

AVISO DE REMATE
Entrada Electrónica – 3956/2025

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 **CARLOS ENALDO ESTRIBÍ AIZPURUA** o **CARLOS ESTRIBÍ AIZPRUA**, (quien es la misma persona), portador de la cédula de identidad personal No.4-132-1636; se ha señalado el día **SIETE (7) DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE 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.**64432**, inscrita al código de ubicación 4C04, de la Sección de la Propiedad del Registro Público correspondiente a la provincia de Chiriquí, y que le pertenece a **CARLOS ENALDO ESTRIBÍ AIZPURUA** o **CARLOS ESTRIBÍ AIZPRUA**, (quien es la misma persona), portador de la cédula de identidad personal No.4-132-1636.

UBICACIÓN: La finca está ubicada en Primavera. Para llegar, se debe conducir desde Volcán hacia Caisán. Al pasar frente a la escuela primaria de Caisán Arriba, se continúa durante 2.5 kilómetros hasta encontrar una entrada a la izquierda. Al ingresar por dicha entrada y recorrer 1.5 kilómetros y se llega al inmueble avaluado. Lote Globo-A. Corregimiento de Plaza Caisán, Distrito de Renacimiento, provincia de Chiriquí.

Coordenadas: UTM (o) Geográficas (GPS): 17 P 308384 968576

PLANO: 41001-42243 (según Registro Público).

SUPERFICIE: 74 Has 832 m² 94 dm²

COLINDANTES: (Según datos de campo)

NORTE: Servidumbre de acceso.

SUR: Carlos Estribí

ESTE: Pantaleón Fuentes.

OESTE: Hacienda Montpellier

Restricciones legales de uso: **No**

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.

Fecha de inspección: 06 de diciembre de 2024.

CARACTERISTICAS DE LA FINCA: Finca de forma irregular, la cual posee frente de calle con la vía de acceso de 12 mts, constituida por 1 globo de terreno.

Finca situada en área: **Rural** Clima: Tropical húmedo a **580** mts sobre el nivel del mar.

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

OBSERVACIÓN: Camino de acceso en regulares condiciones.

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

Luz eléctrica / alumbrado público: no	Señal de celular: no
Teléfono: ninguno	Transporte Público: no
Escuelas: no	Sistema sanitario: no existe
Acueductos: no	Sistema pluvial: no existe

CAPACIDAD AGROLÓGICA: Uso **potencial del suelo:** Clase (IV) agropecuario con muchas limitaciones en uso agrícola mecanizado.

TEXTURA DEL SUELO Y DRENAJE:

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

TOPOGRAFÍA Y PEDREGOSIDAD:

Plana: **0%** Ondulada: **50%** Quebrada: **20%** Pedregosidad: **no se observa**

OBSERVACIÓN: Los suelos de vocación pecuaria con características agronómicas para el desarrollo de la ganadería de cría y ceba.

Potreros divididos en 10 mangas, con una superficie media de 5.5 Has.

Uso del Terreno (Has estimadas)		Has	Observaciones (Condiciones, etc.)
Cultivos agrícolas		3.08	
	Hortalizas	3.08	Cultivo de tomate establecido buena condición.
Naturales o naturalizados		10.00	
Pastos	Llano y otro	10.00	Establecido libre de malezas
Mejorados y de corte		45.00	
Brachiaria brizantha (Toledo, Libertad, MG5, Marandú, Victoria)		30.00	Establecido libre de malezas.
Paspalum fasciculatum (Gramalote)		15.00	Establecido libre de malezas
Sub – total (Naturales + Mejorado)		55.00	
Rastrojo			
Montaña	Bosques	15	Situado en lugares de difícil acceso.
Otros	Caminos, corrales	1	Buen estado funcionales.
Gran Total		74.08	

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

CONSTRUCCIONES: Si Regular

Corrales: si	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

SIST. DE RIEGO: N/A

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

OBSERVACIONES GENERALES: Finca utilizada para el desarrollo de la ganadería bovina de ceba.

PARAMETROS DE VALUACION – PONDERADOS:

		Índice
Acceso y ubicación:	Regular	0.7
Desarrollo del entorno:	Regular	0.7
Condiciones técnicas:	Regular	0.7
Agua:	Permanente	1
Capacidad agrológica:	Clase IV	0.8
Servicios básicos:	Luz	A
Total de ponderación		3.9
Índice de ponderación		0.78

DOCUMENTOS FACILITADOS:

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

Específico: 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, 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: N/A

Plantaciones: N/A

VALOR DEL INMUEBLE:

Terreno: Superficie: 74 Has. 832 m² 94 dm² **Valor Uni/Ha:** B/.7,000.00.

Valor del terreno: **B/.518,583.06**

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE: B/.518,583.06

OBSERVACIONES: Esta finca constituye un componente esencial en las propiedades utilizadas por el cliente para su actividad pecuaria. Su rasgo distintivo es la presencia de una fuente natural de agua proveniente de una quebrada que el este del terreno. Esta valiosa fuente abastece las praderas de pastos mejorados y naturales, aunque algunas áreas presentan malezas de fácil control, susceptibles a métodos químicos o manuales.

Las divisiones internas y los límites externos del terreno están marcados por cercas de alambre de púas, sostenidas por postes de madera, estacas y árboles autóctonos de la región. Es importante destacar que esta finca opera en sinergia con otras propiedades del cliente, trabajando de manera coordinada para el desarrollo exitoso de la actividad pecuaria. Además, los suelos de esta finca poseen características físicas que los hacen especialmente adecuados para la vegetación permanente y el desarrollo de actividades pecuarias.

Para este informe se mantiene el valor por hectárea asignado el 08/04/2022, por el Departamento de Avalúos Agropecuarios del BNP

GRAVAMENES: La finca No.64432 inscrita al código de ubicación 4C04, se encuentra dada en Primera Hipoteca y Anticresis (mantenida y aumentada) a favor del Banco Nacional de Panamá, por la suma de B/.608,688.00, a un plazo de 8 años. Gravamen inscrito en el Sistema Electrónico de Inscripción del Registro Público bajo la entrada **115927/2019**, desde el 29 de marzo de 2019.

Mediante el Auto Ejecutivo No.1009/2025, de fecha 18 de diciembre de 2025, el Juzgado Ejecutor del **BANCO NACIONAL DE PANAMÁ**, decretó embargo por la suma de **TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO BALBOAS CON OCHENTA Y CINCO CENTESIMOS (B/.392,268.85)**, en concepto de capital, intereses vencidos y gastos de cobranza, sin perjuicio de los intereses generados y que se sigan generando hasta el pago completo de la obligación. Este embargo se encuentra inscrito en el Registro Público bajo la entrada **518248/2025**, desde el 24 de diciembre de 2025.

IMPUESTO DE INMUEBLE: Según consta en la nota No.MEF-2026-24159, de fecha 21 de abril 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. **64432**, inscrita al código de ubicación 4C04, no adeuda en concepto de impuesto de impuesto a inmueble en dicha institución.

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 **CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL DOSCIENTOS SETENTA BALBOAS CON CUARENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS (B/.422,270.49)**, 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**.

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 los remates virtuales, diríjase a la siguiente dirección electrónica: <https://www.banconal.com.pa/bienes/remates-judiciales/>.

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, **VEINTICUATRO (24) DE JULIO DE DOS MIL VEINTISEIS (2026)**.

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