

AVISO DE REMATE
REMATE VIRTUAL
Exp. 3134/2025

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 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 **VEINTINUEVE (29) DE OCTUBRE 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:

1. BIEN INMUEBLE:

Finca identificada con el Folio Real No.30428311, inscrita al código de ubicación 4503, de la sección de la Propiedad del Registro Público, correspondiente a la provincia de Chiriquí, y que le pertenece a **GANADERA J & Y, S.A.**, persona jurídica inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.155686660.

UBICACIÓN:

La finca se encuentra ubicada en El Higo de Cochea, distrito de David, corregimiento de Cochea, Provincia de Chiriquí. Para acceder a ella, se toma desde el puente elevado, se conduce de Dolega hacia El Higo; a la altura del kilómetro 4.4, junto al tanque de agua, se gira a la izquierda y, tras recorrer 1.2 km, la finca avaluada se localiza a mano izquierda.

Coordenadas UTM (o) Geográficas (GPS): 17 P 345591 948683

SUPERFICIE: 12 Has. 8910 m² 7 dm²

PLANO: 04-06-03-95046 Procedencia: Reforma Agraria

LINDEROS Y COLINDANTES:

	REGISTRO PÚBLICO	DATOS DE CAMPO
NORTE	CALLEJÓN DE TIERRA.	SE MANTIENE
SUR	RESTO LIBRE 6647 CÓDIGO 4503 PROPIEDAD DE AGROLUFEHE, S.A.	GANADERA J & Y S.A.
ESTE	CAMINO DE TIERRA HACIA COCHEA ARRIBA	SE MANTIENE
OESTE	COLINDA CON RIO COCHEA.	SE MANTIENE

Restricciones legales de uso: No

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZONA: Zona D: David, Dolega, Boquerón: Representa la zona de mayor desarrollo agropecuario y comercial de la provincia, agrupada en un conjunto de poblados donde se observan buena calidad de suelos desde el punto de vista edáfico (Clase II a IV, en forma sobresaliente), alta densidad de población, con agro-industrias, proyectos residenciales y comerciales, vías de tránsito, tecnología y gran variedad de usos agropecuarios (Agricultura moderna de granos, Palma de aceite, ganadería en

general, avicultura, porcicultura), principalmente en David, Dolega y Boquerón; Amplia cobertura de servicios básicos y de técnicas de producción y conservación, instalaciones básicas modernas, usos de pastos mejorados, sistema de registro ganadero computarizado. Fuentes de aguas naturales y permanentes; 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 295 mts, constituida por 1 globos de terreno.

Finca situada en: **Área Rural** Clima: **Tropical húmedo a 261 mts** sobre el nivel del mar.

ACCESO: Todo el año, en vehículo de doble tracción, por calle de tierra.

OBSERVACIÓN: Esta finca se Accesa por medio de camino público (calle de tierra) vía que comunica a cochea abajo y cochea arriba. Existe un camino de tierra que colinda en su parte Norte el cual nos lleva al río Cochea.

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

Luz eléctrica / alumbrado público: si	Señal de celular: si
Teléfono: no	Transporte Público: no
Escuelas: no	Sistema sanitario: no existe.
Acueductos: si	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- Arcilloso
Arenoso: si
Drenaje: Regular

TOPOGRAFÍA Y PEDREGOSIDAD:

Plana: 100% Ondulada:0% Quebrada: 0% Pedregosidad: **superficial - mucha**

OBSERVACIÓN: El terreno cuenta con una topografía bastante plana, ideal para el desarrollo de la actividad en marcha.

Potreros divididos en 2 mangas, con una superficie media de 5 Has.

Uso del Terreno (Has estimadas)		Has	Observaciones (Condiciones, etc.)
Cultivos agrícolas		0.00	
Naturales o naturalizados		0.00	
Pastos			
Mejorados y de corte		10.00	
Brachiaria Brizantha (Toledo, libertad, MG5, marandú, Victoria)		10.00	En condiciones regulares con partes pastoreadas presencia malezas
Sub – total (Naturales + Mejorado)		10.00	
Rastrojo	Grueso-Leñoso	1	Arbustos, junto a las fuentes de agua.
Montaña	Bosques	1.89	Reserva en la cabecera de las fuentes de agua dentro del predio.
Otros			
Gran Total		12.89	

AGUA:

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

Naturales: Ríos: 1 Quebradas: 2 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	Cerca de postes de concreto: no
Tanque de reserva de agua: no	Eléctrica: no

CONSTRUCCIONES: N/A

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

SIST. DE RIEGO: N/A

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

OBSERVACIONES GENERALES: La finca cuenta con un cercado tradicional de postes nativos de la zona, en otras partes madera muerta, para dividir los potreros se utiliza las mismas características.

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

Especifique: Al momento de la inspección se contó con el plano del bien inmueble para realizar el avalúo.

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: 12 Has. 8910 m² 7 dm² **Valor Uni/Ha:** B/.12,000.00.

VALOR DEL TERRENO: B/. 154,692.08

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE: B/.154, 692.08

OBSERVACIONES:

Se trata de una unidad de producción planificada para la actividad pecuaria, en la que se observan cercas tradicionales construidas con madera nativa de la zona y alambre de púa. Al interior del predio se aprecia pasto mejorado mezclado con malezas, así como áreas boscosas que funcionan como reservas naturales para el manejo del recurso hídrico. El terreno cuenta con acceso al río Cochea y a otras quebradas sin nombre que atraviesan la propiedad.

La finca se ubica en una zona predominantemente dedicada a actividades pecuarias. Su acceso es por una calle de tierra que comunica los poblados de Cochea Arriba y Cochea Abajo, transitable durante todo el año en vehículo 4x4.

En conclusión, esta finca presenta características agronómicas favorables para el desarrollo de la ganadería. Por tal motivo, el valor de avalúo por hectárea asignado es exclusivo para uso pecuario, enmarcado dentro de los rangos de zonificación provincial del BNP, los parámetros de ponderación y los criterios técnicos y experiencia del evaluador.

Nota: Esta finca se maneja de manera conjunta con otras tres propiedades del mismo propietario. En campo, el terreno presenta cerca perimetral; no obstante, las colindancias internas entre dichas fincas no están en la posición que indica el plano oficial, lo que dificulta precisar con exactitud los límites individuales entre cada una de ellas, particularmente hacia el sur.

GRAVAMENES: La finca No. 30428311, inscrita al código de ubicación 4503, se encuentra dada en Primera Hipoteca y Anticresis, a favor del Banco Nacional de Panamá, por la suma de B/.425,000.00, gravamen inscrito en el Registro Público, bajo la entrada **241219/2023**,

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.

IMPUESTO DE INMUEBLE: Según consta en la nota No.**MEF-2026-22387**, fechada 14 de abril de 2026, firmada por la Licenciada Estefhany Aizpurúa, en calidad de Supervisora Encargada del Dpto. Legal, de la Dirección General de Ingresos, ésta certifica que la finca No.**42159-4A09**, adeuda a dicha institución, la suma de **MIL CIENTO SEIS BALBOAS CON VEINTINUEVE CENTESIMOS (B/.1,106.29)**, en concepto de impuesto de inmueble.

SALDO DE IDAAN: Según consta en la nota **No.148-2026 SGC-CH**, fechada 6 de abril de 2026, firmada por la Licenciada Claudina Acosta de Gaitan, en calidad de Sub-Gerente Comercial, del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), esta certifica que, en el sistema comercial de la institución, no se registra información de las fincas No. **42159-4A09** y No.**30372448-4A09**, ambas de propiedad de **DANIEL ALBERTO MORENO HERNÁNDEZ**, portador de la cédula de identidad personal No.4-257-589.

SE HACE CONSTAR QUE EN CASO DE QUE EXISTA MOROSIDAD EN CONCEPTO DE SERVICIO DE AGUA POTABLE, TASA DE ASEO, IMPUESTO DE INMUEBLE U OTROS 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 **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS BALBOAS CON OCHO CENTÉSIMOS (B/.154,692.08)**, cantidad esta que consiste en el valor del avalúo, 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, **VEINTICINCO (25) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTISEIS (2026).**

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