

AVISO DE REMATE
Entrada Electrónica – 4842/2025

MELANIE G. GUTIERREZ L., 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 **AYTZA SELENIS VALDES RIOS**, portadora de la cédula de identidad personal No. 4-739-1845; se ha señalado el día **DOCE (12) 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:

BIEN INMUEBLE:

Finca No. 30316411, inscrita al código de ubicación 4201, de la Sección de la Propiedad del Registro Público correspondiente a la provincia de Chiriquí, y que le pertenece a **AYTZA SELENIS VALDES RIOS**, portadora de la cédula de identidad personal No. 4-739-1845.

UBICACIÓN: La finca está ubicada en el Distrito de Boquerón, Corregimiento de Bagala, Residencial Santa María II, lote No. 201-B, entrada que esta a lado del parque, se atraviesa el puente, octavo lote (dúplex de la mano derecha).

PLANO: 04-03-02-84379 (según Registro Público)

DIMENSIONES DEL TERRENO:

Superficie: 392.51 m²

Frente del lote: 9.36 m

Fondo del lote: 0.00 Irregular

MEDIDAS Y LINDEROS DEL TERRENO:

NORTE: 34.85m Lote 200-A

SUR: 30.75m Lote 201-A

ESTE: 9.36m Calle “K”

OESTE: 15.25 m Fca. 5454, Cña. Agrop. Comercial J y J, S.A.

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

Topografía: plano (sobre el nivel de calle)

Forma poligonal: Irregular

Ubicación: Entre lotes

Acceso al lote: Calle de asfalto

USOS DEL SUELO:

Zona: Residencial de Mediana Densidad

Norma: R-2, Residencial

Usos: Viviendas unifamiliares, bifamiliares, casas en hilera y edificios de apartamentos.

CARACTERÍSTICAS DEL VECINDARIO:

ZONA URBANA

Calles Públicas: Asfalto

Teléfono: Si

Luz Eléctrica: Si

Tv Cable: Si

Sistema Sanitario: Tanque séptico individual

Aceras: Si

Sistema Pluvial: Cunetas de concreto

Acueducto: Si

Alumbrado Público: Si

Veredas: No Existen

VALOR DEL TERRENO: Superficie del Lote: 391.51m²

a

B/.40.00/m²

VALOR DEL TERRENO:

B/. 15,700.40

VALOR REGISTRADO: el 10 de septiembre de 2019

por

B/.77,460.00

DESCRIPCIÓN DE LAS MEJORAS:

Estado General De La Edificación:

Buenas Condiciones

Edad De La Construcción:

4 Años (Edad Estimada)

Tipo De Construcción:

Duplex, De Una Sola Planta.

REPARTO DE LA CONSTRUCCIÓN:

Estacionamiento techado para tres autos, portal, sala-comedor, cocina, tres recámaras, dos servicios sanitarios completos, lavandería interna con tendedero (abierto).

ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

PAREDES:	Bloques repellados	en general
PISOS:	Baldosas esmaltada Cemento rustico	área cerrada, portal (parte) estac./lavand. (tendedero)
CUBIERTA DE TECHO:	Láminas esmaltadas	en general
ESTRUC. DEL TECHO:	Carriolas galvanizadas	en general
CIELO RASO:	Gypsum board Suspendido (skyline) No tiene	área cerrada/ rec. principal resto del a/c area abierta
PUERTAS:	Metal (seguridad) Metal (tipo hopsa) MDF	puerta principal puerta posterior (lavand.) puertas interiores
VENTANAS:	Aluminio vidrio corredizo / verjas	ventanas frontales, laterales, ventana posterior
EBANISTERÍA:	Closets de mdf Mueble aéreo de HDF Mueble pvc/vidrio	recámaras bajo el freg. uno aéreo en cocina
REVESTIMIENTOS:	Azulejos Cerámica Piedras decorativas Pintura	s.sanit's/duchas, cocina/desay pared del desay fach. Frontal (parte) resto de paredes

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES:

A. Método de Reconstrucción y Costo Depreciado

Areas Cerradas	Cantidad		Costo Unitario	Costo total
Área cerrada	96.93m ²	a	725.00 /m ²	70274.25
Tendedero	11.75m ²	a	275.00 /m ²	3231. 25
	0.00 m ²	a	0.00 /m ²	0.00
	0.00 m ²	a	0.00 /m ²	0.00

Áreas abiertas			
Portal/ Estacion	108.58m	a	150.00 / m ²
Lavandería(tendedero)	57.95	a	85.00 / m ²
Pavimento	00.0 m ²	a	0.00 / m ²
Estacionamiento	0.00 m ²	a	0.00 / m ²
A. Techada (posterior)	0.00m ²	a	0.00 / m ²
Caseta	0.00m	a	0.00 / m ²
Cerca ciclón	50.01m ²	a	45.00
Cerca frontal	0.00m ²	a	0.00 / m
Tanque séptico	-	global	B/. 0.00
Pozo y tanque de agua	-	global	B/. 0.00
Piscina	0.00 m ²	a	0.00 /m ²
Alero frontal	0.00 m ²		0.00 /m ²
Otros	0.00 m ²	a	0.00 /m ²
Costo total de reconstrucción de las mejoras			B/. 98, 168.70
Menos las siguientes depreciaciones por:			
a. Edad	anual	1.5%	6.0%
b. Deterioro físico (global)			2.0%
c. Desuso funcional (global)			0.00%
Depreciación total			8.0%
Costo actual de la edificación			B/.90,315.20

B. Enfoque de rentabilidad (Método Inwood)			
Vida útil económica restante de la edificación			36.00
Tasa Mínima Atractiva de Rendimiento (TMAR)			8.50%
Ingreso bruto probable	350/ mes		4200.00
Costos de operación	20%		840.00
Ingreso Neto Anual			3360.00
Valor de rentabilidad de las mejoras			B/.37,433.13
VALOR DEL TERRENO			B/. 15,700.40
VALOR DE APRECIACION DE LAS MEJORAS			B/.90,315.20
VALOR DE APRECIACIÓN DEL INMUEBLE			B/.106,015.60

OBSERVACIONES: Este Dúplex se ubica a la derecha. El área de la lavandería interna existente se anexo a la cocina, se le amplio el mueble de concreto y se colocó muebles bajo el mismo.

Se amplio el estacionamiento frontal para tres autos bajo techo (ni tiene c/r). Una pared divide ambos dúplex en la parte frontal.

La lavandería se reubico en área utilizada como tendedero que fue cerrada y se le construyó un área abierta techada en la fachada posterior y utilizada como tendedero.

Se le instalaron verjas a las ventanas y puertas externas.

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

GRAVAMENES:

La finca identificada con el Folio Real No.30316411, con código de ubicación 4201, se encuentra gravada con Primera Hipotecada y anticresis a favor de **BANCO NACIONAL DE PANAMÁ** por la suma de B/.75,910.80, con un plazo de 30 años, la cual está debidamente inscrita bajo la entrada 353774/2019, desde el 10 de septiembre de 2019.

Mediante el Auto Ejecutivo No.1099/2025, de fecha 29 de diciembre de 2025, el Juzgado Ejecutor del **BANCO NACIONAL DE PANAMÁ**, decretó embargo por la suma de B/.71,715.17, en concepto de capital, intereses vencidos, seguro de incendio, impuesto de

seguro de incendio, seguro de vida, impuesto de seguro de vida, y gastos de cobranza, sin perjuicio de los intereses que se hayan y que se sigan causando, hasta el pago completo de la obligación, debidamente inscrito bajo la entrada 531232/2025, desde el 2 de enero de 2026.

IMPUESTOS DE INMUEBLE: Según consta en la nota No. MEF-2026-10369, fechada 24 de febrero de 2026, firmada por la Licenciada Estefhany Aizpurúa, en calidad de Supervisora Encargada del Depto. Legal, certifica que la finca No. 30316411-4201, de propiedad de **AYTZA SELENIS VALDES RÍOS**, **SI** adeuda un monto de **DOS MIL OCHOCIENTOS NUEVE BALBOAS CON 14/100 (B/.2,809.14)**, en concepto de impuesto de inmueble a esta institución.

SALDO DE IDAAN: Según consta en la nota No. 042-2026 SGC-CH, fechada 11 de febrero de 2026, firmada por la Licenciada Claudina Acosta de Gaitán, en calidad de Sub-Gerente Comercial y el Arquitecto Carlos M. Rivera W. en calidad de director provincial, del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), certifican que, en el sistema comercial de la institución, no se registra información de la finca No. 30316411-4201, de propiedad de **AYTZA SELENIS VALDES RÍOS**, portadora de la cedula de identidad personal No. 4-739-1845.

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 UN MIL SETECIENTOS ONCE BALBOAS CON SETENTA Y UN CENTESIMOS (B/.71,711.71)** cantidad esta que consiste en el valor de la deuda, y serán posturas admisibles las que cubran las dos terceras partes (**2/3**) de la base del remate. Además, se hace constar que la venta se hará a **PRECIO ALZADO**.

Esta venta judicial se estará llevando a cabo de manera **virtual**, por lo que las posturas se recibirán por medio de **correos electrónicos**. Alternativamente, se aceptarán posturas presentadas de manera **física** en el despacho del juzgado ejecutor que haya señalado la fecha de remate.

Por motivos de seguridad, las posturas y demás documentos adjuntos deberán ser enviados desde correos electrónicos al siguiente correo electrónico: remates@banconal.com.pa .

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, **SIETE (7) DE JULIO DE DOS MIL VEINTISÉIS (2026).**

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