



AVISO DE REMATE
Entrada Electrónica – 5036/2025
Primer Remate

NICOLE S. GARAGATE N., secretaria del Juzgado Ejecutor del **BANCO NACIONAL DE PANAMÁ**, en funciones de Alguacil Ejecutora por medio del presente aviso de remate, al público:

HACE SABER:

Que en el Proceso Ejecutivo por Cobro Coactivo que el **BANCO NACIONAL DE PANAMÁ**, le sigue a **BETZAIDA JASMIN YANGUEZ BATISTA**, portadora de la cedula de identidad personal No.4-724 114; se ha señalado el día **SEIS (06) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTISÉIS (2026)** para que dentro de las horas hábiles tenga lugar el remate del bien inmueble embargado en esta ejecución y que se describe a continuación:

1. BIEN INMUEBLE:

Finca No.**2932**, inscrita al código de ubicación 4C06, de la Sección de la Propiedad del Registro Público correspondiente a la provincia de Chiriquí, y que le pertenece a **BETZAIDA JASMIN YANGUEZ BATISTA**, portador de la cedula de identidad personal No.4-724 114.

UBICACIÓN: La finca se ubica en el sector de Alto Quiel. Para acceder a la misma, se toma la vía principal en dirección hacia Río Sereno; a una distancia aproximada de 1.5 kilómetros desde la entrada, se localiza el inmueble objeto de avalúo a mano izquierda de la vía.

Coordenadas: UTM (o) Geográficas (GPS): 17 P 290991 965915

PLANO: 42-4732 (según Reforma Agraria).

SUPERFICIE: 31 Has 2432 m² 19 dm²

LINDEROS Y COLINDANTES:

	Registro Público	Datos de Campo
NORTE	Otilia de Peralta, Nicasio Rodríguez con quebrada sin nombre de por medio y camino que conduce de cañas	Quebrada sin nombre y Julio Correa.
SUR	José Humberto Quiel.	Camino
ESTE	Camino que conduce de cañas gordas a alto Quiel.	Se mantiene
OESTE	Camino que conduce de cañas gordas a alto Quiel.	Se mantiene.

Restricciones legales de uso: **No**

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZONA: PROVINCIA DE CHIRIQUÍ: Renacimiento: Esta zona está más cercana a la frontera con Costa Rica, y produce una gama de rubros muy amplios y específicos. Posee buenas vías de acceso en todo tipo de auto, servicios básicos disponibles, buen nivel técnico con sistemas de producción modernos. Sobresalen los cultivos de café, plátanos, tomates, pimentones y granos básicos como maíz y frijoles. Las fincas ganaderas



poseen pastos mejorados y producen carne y Leche grado A° e industrial, con instalaciones básicas. Amplia cobertura de fuentes de agua natural y permanente. Suelos clase III a VII, algunos mecanizables. Los lugares como Renacimiento, Caizan, San Andrés, Santa Clara tienen acceso restringido a auto 4X4; en algunos casos, servicios básicos insuficientes; cuyos terrenos tienen valores de mercado más bajos. Clima Tropical Húmedo con pluviosidad de 4000 mm/año.

CARACTERISTICAS DE LA FINCA: Finca de forma irregular, la cual posee frente de calle con la vía de acceso de 1000 mts, constituida por 2 globo de terreno.

Finca situada en área: **Rural** Clima: Tropical húmedo a **1105** mts sobre el nivel del mar.

ACCESO: todo el año en carro sencillo, por calle de asfalto.

OBSERVACIÓN: El acceso a la propiedad se realiza a través de la vía principal que conecta Río Sereno con Paso Canoas.

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS BASICOS: (máximo a 1000 mts. de la finca).

Luz eléctrica / alumbrado público: si	Señal de celular: si
Teléfono: público	Transporte Público: si
Escuelas: si	Sistema sanitario: tanque séptico individual
Acueductos: si	Sistema pluvial: cunetas abiertas

CAPACIDAD AGROLÓGICA: Uso potencial del suelo: Clase (IV) Agropecuario Con Muchas Limitaciones en Uso Agrícola Mecanizado.

TEXTURA DEL SUELO Y DRENAJE:

Arcilloso: si (franco – limoso)
Arenoso: no
Drenaje: Bueno

TOPOGRAFÍA Y PEDREGOSIDAD:

Plana: **10%** Ondulada: **10%** Quebrada: **80%** Pedregosidad: **no se observa**

OBSERVACIÓN: Finca de vocación agropecuaria con características adecuadas para el desarrollo de la actividad.

Potreros divididos en 6 mangas, con una superficie media de 3.333333333 Has.

Uso del Terreno (Has estimadas)		Has	Observaciones (Condiciones, etc.)
Cultivos agrícolas		9.00	
	Café	6.50	Café establecido buena condición.
	Hortaliza	2.50	
Naturales o naturalizados		9.00	
pastos	Llano y otro	9.00	Establecido con malezas de fácil control.
Mejorados y de corte		11.00	
	Brachiaria decumbens basilik		Establecido con malezas de fácil



			control.
Sub – total (Naturales + Mejorado)		20.00	
Rastrojo			
Montaña	Bosques	2.24	Situado a orillas de las fuentes de agua.
Otros			
Gran Total		31.24	

AGUA: Agua permanente todo el año: **Si** Agua solo en invierno: **No**
Calidad del agua: **Buena**

Naturales: Ríos: **0**, Quebradas: **2**, Lagos: **0**, Ojo de agua: **1**, Otros: **0**

Artificiales: Pozo: **0** Represa: **0** Molino: **0** Lagos: **0** Otros: **0**

INSTALACIONES / CONSTRUCCIONES / EDIFICACIONES / PLANTACIONES
SISTEMA DE RIEGO / CERCAS:

INSTALACIONES: Si Buena

Chutra: no	Cerca madera muerta: si
Bebedores: no	Cerca de piedra: no
Comederos: no	Cerca Elástica: no
Acueductos: no	Cerca de postes de concreto: no
Tanque de reserva de agua: no	Eléctrica: no
Cerca viva: si	

CONSTRUCCIONES: N/A

Corrales: no	Pozos: no
Canales: no	Caminos: no
Drenajes: no	Tanques: no
Veredas: no	

EDIFICACIONES: Si Buena

Casas: si	Casetas: no
Galeras: no	Depósitos: no
Silos: no	Otros: no
Invernaderos: no	

PLANTACIONES: Si Buena

Forestales: no	Cacao: no
Frutales: no	Plátano: no
Palma Aceitera: no	Banano: no
Café: si	Otros: si

SIST. DE RIEGO: N/A

Gravedad: no	Fertiriego: no
Goteo: no	Bombeo: no
Aspersión: no	



OBSERVACIONES GENERALES: La finca se destina principalmente al desarrollo de la ganadería bovina, complementando su Finca utilizada para el desarrollo de ganadería bovina además de utilizar áreas en el cultivo de café, y aprovechamiento productivo con áreas destinadas al cultivo de café. Asimismo, se identifican sectores utilizados para la producción de hortalizas, destacándose cultivos como tomate y pimentón.

AVALUOS DE INFRAESTRUCTURA:

Descripción general: Residencia 1: Estructura techada con láminas de zinc galvanizado, sostenidas sobre una armadura de carriolas y cielo raso de PVC. Las paredes están compuestas por bloques de cemento repellados. En su interior, la residencia cuenta con sala, comedor, cocina y baños. Las ventanas son de vidrio, las puertas de madera, y el piso está recubierto con mosaico. La edificación dispone de servicio de agua potable y energía eléctrica.

- Área cerrada M² : 55.00
- Área Abierta M² : 47.00
- Área Total : 102.00
- Edad: 12 años
- Factores de Depreciación
 - ❖ Estado: 1.5
 - ❖ condición física: No Necesita reparación
 - ❖ clasificación: Bueno
- Valor actual Depreciado (valor del Mercado): B/.**26,362.09**

Residencia 2: Estructura techada con láminas de zinc galvanizado, sostenidas sobre una armadura de madera y cielo raso de PVC. Las paredes están compuestas por bloques de cemento repellados. En su interior, la residencia cuenta con sala, comedor, cocina y baños. Las ventanas de persianas de vidrio, las puertas de madera, y el piso está recubierto con mosaico. La edificación dispone de servicio de agua potable y energía eléctrica.

- Área cerrada M² : 55.00
- Área Abierta M² : 12.00
- Área Total : 67.00
- Edad: 29 años
- Factores de Depreciación
 - ❖ Estado: 2.0
 - ❖ condición física: Requiere reparaciones de poco valor
 - ❖ clasificación: Regular
- Valor actual Depreciado (valor del Mercado): B/.**4,616.48**

AVALÚO DE PLANTACIÓN:

- **Tipo de plantación:** Café.
- **Descripción (variedad, edad anual, condición fitosanitaria):** Cultivo establecido de la variedad Obata, con adecuado manejo agronómico, libre de plagas y enfermedades con una edad promedio aproximada de 4 años de establecido.
- **Área estimada:** 2.00
- **Densidad de siembra (plantas x Has.):** 3,500
- **Total de plantas:** 7,000.00
- **Costo por árbol:** 3.90
- **VALOR TOTAL DE LA PLANTACIÓN:** B/.**27,3000.00**

- **Tipo de plantación:** Café.
- **Descripción (variedad, edad anual, condición fitosanitaria):** Cultivo establecido de la variedad Obata, con adecuado manejo agronómico, libre de plagas y enfermedades con una edad promedio aproximada de 3 años de establecido.
- **Área estimada:** 2.00



- **Densidad de siembra (plantas x Has.):** 3,500
- **Total de plantas:** 7,000.00
- **Costo por árbol:** 3.90
- **VALOR TOTAL DE LA PLANTACIÓN:** B/.27,3000.00

- **Tipo de plantación:** Café.
- **Descripción (variedad, edad anual, condición fitosanitaria):** Cultivo establecido de las variedad Obata, con adecuado manejo agronómico, libre de plagas y enfermedades con una edad promedio aproximada de 2 años de establecido.
- **Área estimada:** 1.50
- **Densidad de siembra (plantas x Has.):** 3,500
- **Total de plantas:** 5,250.00
- **Costo por árbol:** 2.32
- **VALOR TOTAL DE LA PLANTACIÓN:** B/.12,180.00

- **Tipo de plantación:** Café.
- **Descripción (variedad, edad anual, condición fitosanitaria):** Cultivo establecido de las variedad Obata, con adecuado manejo agronómico, libre de plagas y enfermedades con una edad promedio aproximada de 1 años de establecido.
- **Área estimada:** 1.00
- **Densidad de siembra (plantas x Has.):** 3,500
- **Total de plantas:** 3,500.00
- **Costo por árbol:** 1.35
- **VALOR TOTAL DE LA PLANTACIÓN:** B/.4,725.00

PARAMETROS DE VALUACION – PONDERADOS:

		<u>Índice</u>
Acceso y ubicación:	Buena	1
Desarrollo del entorno:	Buena	0.8
Condiciones técnicas:	Buena	0.8
Agua:	Permanente	1
Capacidad agrológica:	Clase IV	0.8
Servicios básicos:	Luz, agua y otros	A+
	Total de ponderación	4.4
	Índice de ponderación	0.88

DOCUMENTOS FACILITADOS:

Estudio de I/A:	N/A
Análisis de suelo:	N/A
Diseños/Estructuras:	N/A
Certificaciones:	N/A
Otros:	Si

Especifique: Plano oficial de la finca, donde se proporciona detalles específicos sobre ubicación, acceso, límites y firmas de aprobación. Además, la información obtenida del registro público incluye datos adicionales como el historial de propietarios, segregación y constitución de hipotecas.

Herramientas informáticas de apoyo:

Google: Si GPS: Si

METODOS DE AVALÚOS:

Terreno: Sintético – Valores de mercado y zonificación BNP
Instalaciones: N/A



Construcciones: N/A
Edificaciones: reconstrucción y depreciación.
Plantaciones: Costo

VALOR DEL INMUEBLE:

Terreno: Superficie: 31 Has. 2432 m² 19 dm² Valor Uni/Ha: B/.8,500.00.

Valor del terreno: B/.265,567.36

Valor de mercado (plantación): B/.71,505.00

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE: B/.368,050.94

OBSERVACIONES: Se realizó una visita de avalúo en compañía del señor Javier Yángüez hermano del cliente del BNP. La finca avaluada forma parte integral del conjunto de propiedades del cliente destinadas a actividades agropecuarias, presentando suelos con aptitud para la actividad ganadera y el desarrollo de vegetación permanente. El predio se caracteriza por la presencia de praderas de pastos naturales y mejorados, observándose en algunos sectores malezas de fácil control. Dispone de divisiones internas y linderos definidos mediante cercas de alambre de púas, sostenidas por postes de madera, estacas y árboles de la región. El abastecimiento hídrico se garantiza mediante un ojo de agua que nace dentro del predio, así como por una quebrada que colinda con la finca en su límite norte. Durante la inspección de campo se identificaron plantaciones de café ya establecidas, con diferentes rangos de edad. Las parcelas de menor desarrollo se encuentran asociadas con cultivos de tomate, evidenciándose en ambos casos un adecuado manejo agronómico. En conjunto, estas características evidencian un sistema agropecuario funcional, con potencial de optimización mediante la implementación de prácticas sostenibles y un mayor nivel de tecnificación acorde a las condiciones del terreno. Para este informe se mantiene el valor por hectárea asignado el 17/03/2022 por el Departamento de Avalúos Agropecuarios del BNP. Este valor se encuentra dentro del rango de mercado y de la zonificación establecida por el Banco Nacional de Panamá (BNP), en concordancia con fincas de características similares. El croquis se confeccionó para indicar la localización regional de la propiedad, y aunque no corresponde a la escala del plano, se utilizó información facilitada por el cliente, plano de la finca, GPS y la imagen de Google Earth.

GRAVAMENES: La finca No.2932 inscrita al código de ubicación 4C06, se encuentra dada en Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Banco Nacional de Panamá, por la suma de B/. 111,229.06, a un plazo de 12 años. Gravamen inscrito en el Sistema Electrónico de Inscripción del Registro Público bajo la entrada **412605/2022**, desde el 19 de octubre de 2022.

Mediante el Auto Ejecutivo No.158/2026, de fecha 29 de enero de 2026, el Juzgado Ejecutor del **BANCO NACIONAL DE PANAMÁ**, decretó embargo por la suma de **SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES BALBOAS CON SESENTA Y DOS CENTÉSIMOS (B/.73,583.62)**, en concepto de capital, intereses vencidos y gastos de cobranza, sin perjuicio de los intereses que se hayan causado y que se sigan causando, hasta el pago completo de la obligación.

Medida legal inscrita en el registro Publico Bajo la entrada No. 48545/2026, desde 05 de febrero de 2026.

IMPUESTOS DE INMUEBLE: Según nota MEF-2026-11214 fechada el 25 de Febrero de 2026, firmada por la Licenciada Estefhany Aizpurúa, supervisora encargada este indica que conforme a la información registrada en el sistema “e-tax 2.0” del Registro Único de Contribuyentes de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, la finca No. **2932**, inscrita al código de ubicación 4C06, NO adeuda en concepto de impuesto de inmueble a esta institución.

SALDO DE IDAAN: Según consta en la nota No.072-2026-SGC-CH, fechada 09 de Marzo de 2026, firmada por la Licenciada Claudina Acosta de Gaitán, en calidad de Sub Gerente Comercial, y por el Arquitecto Carlos M. Rivera, en calidad de Director Provincial, ambos del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), estos certifican que en el sistema comercial de la institución, no se



registra información de la finca No. **2932- 4C06**, de propiedad **BETZAIDA JASMIN YANGUEZ BATISTA**, portadora de la cedula de identidad personal No.4-724 114.

SE ADVIERTE AL PÚBLICO QUE, DE EXISTIR DEUDAS EN CONCEPTO DE SERVICIO DE AGUA POTABLE, TASA DE ASEO, IMPUESTO DE INMUEBLE U OTROS, LAS MISMAS SERÁN ASUMIDAS POR QUIEN SE ADJUDIQUE EL BIEN.

BASE DEL REMATE: Sirve de base del remate la suma de **SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTIUN BALBOAS CON TREINTA Y TRES CENTÉSIMOS (B/.74,721.33)**, cantidad que consiste en el monto adeudado, y serán posturas admisibles las que cubran por lo menos las dos terceras partes (2/3) de la base del remate. Además, se hace constar que **LA VENTA SE HARÁ A PRECIO ALZADO.**

Por motivos de seguridad, las posturas y demás documentos adjuntos deberán ser enviados desde correos de Gmail al siguiente correo electrónico: remates@banconal.com.pa. En el “asunto” del correo, se deberá colocar el nombre del deudor con su número de cédula y la finca a rematarse para que su postura sea tomada en cuenta.

Para mayor información de remates virtuales, diríjase a la dirección: <https://www.banconal.com.pa/bienes/remates-judiciales/>.

Para habilitarse como postor se requiere consignar en la Secretaría del Tribunal el diez (25%) por ciento de la base del remate mediante certificado de garantía expedido por el Banco Nacional de Panamá a favor de este Juzgado Ejecutor, la presentación de los documentos se puede realizar por correo o de forma presencial.

Desde las ocho de la mañana (8:00 a.m.) hasta las cuatro de la tarde (4:00 p.m.) del día que se señala para la subasta se aceptarán las propuestas y dentro de la hora siguiente se escucharán las pujas y repujas que pudieran presentarse hasta adjudicar dicho bien al mejor postor.

Se hace constar como señala el numeral 7 del artículo 769 del Código Procesal Civil, que en caso de que en el remate no se presente postura valida, automáticamente y sin necesidad de aviso alguno, el día siguiente hábil se abrirá un nuevo remate, y desde las ocho de la mañana hasta las cuatro de la tarde podrán presentarse posturas siempre que cubran, por lo menos, la mitad de la base de remate.

Se advierte que si el día señalado para el remate, no fuere posible verificarlo en virtud de la suspensión del Despacho Público decretado por el Órgano Ejecutivo, la diligencia de remate se llevará a cabo el día hábil siguiente sin necesidad de nuevo anuncio en las mismas horas señaladas.

Por tanto, se fija el presente aviso de remate en lugar público del Tribunal hoy, **VEINTITRES (23) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTISEIS (2026).**

(FDOS. Electrónicamente)-----

NICOLE STEPHANIE GARAGATE NUÑEZ-----
SECRETARIA EN FUNCIONES
DE ALGUACIL EJECUTORA.