

AVISO DE REMATE
Entrada Electrónica – 3840/2025

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 **LEYDA IDALIA SANTAMARIA RICHARDS** o **LEYDA IDALIA SANTAMARIA DE MARTINEZ**, (quien es la misma persona), portadora de la cédula de identidad personal No.1-43-699; se ha señalado el día **DIEZ (10) 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:

BIEN INMUEBLE:

Finca No.**7503**, inscrita al código de ubicación 1101, de la Sección de la Propiedad del Registro Público correspondiente a la provincia de Bocas del Toro, y que le pertenece a **LEYDA IDALIA SANTAMARIA RICHARDS** o **LEYDA IDALIA SANTAMARIA DE MARTINEZ**, (quien es la misma persona), portadora de la cédula de identidad personal No.1-43-699.

UBICACIÓN: Ubicada en la Urbanización Villa Carolina II, casa 40, sobre calle “G”, el distrito de Changuinola, corregimiento de Changuinola, provincia de Chiriquí.

COORDENADAS: UTM (O) GEOGRÁFICAS (GPS): 9.386864, -82.531739

DIMENSIONES DEL TERRENO:

Superficie: 250.61 m²

Frente del lote: 11.98 m

Fondo del lote: 40.00 m

MEDIDAS Y LINDEROS DEL TERRENO:

NORTE: 20.96 m Lote N°39

SUR: 20.84 m Lote N°41

ESTE: 11.98 m Calle “G”

OESTE: 11.98 m Lotes N°21 y N°38

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

Topografía: plano (con leve pendiente)

Forma poligonal: Irregular

Ubicación: Entre lotes

Acceso al lote: Calle de piedra suelta

USOS DEL SUELO:

Zona: Residencial de Baja Densidad

Norma: R-1, Residencial

Usos: Se permite la construcción de viviendas unifamiliares y bifamiliares, así como usos complementarios y el equipamiento social y comunitario necesario.

CARACTERÍSTICAS DEL VECINDARIO:	ZONA SUB-URBANA
Calles Públicas: Piedra Suelta	Teléfono: Si
Luz eléctrica: Si	Tv Cable: Si
Sistema Sanitario: Tanque séptico Individual	Aceras: Si
Sistema Pluvial: Cunetas Abiertas	Acueducto: Si
Alumbrado Público: Si	Veredas: No Existen

VALOR DEL TERRENO:

SUPERFICIE DEL LOTE: 250.61 m ²	A	B/.30.00 / m ²
VALOR DEL TERRENO		B/.7,518.30
VALOR REGISTRADO: el 7 de mayo de 2004	por	B/.2,506.10

DESCRIPCIÓN DE LAS MEJORAS

Estado General De La Edificación:	Buenas Condiciones
Edad De La Construcción:	21 Años (Edad Real)
Tipo De Construcción:	Unifamiliar, de una sola planta.

REPARTO DE LA CONSTRUCCIÓN

Estacionamiento techado para un auto, sala-comedor, cocina, dos recámaras, dos baños y lavandería cerrada.

ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Paredes:	bloques repellados	en general
Pisos:	cemento rústico baldosas esmaltadas	estacionamiento en el resto del área
cubierta de techo:	láminas esmaltadas láminas galvanizadas	residencia depósito
Estruc. del techo:	carriolas galvanizadas	en general
Cielo raso:	no tiene suspendido (styropor)	lavandería área abierta en el resto del área
Puertas:	madera (tableros) verjas de hierro	en general lavandería
Ventanas:	malla de acero expandido aluminio de vidrio corredizo verjas de hierro	lavandería en el resto del área en general
Ebanistería:	closets de plywood mueble aéreo de madera puertas de mueble base de madera	dos recámaras un baño cocina
Revestimientos:	azulejos sin pintura pintura cerámica	baño interior de lavandería en el resto del área parte de pared frontal

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES:

A. Método de Reconstrucción y Costo Depreciado

Areas Cerradas	Cantidad		Costo Unitario	Costo total
Área cerrada	58.57m ²	a	650.00 /m ²	38070.50
Depósito	8.86m ²	a	450.00 /m ²	3987.00
	0.00 m ²	a	0.00 /m ²	0.00
Áreas abiertas				
Estacionamiento	24.23m ²	a	150.00 / m ²	3634.50
Lavandería	00.00	a	0.00 / m ²	0.00
Pavimento	00.00	a	0.00 / m ²	0.00
Portal	2.45 m ²	a	200.00 / m ²	490.00
Aceras	10.40m ²	a	65.00 / m ²	676.00
Galera	0.00m ²	a	0.00 / m ²	0.00
Cerca ciclón	50.68m ²	a	75.00	3801.00
Cerca frontal	11.98m ²	a	150.00 / m	1797.00
Tanque séptico	1	global	B/. 1,500.00	1500.00
Pozo y tanque de agua	-	global	B/. 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	a	0.00 /m ²	0.00
Costo total de reconstrucción de las mejoras				B/. 53,956.00
Menos las siguientes depreciaciones por:				
a. Edad	anual	1.5%	31.5%	
b. Deterioro físico (global)			2.0%	
c. Desuso funcional (global)			0.00%	
Depreciación total			33.5%	18075.26
Costo actual de la edificación				B/.35,880.74

B. Método de rentabilidad (Método Inwood)

Vida útil económica restante de la edificación		19.00
Tasa Mínima Atractiva de Rendimiento (TMAR)		8.50%
Ingreso bruto probable	300/ mes	3600.00
Costos de operación	20%	720.00
Ingreso Neto Anual		2880.00
Valor de rentabilidad de las mejoras		B/.26,691.03
VALOR DEL TERRENO		B/. 7,518.30
VALOR DE APRECIACION DE LAS MEJORAS		B/.35,880.74
VALOR DE APRECIACIÓN DEL INMUEBLE		B/.43,339.04

OBSERVACIONES: La propiedad se encuentra en una zona residencial ubicada en el silencio, el terreno es rectangular con topografía plana. Se encuentra cercado, la vivienda es de una sola planta, con dos recamaras y dos baños. En la parte posterior se encuentra un pequeño deposito.

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

GRAVAMENES: La finca No. **7503-1101**, se encuentra gravada con Primera Hipoteca y Anticresis a favor del **BANCO NACIONAL DE PANAMA**, por la suma de **B/.36,630.00**, con un plazo de 30 años, debidamente inscrita en el Registro Público, bajo la entrada **40136/2018**, desde el 2 de febrero de 2018.

Mediante el Auto Ejecutivo No. **827/2025**, de fecha 21 de octubre de 2025, el Juzgado Ejecutor del **BANCO NACIONAL DE PANAMÁ**, decretó embargo por la suma de **B/.36,811.82**, en concepto de capital, intereses vencidos, seguro de vida, impuesto de seguro de vida, seguro de incendio, impuesto de seguro de incendio, F.E.C.I. 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 Público bajo la entrada No. **442478/2025**, desde el día 27 de octubre de 2025.

SALDO DE IDAAN: Según se observa en la página servicios web para clientes del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), certifica que, en el sistema comercial de la institución, la finca No. **7503**, inscrita al código de ubicación 1101, de propiedad de la señora **LEYDA IDALIA SANTAMARIA RICHARDS o LEYDA IDALIA SANTAMARIA DE MARTINEZ**, (quien es la misma persona), portadora de la cédula de identidad personal No.1-43-699, adeuda el monto de B/.384.19, en concepto de servicios de acueductos.

IMPUESTOS DE INMUEBLE: Según la nota No. DGI-BT-2025-493, de fecha 31 de octubre de 2025, firmada por el Licenciado Roger Acosta, Administrador de la Dirección Regional de ingresos de Bocas Del Toro, certifica que conforme al sistema “e-tax 2.0”, a la fecha de solicitud, la finca No. **7503**, inscrita al código de ubicación 1101, no adeuda a dicha Institución en concepto de impuesto de inmueble.

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 **TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO BALBOAS CON NOVENTA Y SIETE CENTÉSIMOS (B/.36,855.97)**, 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.