



AVISO DE REMATE
Entrada Electrónica – 4760/2025
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 **JOSE AMILCAR CABALLERO MARTINEZ**, portador de la cédula de identidad personal No.4-749-1269 y **FELIX AMILCAR CABALLERO VARGAS**, portador de la cedula de identidad personal No.4-251-945, se ha señalado el día **DIECIOCHO (18) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTISEIS (2026)**, para que dentro de las horas hábiles tenga lugar el remate de los bienes inmueble embargados en esta ejecución y que se describe a continuación:

1. BIEN INMUEBLE:

Finca No.**3920**, inscrita al código de ubicación 4C05, de la Sección de la Propiedad del Registro Público de la provincia de Chiriquí, y que le pertenece a **FELIX AMILCAR CABALLERO VARGAS**, portador de la cédula de identidad personal No.4-251-945.

UBICACIÓN: La finca está ubicada en Baitun, corregimiento de Dominical, distrito de Renacimiento, provincia de Chiriquí, partiendo desde la Escuela de Baitun Arriba, se recorre 90 metros, luego se toma a la izquierda y se recorre 420 metros, después de toma a la izquierda en donde se recorre 300 metros por calle de tierra y piedra suelta hasta llegar a la finca a avaluar ubicada a mano derecha.

Coordenadas: UTM (o) Geográficas (GPS): 17 P 303893 956352

PLANO: 4Z-5900 (Reforma Agraria)

SUPERFICIE: 12 Has 6316 m² 0 dm²

LINDEROS Y COLINDANTES:

	Registro Público	Datos de Campo
NORTE	Terrenos de Victoria Famania y Francisco Rojas.	Se mantiene
SUR	Terreno de Damian Elizondro y servidumbre de entrada al terreno Solicitado.	Se mantiene
ESTE	Terreno de Damian Elizondro y Quebrada sin nombre.	Se mantiene
OESTE	Terreno de Esperanza Salda	Se mantiene

Restricciones legales de uso: **Si** (ver inscripción en Registro Público)



DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZONA: PROVINCIA DE CHIRIQUÍ: Zona J: 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, Caizán, 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 15 mts, constituida por 1 globo de terreno.

Finca situada en área: **Rural** Clima: Tropical húmedo a **593** mts sobre el nivel del mar.

ACCESO: todo el año en vehículo de doble tracción, por calle de piedra suelta y tierra

OBSERVACIÓN: El acceso es regular durante todo el año por medio de calle de tierra y piedra suelta, transitable en vehículo doble tracción.

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

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

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

TEXTURA DEL SUELO Y DRENAJE:

Arcilloso: no (franco – limoso)

Arenoso: no

Drenaje: Bueno

TOPOGRAFÍA Y PEDREGOSIDAD:

Plana: **80%** Ondulada: **20%** Quebrada: 0% Pedregosidad: **no se observa**

OBSERVACIÓN:

Los suelos de esta finca presentan características favorables para el desarrollo de la actividad agrícola de producción de maíz, pepino, papaya y plátano.

Uso del Terreno (Has estimadas)		Has	Observaciones (Condiciones, etc.)
Cultivos agrícolas		12.38	
	Plátanos	4.20	Cultivo de plátano en buen estado.
	Granos	8.18	Cultivo de maíz, se observo cultivos de papaya y pepino.



Naturales o naturalizados		0.00	
Pastos			
Mejorados y de corte		0.00	
Sub – total (Naturales + Mejorado)		0.00	
Rastrojo			
Montaña	Bosques	0.1	Bosque de galería, cerca vivas.
Otros	Otros	0.15	Camino Interno
Gran Total		12.63	

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

Naturales: Ríos: **0** Quebradas: **1** Lagos: **0** Ojo de agua: **0** 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 viva: si
Bebederos: no Cerca madera muerta: si
Comederos: no Cerca de piedra: no
Acueductos: no Cercas Elásticas: no
Tanque de reserva de agua: no Cerca de postes de concreto: no
Eléctrica: no

CONSTRUCCIONES: si Buena
Corrales: no Pozos: no
Canales: no Caminos: no
Drenajes: no Tanques: no
Veredas: no

EDIFICACIONES: N/A
Casas: no Casetas: no
Galeras: no Depósitos: no
Silos: no Otros: no
Invernaderos: no

PLANTACIONES: N/A
Forestales: no Cacao: no
Frutales: no Plátano: no
Palma Aceitera: no Banano: no
Café: no Otros: no

TIPO DE PLANTACIÓN	DESCRIPCION (VARIEDAD, EDAD ANUAL,	ÁREA ESTIMADA	DENSIDAD DE SIEMBRE	TOTAL DE PLANTAS	COSTO POR ARBOL	VALOR TOTAL B/.
--------------------	------------------------------------	---------------	---------------------	------------------	-----------------	-----------------



	CONDICION FITOSANITARIA)		(PLANTAS X HAS.)		B/.	
1	Cultivo de plátano, de la variedad cuerno rosado, libre enfermedades y plagas, con buen manejo agronómico.	4.00	2,000	8,000.00	3.60	B/28.800.00
VALOR TOTAL DE LA PLANTACIÓN						B/28,800.00

SISTEMA DE RIEGO:

N/A

Gravedad: no

Fertiriego: no

Goteo: no

Bombeo: no

Aspersión: no

OBSERVACIONES GENERALES: Esta finca tiene cerca perimetral en buen estado, compuesta de postes de madera muerta y estacones vivos, con cuatro cuerdas de alambre de púas, tiene camino interno.

PARAMETROS DE VALUACION – PONDERADOS:

		<u>Índice</u>
Acceso y ubicación:	Regular	0.7
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		4.1
Índice de ponderación		0.82

DOCUMENTOS FACILITADOS:

Estudio de I/A: N/A

Análisis de suelo: N/A

Diseños/Estructuras: N/A

Certificaciones: N/A

Otros: Si

Especifique Para este avalúo se contó con plano de la finca y documentos de Registro Público de la propiedad.

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: N/A

Plantaciones: Costo



VALOR DEL INMUEBLE:

Terreno: Superficie: 12 Has. 6316 m² 0 dm² Valor Uni/Ha: B/.10,000.00.

Valor del terreno: B/.126,316.00

Valor de las mejoras: B/.28,800.00

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE: B/.155,116.00

OBSERVACIONES: el inmueble se realiza la actividad agrícola de producción de plátano, pepino, maíz, papaya, la finca poseen cercas con árboles o arbustos vivos y de madera muerta, con cuatro cuerdas de alambre de púas en buen estado, tiene acceso al agua por medio de una quebrada que colindan con el terreno, el predio no tiene acceso a servicio básico de luz eléctrica y al acueducto rural, la topografía del terreno es plana.

El bien inmueble se encuentra en una zona predominantemente agrícola. Según la tabla zonificación de avalúo del BNP el inmueble se ubica en la zona J. Los suelos de esta finca presentan ciertas características física que corresponden a categorías tipo IV, se observa que la topografía ondulada, con pendientes inclinadas, con buen drenaje, de textura arcillosa y poco profundos, aptos para uso pecuario. Para este avalúo se mantiene el valor de B/.10,000.00/hectárea, cumpliendo con los parámetros de zonificación establecidos por el BNP. Tomando como base el informe de avalúo con fecha del 12 de abril 2024, realizado por el Departamento de Avalúos Agropecuarios del BNP.

GRAVAMENES: La finca identificada con el folio real No.3920, inscrita al código de ubicación 4C05, se encuentra gravada con Primera Hipoteca y Anticresis (mantenida y aumentada) a favor del Banco Nacional de Panamá, por la suma de **CIENTO SETENTA Y TRES MIL BALBOAS(B/.173,000.00)**, a un plazo de 10 años. La cual consta inscrita en el Registro Público bajo la entrada No. 281165/2023.

Mediante el Auto Ejecutivo No. 107/2026, de fecha 26 de enero de 2026, el Juzgado Ejecutor del **BANCO NACIONAL DE PANAMÁ**, decretó embargo por la suma de **CIENTO DIECISEIS MIL DOS BALBOAS CON SETENTA CENTÉSIMOS (B/.116,002.70)**, 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 las obligaciones, inscrito en el registro publico bajo la entrada No.66546/2026.

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 **CIENTO DIECINUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS BALBOAS CON CUARENTA Y CINCO CENTÉSIMOS (B/.119,592.45)**, cantidad esta que consiste en el valor de la deuda, 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, **UNO (01) DE JULIO DE DOS MIL VEINTISEIS (2026)**.

SECRETARIO(A) EN FUNCIONES DE ALGUACIL EJECUTOR

(FDOS. Electrónicamente)-----

NICOLE S. GARAGATE N.-----
SECRETARIA EN FUNCIONES
DE ALGUACIL EJECUTORA.