la obligación primitiva.

DECIMO CUARTO: Posterior a la nota antes señalada y tal como lo indicamos anteriormente, EL BANCO se obligó a liberar las 25 unidades departamentales, una vez se contara con la aprobación y se hayan contemplados aspectos relacionados con las reestructuración (recordemos que dichos aspectos era la firma y consecuente registro del fideicomiso en el Registro Público, instrumento público en el cual la empresa transfirió sus bienes solicitados por el banco para garantizar la reestructuración del préstamo) fideicomiso inscrito el 22 de diciembre de 2016 y aprobación comunicada a través de nota fechada 23 de enero de 2017, INVERSIONES DECURIA, S.A. continuaba en comunicación con EL BANCO a través de correo electrónico, y fue hasta el día 10 de marzo de 2017 que EL BANCO por conducto de JUAN MALAGON indico lo siguiente

“las liberaciones están autorizadas para que en la medida en que sean solicitadas por los clientes se dará el proceso respectivo de liberación”.



Lo anterior es con relación a las 8 unidades. **Ahora no puede vender las fincas, están embargadas, lo cual traerá perjuicios, así como la imposibilidad de cumplir con la obligación nueva.**

DEL TIPO PENAL - ESTAFA AGRAVADA

DECIMO QUINTO: 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 establecida por el Banco, saber:

GARANTIAS

1. *Primera hipoteca y anticresis sobre la No.285335 inscrita al documento 1401047 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público, la Finca No.381409 inscrita al documento 2156333 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público y las fincas (apartamentos) que resultaron de la construcción del la torre #1 del proyecto "Residencial el Palmar" ubicado en el Palmar, Distrito de San Carlos. **(Escritura Pública contentiva de la hipoteca)**
Las fincas disponibles para la venta, equivalentes a veintiun (21) unidades deberán ser traspasadas al Fideicomiso en Garantía: The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A. / Fid suscrito el 1° de diciembre de 2016. **(El Banco no envía el borrador de este fideicomiso por lo que incumple con esta obligación)***
2. *Fideicomiso de garantía que posee a título de Fiducia Mercantil las Fincas (i) No.476176 de EL PALMAR RESIDENCE 2, S.A. y (ii) No.476178 de EL PALMAR BEACH CLUB, S.A. ambas con Código de Ubicación 8801, inscritas en la sección de propiedad horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público ubicadas en el Palmar, Distrito de San Carlos **(Inversiones Decuria cumplió con este punto)***
3. *Fianzas solidarias e ilimitadas de Igor Cortés, Vicente Cortés, EL PALMAR RESIDENCE 2, S.A. y EL PALMAR BEACH CLUB, S.A. las cuales se extienden para respaldar costos adicionales no presupuestados, cumplimiento de la obra, y servicio de la deuda **(El Banco incumplió, ya que nunca remitió el formulario para este requisito)***
4. *Seguro contra incendio y terremotos sobre las unidades no vendidas **(Inversiones Decuria cumplió con este punto)***
5. *Carta por parte de los accionistas en donde se comprometen a cubrir cualquier costo o gasto incurrido e interés más FECCI a ser pagados al Banco **(El Banco incumplió, ya que nunca remitió el formulario para este requisito)***
6. *Acuerdo de dilución accionario debidamente aceptado por todos los accionistas del deudor **(El Banco incumplió, ya que nunca remitió el formulario para este requisito)***
7. *Asignación general de las Cartas Irrevocables de Pago relacionadas con el proyecto. **(El Banco incumplió, ya que nunca remitió el formulario para este requisito)***
8. *Subordinación y aplazamiento de todas las cuentas por pagar a accionista y/o empresas relacionadas, durante toda la vigencia de la facilidad y hasta tanto no se haya*



cancelado en su totalidad (**El Banco incumplió, ya que nunca remitió el formulario para este requisito**)

CONDICIONES PRECEDENTES

1. Firma del Contrato de Fideicomiso de Garantías de Préstamo, a más tardar el 31 de enero de 2017, mediante el cual se traspasan veintiún (21) unidades departamentales del proyecto denominado "Residencial El Palmar" no vendidas a la fecha, se establecerá el procedimiento y estrategia de venta de las mismas, contemplando como mínimo lo siguiente:
 - i. Reducción inmediata de 20% del precio de lista para todas las unidades.
 - ii. Reducción de 10% adicional, del precio establecido en el i, a los 6 meses siempre y cuando no se hayan concretado ventas por un mínimo de 35% de las unidades disponibles para la venta en dinero.
 - iii. Reducción de 10% adicional del precio establecido en el ii a los 6 meses siempre y cuando se hayan concretado ventas por un mínimo de 70% de las unidades para la venta en dinero.
 - iv. Los documentos de promesas de compra venta para la ejecución de las veintiún (21) unidades disponibles serán autorizados por el Banco, donde el suscrito Fideicomiso obrará como propietario firmante sobre dichas unidades. En el mismo documento se especificará la cuenta de propiedad del Fideicomiso donde se depositarán el 100% de los recursos provenientes de la venta de las unidades.
 - v. Se podrá utilizar, hasta un máximo de 10% del precio de venta de cada unidad vendida para cubrir comisiones de venta, si y solo la venta ha sido realizada por un agente externo distinto por Inversiones Decuria y/o sus afiliadas y/o sus accionistas, más impuesto de transferencia y ganancia de capital.
(El Banco no cumplió en formalizar el Fideicomiso para este tema)
2. Declaración expresa y debidamente documentada de los directores y accionistas de Inversiones Decuria, S.A. de manejar de manera transparente las ventas de las unidades departamentales del proyecto denominado "Residencial El Palmar" **(El Banco no cumplió en la entrega de esta proforma)**
3. Pago de intereses vencidos hasta el 31 de enero 2017. **(Inversiones Decuria, S.A. si cumplió con el pago de estos intereses, los cuales fueron cubiertos con las Cartas Irrevocables de Pago, cheques que fueron girados a favor de The Bank of Nova Scotia)**
4. Compromiso de sanear, a mas tardar el 31 de enero 2017 las demandas civiles o penales que se han interpuesto contra Inversiones Decuria, S.A. y The Bank of Nova Scotia, con relación proyecto denominado "Residencial El Palmar". **(Inversiones Decuria cumplió con este punto, se saneó en su totalidad)**
5. Entrega de estado financiero auditados al 31 de diciembre 2015 e interinos al 30 de junio de 2016 y al 30 de diciembre 2016, de Inversiones Decuria, .S.A y fiadores corporativos. **(Inversiones Decuria informó al Banco que los Estados Financieros los tenían interinos y que serían auditados, a lo que el Banco respondió de forma positiva sobre el tema)**
6. Entrega de Estados Financieros personales al 31 de diciembre 2015 y 31 de diciembre 2016, de Igor Cortés Gutiérrez y Vicente



Cortés Catalán. (Se informó al Banco que los Estados Financieros los tenían interinos y que serían auditados, a lo que el Banco respondió de forma positiva sobre el tema)

Luego de lo anterior **INVERSIONES DECURIA, S.A. 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 lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, promovido en su contra, el cual fue admitido a través de auto No.P3-266-204-2017-43552 fechado 5 de junio de 2017 en contra de 50 fincas (unidades departamentales) dentro de la 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 Pedrechi Y Pedrechi los había elaborados y entregados al Banco para su forma.**

Cabe destacar que esta demanda interpuesta por THE BANK OF NOVA SCOTIA se fundamenta en la extinta obligación primitiva (escrituras públicas señaladas en el hecho primero de la presente querrella), es decir, THE BANK OF NOVA SCOTIA a sabiendas que el incumplimiento de la obligación primitiva quedó saneado o extinguido con la nueva obligación (NOVACION) ha solicitado ejecución contra INVERSIONES DECURIA, S.A. a sabiendas, que los términos, plazos y condiciones de la nueva obligación no han sido incumplidos, es decir, a sabiendas que no existe mora por parte de INVERSIONES DECURIA, S.A., lo que evidencia que THE BANK OF NOVA SCOTIA manipuló toda la negociación con el único fin de engañar a INVERSIONES DECURIA, S.A. y a terceros para obtener un provecho ilícito como lo fue:

1. El traspaso de las Fincas N°479176 y 476178 de propiedad de EL PALMAR RESIDENCE 2, S.A. y EL PALMAR BEACH CLUB, S.A.
2. La ejecución de un préstamo con garantía hipotecaria que quedó totalmente extinguido.
3. La ejecución de fincas (PH) del proyecto desarrollado por INVERSIONES DECURIA, S.A. a las cuales se obligó a liberar de hipoteca y, que ahora a pesar de ello y de la novación, está



ejecutando afectando gravemente a INVERSIONES DECURIA, S.A. y a los PROMITENTES COMPRADORES de dichas unidades departamentales.

Cabe destacar que en virtud de la novación de la obligación, INVERSINOES DECURIA, S.A. estaba obligada a realizar su primer pago en el mes de agosto del año 2017; sin embargo, con este engaño sufrido y, con la solicitud de ejecución que conllevó al embargo de todas las unidades departamentales y/o PH que componen el Proyecto desarrollado por INVERSIONES DECURIA, S.A. ha traído como consecuencia lo siguiente:

1. Que INVERSINES DECURIA, S.A. se ha visto imposibilitada de promover las ventas de dichas unidades departamentales, por lo que para el mes de agosto se verá imposibilitada de realizar su primer pago a capital e intereses de conformidad con la nueva obligación, lo cual será consecuencia del actuar temerario y doloso de THE BANK OF NOVA SCOTIA.
2. Traerá como consecuencia que INVERSIONES DECURIA, S.A. sea demandada por cada uno de los PROMITENTES COMPRADORES de las unidades departamentales del proyecto, muchas de las cuales incluso ya habían sido entregadas a los mismos, pero faltaba la liberación de la hipoteca por parte de THE BANK OF NOVA SCOTIA.



DECIMO SEXTO: 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 no 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), con los siguientes agravantes:

1. Que en la demanda ejecutiva hipotecaria al contener renuncia de trámites, INVERSIONES DECURIA, S.A. no podrá alegar la excepción de NOVACION (Ver Artículo 1744 del Código Judicial).
2. Que dicho fideicomiso (existente e inscrito en el Registro Público) contiene una ejecución privada, es decir, THE BANK OF NOVA SCOTIA no tendrá que acudir a los tribunales para hacerse de los bienes traspasados por terceros en dicho fideicomiso de garantía, a pesar de que la obligación novada jamás estuvo de plazo vencido, líquida y exigible.

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 THE BANK OF NOVA SCOTIA e INVERSIONES DECURIA, S.A. (los que a la 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.

Cabe destacar que si THE BANK OF NOVA SCOTIA hubiese revelado su plan temerario y de mala fe, EL PALMAR BEACH CLUB, S.A. y EL PALMAR RESIDENCE 2, S.A. jamás hubiesen traspasados sus bienes inmuebles al fideicomiso de garantía, toda vez que los mismos eran terceros frente a la relación bancaria previamente existente



entre INVERSIONES DECURIA, S.A. y THE BANK OF NOVA SCOTIA y, a la cual ahora pretenden hacerla surgir a la vida jurídica a pesar de haber quedado extinguida por variar su objeto principal y sus condiciones, es decir, por haber quedado novada. Adicional a lo anterior, si INVERSIONES DECURIA, S.A. hubiera conocido la real intención de THE BANK OF NOVA SCOTIA hubiera buscado financiamientos alternos para proseguir con su proyecto, fue la aparente buena fe que mostró THE BANK OF NOVA SCOTIA que hizo que INVERSIONES DECURIA, S.A. intentara reestructurar el préstamo con el mismo y, que EL PALMAR BEACH CLUB, S.A. y EL PALMAR RESIDENCE 2, S.A. traspasaran dos fincas de su propiedad que, según los avalúos, cubren casi la totalidad de la obligación de INVERSIONES DECURIA, S.A. frente al banco.

Parte de la evidencia de la mala fe y temeridad de THE BANK OF NOVA SCOTIA se muestra en la nota enviada por esta a INVERSIONES DECURIA (DETALLAR LA NOTA) en la cual el banco manifestó: ***“Por nuestra parte, le reiteramos que nuestra preferencia es lograr la regularización del préstamo para su cumplimiento y no la ejecución de las garantías”, y que, “las unidades departamentales estaban autorizadas su liberación”***

DECIMO SEPTIMO: Por parte del de JUAN MALAGON, EDGARDO BAZAN, ENRIQUE LOPEZ, SEBASTIAN FISMAN, NESTOR BLANCO, CHRISTY LOPEZ y de la propia entidad bancaria, ha mediado “dolo” y “engaño”, ya que esperaron que terceras personas (EL PALMAR BEACH CLUB, S.A. y EL PALMAR RESIDENCE 2, S.A.) ajenas a la obligación primitiva transfirieran las propiedades inmuebles y, que INVERSIONES DECURIA, S.A. pagara al banco los intereses vencidos y depositara al fideicomiso los dineros solicitados y cumpliera con las demás condiciones de la oferta realizada en la referida carta fechada el 23 de enero de 2017, a sabiendas que jamás iban a cumplir con su parte de la obligación novada (en la oferta y aceptación), ni con las liberaciones de las unidades departamentales, ni con la reestructuración crediticia a favor de INVERSIONES DECURIA, S.A.

Si el banco lo que quería era ejecutar a la empresa por el incumplimiento emanado de la primera hipoteca, perfectamente lo podían hacer, tal cual lo comunicaron en su carta fechada el 20 de



octubre de 2016, **PERO ESTO LO DEBIO HABER HECHO ANTES DE REALIZARSE LA NEGOCIACION, OFERTA Y ACEPTACION QUE CONLLEVO A LA NOVACION DE LA OBLIGACION. EN OTRAS PALABRAS, EL BANCO QUERELLADO NO PODIA SOLICITAR LA EJECUCION DEL PRESTAMO HIPOTECARIO EXTINGUIDO CON LA NOVACION, POR CONSIGUIENTE, AL PERFECCIONARSE LA NOVACION Y, AL EJECUTAR EL PRESTAMO E HIPOTECA EXTINGUIDOS, EL BANCO ESTA OBTENIENDO UN PROVECHO Ilicito, YA QUE ESTA EJECUTANDO UN PRESTAMO INEXISTENTE, ASÍ COMO BIENES INMUEBLES QUE DEBIO HABER LIBERADO DE LA HIPOTECA EXTINGUIDA. IGUALMENTE, PRETENDE NO SOLO EJECUTAR DICHS BIENES, SINO QUE PARALALEMENTE TIENE GARANTIAS NUEVAS (BIENES DADOS EN FIDEICOMISO), GARANTIAS ESTA QUE OBTUVO IlicitAMENTE MEDIANTE EL ARDID O ENGAÑO COMETIDO, YA QUE REITERAMOS QUE SI NUESTROS REPRESENTADOS HUBIESEN TENIDO CONOCIMIENTO DE LAS VERDADERAS INTENCIONES DE THE BANK OF NOVA SCOTIA, LOS MISMOS JAMAS HUBIERAN TRASAPASO EN GARANTIA FIDUCIARIA SUS BIENES PARA GARANTIZAR OBLIGACIONES QUE NO LE ERAN PROPIAS.**

DECIMO OCTAVO: Al novarse la obligación THE BANK OF NOVA SCOTIA no podía ejecutar a ninguno de los querellantes, dado a que la nueva obligación que surgió de la novación (producto de la reestructuración) no estaba en mora y, mucho menos líquida y exigible, de allí que THE BANK OF NOVA SCOTIA al declarar vencida, líquida y exigible una obligación extinguida está obteniendo un provecho ilícito con ello, más aun cuando está solicitando judicialmente la ejecución de fincas (PH) con hipotecas igualmente extinguidas, toda vez que THE BANK OF NOVA SCOTIA en la nueva obligación se obligó a liberar, por consiguiente, de haber procedido de buena fe y en consecuencia de haber liberado las fincas de la hipoteca, jamás hubiese podido solicitar su ejecución.

DECIMO NOVENO: La conducta por parte del BANCO y las personas aquí se mencionan constituyen una conducta delictiva, ya que desde el inicio hubo intención de engañar a IGOR CORTES en representación de la empresa a fin de lograr de terceros un beneficio económico a favor del BANCO con ánimo de lucro y procurase un provecho ilícito al pretender quedarse con las con las propiedades



dadas en fideicomiso, así como con las unidades departamentales ejecutadas a través de proceso ejecutivo hipotecario, a sabiendas de que no podían ser objeto de ejecución, ya que se había obligado a liberar en virtud de novación, lo que a su vez había producido la extinción no solo del préstamo primitivo, sino también de sus accesorios, como lo eran las hipotecas que garantizaban el mismo.

Se refuerza ese modo operandi del Banco, cuando llaman a INVERSIONES DECURIA, S.A. a reunión el día 29 de marzo de 2017, reunión que se llevó a cabo en las instalaciones de entidad bancaria, estaban presentes en dicha reunión, los siguientes, a saber:

Reunión sostenida el 29 de marzo de 2017.

Lugar: Salón de reuniones de The Bank of Nova Scotia

Presentes:

- Por Decuria Group

- o Igor Cortes, CEO Decuria
- o Jennifer Croston, Directora Legal Decuria

- Por The Bank of Nova Scotia

- o Nestor Blanco, Gerente y presidente de Scotia
- o Juan Malagon, Director de Riesgo y Cuentas especiales
- o Ramón Miranda, Director
- o Enrique López, VP Scotia

El día 27 de marzo de 2017, se presentaron en las oficinas de Decuria en el piso 16 del PH Business Tower del Sortis, el Señor Juan Malagon, Enrique Lopez, Edgardo Bazan de Scotiabank para solicitar verse con Igor Cortes. Se le comunicó a los señores presentes por el Banco que el Sr. Cortés se encontraba de viaje y se reunieron en su defecto con el Sr. Haris Kozo por parte de la empresa. Durante la reunión hicieron preguntas sobre los proyectos, las ventas, estrategias de mercadeo, sobre el proyecto de la ciudad y cuestionando todo de una forma bastante agresiva. Luego de contestar sus preguntas, se marcharon pidiendo una reunión con Igor Cortés.

Al regreso del viaje del Sr. Cortés, se les comunicó que podíamos tener la reunión el día 29 de marzo, y nos indicaron estar en el banco a las 2PM para vernos.

El día 29 de marzo, en horas de la mañana, llegó un mensajero del Banco a entregar TODAS las minutas de liberación de los clientes que habían pagado con fondos propios. Es importante resaltar que estas minutas fueron parte del acuerdo entre las partes en diciembre para la firma del fideicomiso que expandía las garantías del préstamo a través de unas fincas adicionales. Decuria tenía 3 meses solicitando el cumplimiento de esta parte del acuerdo y no obteníamos respuesta por parte del banco hasta el 29 de marzo que nos llegaron TODAS a la oficina.

Al presentarnos al banco, nos hacen pasar a un salón de reuniones y entran las personas mencionadas. La reunión la inicia Juan Malagón indicando que agradece nuestra presencia y que la misma era para presentarnos las directrices de Canadá sobre los nuevos



lineamientos de la negociación. En ese momento le interrumpe el Sr. Enrique López, quien lleva a partir de ese momento la batuta de la reunión.

Enrique Lopez empieza a gritarle a Igor Cortés que a partir de ese momento la negociación la llevaba él y que no le importaba nada de lo que se hubiese negociado. Con un tono amenazador y elevado dice: "Ahora estás hablando conmigo, no mires a nadie más, no me importa nada de lo que hayas negociado con nadie antes de hoy". En ese momento se para, le pega a la mesa un manotazo y grita: "Creo que me has tomado por gilipollas!! Quiero que me entregues en este momento un millón de dólares, que me des la finca que tienes en Panamá como garantía adicional y que me repagues todo el préstamo en 3 meses". En ese momento Igor comienza a decirle que está impresionado de lo que está ocurriendo, y que le permita explicarle un poco las cosas sobre lo que ha ocurrido y lo negociado. Enrique López grita que no está ahí para escucharle ni sabes nada de su historia, que no le importa. Igor le dice que, si no conoce la historia de Decuria y el Banco, además de lo negociado, mal puede proponer algo como lo está haciendo. Enrique Lopez, se levanta nuevamente y le grita: "quiero que me des una respuesta ahora y si no lo aceptas voy a destruir tu empresa, voy a ir detrás de ti y de tu padre... los voy a acabar a todos. Sé que tienes otra finca y quiero que la agregues como garantía y todo lo que te pedí. ¿Aceptas o no?"

Igor Cortés completamente impresionado, le dice que esto le parece increíble y que no está dispuesto a aceptar nada que no fuese lo acordado con el Banco a través de Juan Malagón y que efectivamente ya se firmó y se empezó con el traspaso de su patrimonio al banco.

En ese momento, Enrique Lopez se levanta, y se va de la mesa.

VIGESIMO: El fideicomiso y todas las comunicaciones por parte del BANCO, solo fueron un móvil de engaño, de disfraz y ardid, a fin de lograr que IGOR CORTES GUTIERREZ; INVERSIONES DECURIA, S.A., EL PALMAR BEACH CLUB, S.A., y; EL PALMAR RESIDENCE 2, S.A. dispusieran de su patrimonio (bienes inmuebles y dineros). Las personas querelladas en contubernio ejecutaron acciones solo con el fin de captar bienes de las precitadas empresas, todos cada uno de los que participaron en esta ilicitud, lo hicieron con premeditación y alevosía, configurando el delito de estafa (agravado) ya que indujeron mediando engaño a las personas antes señaladas con el fin de que realizaran acto de disposición de patrimonio, y no bastando con eso **sorprendiendo la buena fe** de los querellantes, **Faltando a la palabra, incumpliendo con lo prometido, con sus obligaciones y de esta forma causando un daño al patrimonio de los querellados.**

VIGESIMO SEGUNDO: La temeridad, dolo y mala fe de THE BANK OF NOVA SCOTIA (SCOTIABANK) se evidencia aún mucho más en la carta dirigida a INVERSINOES DECURIA, S.A. y fechada el 22 de



junio de 2017, en la cual le prohíbe cualquier acto de INVERSIONES DECURIA, S.A. y A SUS FIADORES IGOR CORTES GUTIERREZ Y VICENTE CORTES CATALAN, bajo la amenaza de adoptar acciones penales, aun cuando el mismo es totalmente consciente que al NOVARSE la obligación primitiva, nuestro representado está en la facultad de cobrar directamente de sus promitentes compradores los saldos pendientes de pago en las unidades departamentales que fueron liberadas. Se observa claramente que la intención es que INVERSIONES DECURIA, S.A. no pueda cobrar, bajo amenaza de acciones penales, dinero alguno para colocarlo en un estado de iliquidez total y, así poder ejecutar no solo las fincas contenidas en la hipoteca extinguida, sino también las fincas traspasadas al fideicomiso de garantía, toda vez que en el último párrafo de dicha carta se hace la advertencia que THE BANK OF NOVA SCOTIA puede ejercer otras acciones que estimen convenientes y, cabe destacar que la única acción que pudiesen tener contra nuestros representados es la ejecución del fideicomiso de garantía, toda vez que entre ellos no existe ninguna otra obligación o relación.

VIGESIMO TERCERO: Cabe destacar que las fincas traspasadas al fideicomiso de garantía corresponden a fincas aledañas al proyecto ejecutado por INVERSIONES DECURIA, S.A. y, sobre las cuales EL PALMAR BEACH CLUB, S.A. y EL PALMAR RESIDENCE 2, S.A., continuaría junto con INVERSIONES DECURIA, S.A. con las siguientes fases del proyecto, por lo que todo pareciera indicar THE BANK OF NOVA SCOTIA lo que pretende es ejecutar la totalidad del desarrollo inmobiliario que no solo pertenecía a INVERSIONES DECURIA, S.A. (quien era y es el deudor del banco), sino también los bienes inmuebles de terceras personas jurídicas (necesarios para completar la totalidad del desarrollo inmobiliario contenido en el Master Plan) como lo son EL PALMAR BEACH CLUB, S.A. y EL PALMAR RESIDENCE 2, S.A. (quienes no tenían obligación alguna para con THE BANK OF NOVA SCOTIA).

EVIDENCIAS: junto con la presente querrela ofrecemos los siguientes elementos:

➤ **DOCUMENTALES:**

1. Certificado de existencia de la sociedad INVERSIONES DECURIA, S.A.;
2. Certificado de existencia de la sociedad EL PALMAR BEACH CLUB, S.A.;



3. Certificado de existencia de la sociedad EL PALMAR RESIDENCE 2, S.A.;
4. Certificado de existencia de la sociedad extranjera THE BANK OF NOVA SCOTIA.;
5. Certificado de existencia de la sociedad THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMA), S.A.;
6. Certificado de propiedad de la Finca (Folio real) No.476178 propiedad horizontal propiedad de El Palmar Beach Club, S.A. (traspasada en Fideicomiso al The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.);
7. Certificado de propiedad de la Finca (Folio real) No.476176 propiedad horizontal propiedad de El Palmar Residence 2, S.A. (traspasada en Fideicomiso al The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.);
8. Copia autenticada por el Registro Público del Escritura Pública No.12,759 del 2 de julio de 2012;
9. Copia autenticada por el Registro Público del Escritura Pública No.18,253 del 17 de septiembre de 2012;
10. Copia simple de la Escritura Pública No.8094 del 15 de abril de 2015;
11. Copia simple de la Escritura Pública No.22,729 del 29 de agosto de 2016;
12. Copia autenticada por el Registro Público de Escritura Pública No.32,756 del 1 de diciembre de 2016;
13. Copia simple de nota fechada 8 de agosto de 2016 de The Bank of Nova Scotia suscrita por EDGARDO BAZAN y JUAN MALAGON dirigida a Inversiones Decuria representada por Igor Cortés en la cual el Banco le notifico del atraso y/o morosidad que presentaba el préstamo No.430000014449;
14. Copia simple de nota fechada 31 de agosto de 2016 de The Bank of Nova Scotia suscrita por EDGARDO BAZAN y JUAN MALAGON dirigida a Inversiones Decuria representada por Igor Cortés en la cual el Banco le notifico que está abierto a considerar las opciones planteadas (reestructuración) préstamo No.430000014449 y plantea las consideraciones que la empresa debe tomar;
15. Copia cotejada ante notario de nota fechada 10 de octubre de 2016 de Inversiones Decuria suscrita por Igor Cortés dirigida a The Bank of Nova Scotia atención a EDGARDO BAZAN, RAMON MIRANDA y JUAN MALAGON;
16. Copia cotejada ante notario de nota fechada 20 de octubre de 2016 The Bank of Nova Scotia suscrita por EDGARDO BAZAN y JUAN MALAGON dirigida a Inversiones Decuria, S.A. (Igor Cortés);
17. Copia simple de nota fechada 24 de octubre de 2016 de Inversiones Decuria suscrita por Igor Cortés dirigida a The Bank of Nova Scotia atención a EDGARDO BAZAN y JUAN MALAGON;
18. Copia cotejada ante notario de nota fechada 28 de octubre de 2016 The Bank of Nova Scotia suscrita por EDGARDO BAZAN y JUAN MALAGON dirigida a Inversiones Decuria, S.A. (Igor Cortés Gutiérrez)
19. Copia cotejada ante notario de la auditoría realizada por Mendoza & Asociados Auditores, S.A. a petición de The Bank Of Nova Scotia con relación a las unidades departamentales;
20. Copia cotejada ante notario de nota remitida por The Bank Of Nova Scotia contentiva de la descripción de las 25 unidades departamentales;
21. Copia cotejada ante notario de nota fechada 23 de enero de 2017 The Bank of Nova Scotia suscrita por EDGARDO BAZAN y JUAN MALAGON dirigida a Inversiones Decuria, S.A.



(Igor Cortés Gutierrez) dentro de la cual se le comunica a la empresa que el Banco **"ha aprobado reestructurar la facilidad de crédito"**;

22. Copia cotejada ante notario de nota fechada 31 de marzo de 2017 de Inversiones Decuria suscrita por Igor Cortés dirigida a The Bank of Nova Scotia atención a EDGARDO BAZAN, RAMON MIRANDA y JUAN MALAGON;
23. Copia de correos electrónicos de fecha 21 de noviembre de 2016 hasta 26 de noviembre de 2016 entre The Bank Of Nova Scotia (dentro de la cual aparecen los cc a todos los que aquí se querellan) e Inversiones Decuria, S.A.;
24. Copia de correos electrónicos de fecha 15 de diciembre de 2016 hasta 16 de diciembre de 2016 entre The Bank Of Nova Scotia (dentro de la cual aparecen los cc a todos los que aquí se querellan) e Inversiones Decuria, S.A. **(obsérvese que hace referencia a que se constata el pago de las unidades)**;
25. Copia de correos electrónicos de fecha 16 de diciembre de 2016 entre The Bank Of Nova Scotia (dentro de la cual aparecen los cc a todos los que aquí se querellan) e Inversiones Decuria, S.A.;
26. Copia de correos electrónicos de fecha 30 de enero de 2017 hasta 14 de febrero de 2017 entre The Bank Of Nova Scotia (dentro de la cual aparecen los cc a todos los que aquí se querellan) e Inversiones Decuria, S.A.;
27. Copia de correos electrónicos de fecha 30 de enero de 2017 hasta 21 de febrero de 2017 entre The Bank Of Nova Scotia (dentro de la cual aparecen los cc a todos los que aquí se querellan) e Inversiones Decuria, S.A.;
28. Copia de correos electrónicos de fecha 10 de marzo de 2017 entre The Bank Of Nova Scotia (dentro de la cual aparecen los cc a todos los que aquí se querellan) e Inversiones Decuria, S.A.;
29. Copia de correos electrónicos de fecha 11 de abril de 2017 entre The Bank Of Nova Scotia (dentro de la cual aparecen los cc a todos los que aquí se querellan) e Inversiones Decuria, S.A.;
30. Copia de correos electrónicos de fecha 29 de marzo de 2017 hasta 26 de abril de 2017 entre The Bank Of Nova Scotia (dentro de la cual aparecen los cc a todos los que aquí se querellan) e Inversiones Decuria, S.A.;
31. Copia de correos electrónicos enviado por INVERSIONES DECURIA, S.A. (Jennifer Croston) a The Bank Of Nova Scotia dentro de la cual deja plasmada la reunión sostenida el día 29 de marzo de 2017 en las oficinas de la entidad bancaria;
32. Copia de correos electrónicos de fecha 17 de marzo de 2017 hasta el 4 de mayo de 2017 entre SEBASTIAN FISZMAN por The Bank Of Nova Scotia, Inversiones Decuria, S.A. y BAC CREDOMATIC (con relación al pago de los cheques de las Cartas promesas de pago);
33. Copia de correos electrónicos de fecha 5 de mayo de 2017 a 6 de mayo de 2017 entre SEBASTIAN FISZMAN por The Bank Of Nova Scotia e Inversiones Decuria, S.A.;
34. Copia de correos electrónicos de fecha 12 de mayo de 2017 a 13 de mayo de 2017 entre SEBASTIAN FISZMAN por The Bank Of Nova Scotia e Inversiones Decuria, S.A.;
35. Copia simple del oficio No.902/204-17 del 5 de junio de 2017 del Juzgado Tercero de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá dirigida al Director del Registro Público dentro de la cual remite copia autenticada del auto No.P3-266-204-2017-43552 dictado dentro del Proceso



Ejecutivo Hipotecario propuesto por THE BANK OF NOVA SCOTIA contra VICENTE CORTES CATALAN, INVERSIONES DECURIA, S.A e IGOR CORTES GUTIERREZ;

36. Copia simple de nota fechada 22 de junio de 2017 de The Bank of Nova Scotia suscrita por JUAN MALAGON dirigida a Inversiones Decuria, S.A en la cual le hacen ver sobre el gravamen hipotecario y anticrético (cuando este ha sido objeto del proceso hipotecario promovido en contra de la empresa) y contentiva de actuaciones amenazantes, haciendo ver que el Banco no ha ejecutado y que todo sigue tal cual lo pactaron;
37. Copia simple del cheque No.000295 de la cuenta propiedad de EL PALMAR, S.A girado a favor de The Bank of Nova Scotia (Panamá) S.A. por la suma US\$. 50,000.00 para el pago de Fideicomiso / FID-152 (cumpliendo con lo pactado);
38. Copia simple de tres (3) cheques de Gerencia de la entidad bancaria Bac No. 333207 del 0/05/2017; 333206 del 2/05/2017 y 207739 del 28/04/2017 Cooperativa de Servicios Múltiples Prácticos del Cana, girado a favor de The Bank of Nova Scotia (Panamá) S.A. de las cartas promesas de pago con la cual se cumplió el pagos de los interés adeudados y de esta forma INVERSIONES DECURIA, S.A. cumplió con lo pactado descrito en el punto No.3 /condiciones precedentes de la carta fechada 23 de enero de 2017;
39. Certificado de propiedad de la Finca No.381411 inscrita al documento redi 2156333, traslada a la sección de propiedad horizontal junto a las Fincas 285335 y 381409 formando la FINCA MADRE DE P.H. 476174
40. Certificado de propiedad de la Finca No.381409 inscrita al documento redi 2156333, traslada a la sección de propiedad horizontal junto a las Fincas 285335 y 381411 formando la FINCA MADRE DE P.H. 476174;
41. Certificado de propiedad de la Finca No.285335 inscrita al documento redi 1401047, traslada a la sección de propiedad horizontal junto a las Fincas 381411 y 381409 formando la FINCA MADRE DE P.H. 476174

➤ **ENTREVISTAS:** Solicitamos al despacho se sirva citar a las siguientes personas:

1. **IGOR CORTES:** varón, mayor de edad, español, con cédula de identidad personal No. E-8-116521 localizable en Sortis Business Tower, Piso 16, Oficina 16 i;
2. **JENNIFER CROSTON:** mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal No.8-737-166 localizable en Sortis Business Tower, Piso 16, Oficina 16 i;
3. **HARIS KOZO:** varón, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. E-8-118245 localizable en Sortis Business Tower, Piso 16, Oficina 16 i;
4. **JOSE MANUEL CENTELLA:** varón, mayor de edad panameño, con cédula de identidad personal No.8-531-2294 localizable en Sortis Business Tower, Piso 16, Oficina 16 i;
5. **LUIS CHALOUB:** abogado de la firma Icaza Gonzalez Ruiz y alemán quien fue el que negocio el Fideicomiso con Inversiones Decuria, S.A. y quien también estuvo en las negociaciones con la firma Aleman Cordero Galindo y Lee (por parte del Banco)

➤ **RECONOCIMIENTO:** Solicitamos al despacho se sirva citar



A fin de que reconozcan a través de entrevista los correos aducidos dentro de la querrela como las personas autoras de las escrituras y de las conversaciones mantenidas con la entidad bancaria.

➤ **INSPECCION OCULAR:** Solicitamos al Ministerio Público proceda a trasladarse a:

1. THE BANK OF NOVA SCOTIA, ubicado en Torres de las Américas, Torre A, Piso 6, San Francisco, a fin de obtener:
 - a. Copia íntegra del expediente contentivo del préstamo otorgado por la entidad bancaria a INVERSIONES DECURIA, S.A.;
 - b. Copia íntegra de las minutas de cancelación de las unidades departamentales que fueron autorizados su liberación (21 unidades departamentales) entregadas por la firma forense Pedrechi & Pedrechial Banco (para su firma) desde el 29 de marzo de 2017

DERECHO: Artículos 32 de la Constitución Política de la República; artículos 20, 79 numeral 1, 80 numeral 2 y 4; 88, 91, 112 numeral 3, 273 y s.s. del Código Procesal Penal; artículo 220 y 221 del Código Penal.

Panamá, a la fecha de su presentación.

INFANTE & PEREZ ALMILLANO

HECTOR E. VIDAL

EL QUERELLANTE

IGOR CORTES GUTIERREZ
Ced.: E-8-116521



MINISTERIO PÚBLICO
FISCALÍA METROPOLITANA
SECCIÓN DE ATENCIÓN PRIMARIA

El presente: Querrela ha sido presentado personalmente por MARILENA CANO con cédula de identidad No. 8-733-7237 para ser agregado a la carpeta No. 201700237851

Firma



- **IGOR CORTES:** varón, mayor de edad, español, con cédula de identidad personal No. E-8-116521 localizable en Sortis Business Tower, Piso 16, Oficina 16 i;
- **JENNIFER CROSTON:** mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal No.8-737-166 localizable en Sortis Business Tower, Piso 16, Oficina 16 i;

A fin de que reconozcan a través de entrevista los correos aducidos dentro de la querrela como las personas autoras de las escrituras y de las conversaciones mantenidas con la entidad bancaria.

- **INSPECCION OCULAR:** Solicitamos al Ministerio Público proceda a trasladarse a:
 1. THE BANK OF NOVA SCOTIA, ubicado en Torres de las Américas, Torre A, Piso 6, San Francisco, a fin de obtener:
 - a. Copia íntegra del expediente contentivo del préstamo otorgado por la entidad bancaria a INVERSIONES DECURIA, S.A.;
 - b. Copia íntegra de las minutas de cancelación de las unidades departamentales que fueron autorizados su liberación (21 unidades departamentales) entregadas por la firma forense Pedrechi & Pedrechial Banco (para su firma) desde el 29 de marzo de 2017.

DERECHO: Artículos 32 de la Constitución Política de la República; artículos 20, 79 numeral 1, 80 numeral 2 y 4; 88, 91, 112 numeral 3, 273 y s.s. del Código Procesal Penal; artículo 220 y 221 del Código Penal.

Panamá, a la fecha de su presentación.

INFANTE & PEREZ ALMILLANO

HECTOR E. VIDAL

EL QUERELLANTE

IGOR CORTES GUTIERREZ
Ced.: E-8-116521



MINISTERIO PÚBLICO
FISCALÍA METROPOLITANA
SECCIÓN DE ATENCIÓN PRIMARIA

El presente Querrela ha sido presentado personalmente por MARILENA CANO con cédula de identidad No. 8-733-7237 para ser agregado a la carpeta No. 201700237851

Firma

