

AVISO DE REMATE
REMATE VIRTUAL
ENTRADA NO. 3134/2025

MELANIE G. GUTIÉRREZ L., secretaria del **JUZGADO EJECUTOR DEL BANCO NACIONAL DE PANAMÁ - AREA OCCIDENTAL**, 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 al señor **LUIS CESAR BARRIA STANZIOLA**, portador de la cédula de identidad personal No.9-94-976; **ADELEG, S.A.**, persona jurídica debidamente inscrita en la Sección Micropelícula (Mercantil) del Registro Público de Panamá, al Folio 255764 (S); **AGROLUFEHE, S.A.**, persona jurídica debidamente inscrita en la Sección Micropelícula (Mercantil) del Registro Público de Panamá, al Folio 423700 (S); **HACIENDA VALLARTA, S.A.**, persona jurídica debidamente inscrita en el Sistema Electrónico de Información Registral, al Folio 238184 (S) y **GANADERA J & Y, S.A.**, persona jurídica inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.155686660; se ha señalado el día **CINCO (5) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTISÉIS (2026)**, para que dentro de las horas hábiles tenga lugar el remate de los bienes inmuebles embargados en esta ejecución y que se describen a continuación:

BIEN INMUEBLE:

- La finca No. 328, inscrita al código de ubicación 4501, de la sección de la Propiedad del Registro Público, correspondiente a la provincia de Chiriquí, y que le pertenece a **AGROLUFEHE, S.A.**, persona jurídica debidamente inscrita en la Sección Micropelícula (Mercantil) del Registro Público de Panamá, al Folio 423700 (S).

UBICACIÓN: Provincia de Chiriquí, Distrito de David, corregimiento de David, a 1.350 kilómetros de la junta comunal del Barrio Loma Colorada.

GPS: 8.396550, -82.408932

DIMENSIONES DEL TERRENO:

Superficie: 651254.30 m²
Frente del lote: 0.00 m
Fondo del lote: irregular

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

Topografía: Plano y ondulado (con pendiente hacia el fondo)
Forma poligonal: irregular
Ubicación: entre lotes
Acceso al lote: Calle de piedra suelta

USOS DEL SUELO (según el plano regulador)

Zona: Residencial de baja densidad
Norma: **R-E** Residencial Especial
Usos: Se permite la construcción de viviendas unifamiliares, bifamiliares, casas en hilera, Densidad neta hasta 400 personas por hectárea.

CARACTERÍSTICAS DEL VECINDARIO:

Aceras: No
Veredas: No existen
Acueducto: si
Alumbrado público: si
Sistema sanitario: Tanque séptico individual
Sistema Pluvial: Cunetas abiertas

ZONA URBANA

Luz eléctrica: si
Teléfono: si
Tv Cable: Si

Calles publicas: piedras sueltas

VALOR DEL TERRENO:

SUPERFICIE DEL LOTE: 651254.30 m² a B/.5.00 /m²

VALOR DEL TERRENO: **B/. 3,256,271.50**

VALOR APRECIACIÓN TERRENO: **B/. 3,256,271.50**

OBSERVACIÓN: La propiedad se ubica cercana a proyectos urbanos, que se han estado desarrollando en los últimos años. El uso que se le está dando actualmente a la propiedad es el de ganadería.

Este lote está cercado con alambre de púas en su mayoría.

BIEN INMUEBLE:

- La finca No.41838, inscrita al código de ubicación 4510, de la Sección de la Propiedad del Registro Público, correspondiente a la provincia de Chiriquí, y que le pertenece a **ADELEG, S.A.**, persona jurídica debidamente inscrita en la Sección Micropelícula (Mercantil) del Registro Público de Panamá, al Folio 255764 (S).

UBICACIÓN: Provincia de Chiriquí, Distrito de David, corregimiento de San Pablo Viejo, ubicado dos lotes después de la Estación Delta de San Pablo Viejo (vía hacia David), antes de local de TecSan tecnología sanitaria.

GPS: 8.453938°, -82.503951°

PLANO: 40610-23264 (Según Registro Público)

DIMENSIONES DEL TERRENO:

Superficie: 2000.25 m²
Frente del lote: 0.00 Irregular
Fondo del lote: 0.00 irregular

MEDIDAS Y LINDEROS DEL TERRENO:

NORTE: 0.00 m carretera interamericana
SUR: 0.00 m R.L. de la Fca. 36260
NORESTE: 0.00 m Fca. 45984
OESTE: 0.00 m T.N. ocup. por Selda Espinosa

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

Topografía: Plano (Sobre el nivel de la calle)
Forma poligonal: irregular
Ubicación: entre lotes
Acceso al lote: Calle de hormigón

USOS DEL SUELO (según el plano regulador)

Zona: Comercial
Norma: C-2 comercial urbano
Usos: Instalaciones comerciales en general, además el uso residencial multifamiliar.

CARACTERÍSTICAS DEL VECINDARIO:

Aceras: No
Veredas: No existen
Acueducto: si
Alumbrado público: si
Sistema sanitario: Tanque séptico individual
Sistema Pluvial: Cunetas de concreto

ZONA URBANA

Luz eléctrica: si
Teléfono: si
Tv Cable: si

Forma poligonal: irregular
Ubicación: esquina
Acceso al lote: Calle de asfalto

USOS DEL SUELO (según el plano regulador)

Zona: Mixto

Norma: **RM1/C3 uso mixto**

Usos: Se permite la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a comercios en planta baja y residencias unifamiliares y bifamiliares en plantas altas.

CARACTERÍSTICAS DEL VECINDARIO:

Aceras: Asfalto
Luz eléctrica: Si
Sistema sanitario: Tanque séptico individual
Sistema Pluvial: cunetas abiertas
Alumbrado público: si

ZONA URBANA

Luz eléctrica: si
TV Cable: si
aceras: si
acueducto: si
veredas: no existen

VALOR DEL TERRENO:

SUPERFICIE DEL LOTE: 773.88 m² 774.06 a B/.280.00 /m²

VALOR DEL TERRENO:

B/. 433,423.20

DESCRIPCIÓN DE LAS MEJORAS:

Estado general de la edificación: Buenas condiciones
Edad de la construcción: 30 años (edad estimada)
Tipo de construcción: Local comercial y multifamiliar de una sola planta

REPARTO DE LA CONTRUCCIÓN:

La edificación principal ubicada en la parte frontal consta de apartamentos y un local comercial en la parte frontal y un local grande con oficinas, baños y deposito en la parte posterior. La edificación al fondo del terreno consta de dos apartamentos con un baño.

ACABADOS DE LA CONTRUCCIÓN:

Paredes	bloques repellados	en general
Pisos:	cemento rustico Cemento pulido Baldosas esmaltadas	estacionamiento galera a. cerrada apart's y oficina Lavandería
Cubierta de techo:	laminas galvanizadas	en general
Estruc del techo:	cercas de metal Carriolas galvanizadas	galera en el resto del área
Cielo raso:	no tiene Gypsum board Suspendido (skyline)	galera oficina de galera resto del área cerrada
Puertas:	vidrio en marcos de aluminio Metales (enrollable) Madera (tableros) Verjas de hierro	2 locales galera apartamento y oficina en general
Ventanas:	ornamentales Aluminio vidrio fijo Celosías de vidrio Verjas de hierro	galeras un local resto de ventanas en general
Ebanistería:	closets de madera	apartamentos

	Sin muebles	en el resto del área
Revestimientos:	azulejos	baños
	Pintura	en general

AVALUO DE LAS EDIFICACIONES:

Método de Reconstrucción y costo depreciado

Area cerradas	Cantidad	Costo unitario	Costo total
Area cerrada- Edific 1	313.89 m ² a	650.00 / m ²	204028.50
Galera-Edific 1	259.74 m ² a	700.00 /m ²	181818.00
Área cerrada- Edific 2.	133.25m ² a	650.00 /m ²	86612.50

Áreas Abiertas

Estacionamientos frontales	47.33 m ²	150.00 / m ²	7099.50
Estacionamiento con piso	27.22 m ²	200.00 / m ²	5444.00
A. Techada-Edif 1.	14.48 m ²	220.00 /m ²	3185.60
A. Techada-Edif 2.	16.26 m ²	180.00 /m ²	2926.80
Aceras	43.30 m ²	60.00 /m ²	2598.00
lavanderías	4.14 m ²	200.00 /m ²	828.00
Invernadero	0.00 m ²	0.00 /m ²	0.00
Cerca ciclón	1.00 Global	9500.00	9500.00
Tanque séptico	1.00 Global	1500.00	1500.00
Pozo y tanque de agua	0.00 Global	0.00	0.00
Muro de bloques	0.00 m a	0.00 /m	0.00
Aleros y fachada	Global		0.00
Otros	0.00 m ²	0.00 /m ²	0.00

Costo total de reconstrucción de las mejoras

B/.505,540.90

Menos las siguientes depreciaciones por:

a. Edad	anual	1.5%	45.0 %
b. Deterioro físico	(global)		2.0 %
c. Desuso funcional	(global)		0.0%

Depreciación total	47.0 %	237604.22
--------------------	--------	-----------

Costo actual de la edificación	B/.267,936.68
--------------------------------	----------------------

Método de rentabilidad (Método Inwood)

Vida útil económica restante de la edificación	10.00
Tasa mínima atractiva de rendimiento (TMAR)	8.50 %
Ingreso bruto probable	3,800.00 / mes 45600.00
Costo de operación	20 % 9120.00

Ingreso neto anual	36480.00
--------------------	----------

Valor de rentabilidad de las mejoras	B/. 239, 357.98
---	------------------------

VALOR DEL TERRENO: B/. 433,423.20

VALOR DE APRECIACIÓN DE LAS MEJORAS: B/. 267,9436.68

VALOR DE APRECIACIÓN DEL INMUEBLE: B/. 701,359.88

OBSERVACIÓN: La propiedad se encuentra ubicada en una zona de uso comercial, en lote de esquina y cuenta con todo los servicios públicos y buena accesibilidad.

Las mejoras se mantienen en buen estado de conservación. Las mismas se encuentran sobre **ambas fincas** por lo que el valor asignado a cada una es proporcional.

El valor actual de este avalúo está basado en el costo físico de las mejoras más el valor actual del terreno.

VALOR CORRESPONDIENTE A CADA FINCA:

F. REAL	SUPERFICIE (m2)	VALOR DEL TERRENO	VALOR DE MEJORAS (\$)	VALOR COMERCIAL (\$)	VALOR DE VENTA FORZOSA 10 % (\$)
28181	773.88	216686.40	187,555.68	404,242.08	363,817.87
28182	774.06	216736.80	80,381.00	297,117.80	267,406.02
TOTALES	1547.94	433423.20	267936.68	701359.88	631223.89

GRAVAMENES:

La finca identificada con el Folio Real No.328, con código de ubicación 4501, Folio Real No.41838, inscrita al código de ubicación 4510, Folio Real No.28181, con código de ubicación No.4501, y la finca identificada con el Folio Real No.28182, con código de ubicación No.4501, se encuentran gravadas con Primera Hipoteca y Anticresis (Mantenida y Aumentada) a favor del **BANCO NACIONAL DE PANAMA**, por la suma de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN BALBOAS (B/4,512,761.00)**, con un plazo de 20 años. Gravamen debidamente inscrito en el Sistema Electrónico de Inscripción del Registro Público bajo la entrada **301765/2021**, desde el 21 de septiembre de 2021.

Mediante el Auto Ejecutivo No.1077/2025, de fecha 07 de enero de 2026, corregido mediante el Auto No.47, de fecha 03 de febrero de 2026, y el Auto No.99, de fecha 20 de marzo de 2026, el Juzgado Ejecutor del **BANCO NACIONAL DE PANAMÁ**, decretó embargo por la suma de **B/. 4,393, 927.70**, en concepto de capital, intereses vencidos y gastos de cobranza, sin perjuicio de los intereses y cargos que se generen hasta la cancelación total de la obligación. Dicha medida judicial se encuentra inscrita en el Registro Público bajo la entrada **6627/2026**, desde el día 13 de enero de 2026.

IMPUESTO DE INMUEBLE: Según consta en la nota No.MEF-2026-36851, de fecha 11 de junio de 2026, firmada por la Licenciada Estephany Aizpurúa, funcionaria de la Dirección General de Ingresos, Oficina Provincial de Chiriquí, del Ministerio de Economía Finanzas, se pone en conocimiento que la finca No.28181, Finca No. 28182 y la Finca No.41838, no adeudan en concepto de impuesto de impuesto a inmueble en dicha institución.

SE HACE CONSTAR QUE EN CASO DE QUE EXISTA MOROSIDAD EN CUANTO A LA TASA DEL AGUA, ASEO, IMPUESTOS U OTRO SOBRE EL PRESENTE BIEN, EL ADQUIRIENTE ASUMIRÁ O SE HARA CARGO DE LOS MISMOS.

BASE DEL REMATE: Sirve de base del remate la suma de **CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN BALBOAS CON TREINTA Y OCHO CENTÉSIMOS (B/4,357,681.38)**, cantidad esta que consiste en el valor de los avalúos.

Para habilitarse como postor se requiere consignar en la Secretaría del Tribunal el veinticinco (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.

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 artículo 769, numeral 7 del Código Procesal Civil, que cuando no concurra quien haga postura válida por las dos terceras partes, 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 del remate, y a las cuatro de la tarde se abrirá la fase de pujas y repujas, y el funcionario rematador adjudicará provisionalmente al mejor postor los bienes objeto del remate. Esta circunstancia se hace constar en el presente aviso de remate, tal como se refiere el artículo 769, numeral 3 del Código Procesal Civil.

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)**.

MELANIE G. GUTIÉRREZ L.
SECRETARIA EN FUNCIONES
DE ALGUACIL EJECUTORA.