



# ALTOS del MARÍA

Una oportunidad de inversión única en lifestyle real estate.

**3,000**  
HECTÁREAS

**+1,800**  
PROPIEDADES

**1,500 ha**  
DISPONIBLES

Ricaurte Castrellón D. · VP & Gerente General  
División Bienes Raíces · Grupo Melo, S.A.

GRI  
2026

# ALTOS DEL MARÍA

La comunidad de montaña más grande de Centroamérica

**3,000 ha**  
**TOTALES**

Escala irreplicable en  
Centroamérica

**+1,800**  
**PROPIEDADES**  
**CREADAS**

Demanda  
validada — Fase Previa  
+90% vendida

**+600**  
**CASAS**  
**CONSTRUIDAS**

Comunidad activa de  
propietarios

**1,500 ha**  
**DISPONIBLES HOY**

Sin deuda de  
desarrollo previo

## UBICACIÓN

Sorá, Provincia de Panamá Oeste, a 1.5 horas de la  
Ciudad de Panamá

## NATURALEZA

Entorno de montaña entre 600 – 1,200 msnm, clima  
primaveral todo el año.

## COMUNIDAD

Propietarios activos, infraestructura funcional  
(vías, agua, electricidad, internet & cable TV).

## FINANCIAMIENTO

Interno – diferenciador competitivo / Banca Local  
– tasas competitivas.

# Un lugar donde la naturaleza es el lujo

+37 AMENIDADES NATURALES

Comunidades residenciales de montaña más exclusivas de Panamá, con **28 años de trayectoria**.

## ETAPAS RESIDENCIALES ACTIVAS

VALLE BONITO – CASAS & LOTES

LUCERNA – CASAS & LOTES

VILLAS DE SIENA – APARTAMENTOS  
(NUEVO PROYECTO)

Dentro del ecosistema se encuentra **Luxury Camping Panamá**, el primer glamping en Centroamérica,



# POR QUÉ AHORA · EL MERCADO LO DEMANDA

Macrotendencias que validan la tesis de inversión en Lifestyle Real Estate de montaña

**US\$400B+**

## MERCADO WELLNESS REAL ESTATE GLOBAL

En expansión acelerada — mayor categoría de crecimiento en real estate post-pandemia

- *Global Wellness Institute*

**78%**

## COMPRADORES PRIORIZAN NATURALEZA

De compradores de vivienda premium priorizan bienestar, espacio abierto y baja densidad

- *Knight Frank / Global Wellness Institute*

**ESCASO**

## PROYECTOS DE ESCALA EN CENTROAMÉRICA

Pocos proyectos que combinan naturaleza, comunidad, infraestructura y experiencia de bienestar en proyectos de gran escala

- *Knight Frank / CBRE / Global Wellness Institute*

## ECONOMÍA DOLARIZADA Y ENTORNO ESTABLE PARA INVERTIR

Marco legal sólido y políticas pro-inversión que brindan seguridad y confianza.

**+90 DESTINOS**

## HUB DE LAS AMÉRICAS

Conectividad aérea directa desde Panamá a toda América y Europa

- *Copa Airlines / Aeropuerto de Tocumen*

Altos del María no compite en un mercado saturado. Compite en una categoría que aún no está completamente desarrollada en la región.

# COMPONENTES EN DESARROLLO

4 verticales independientes — cada una puede desarrollarse con un socio estratégico distinto

## EN ESTRUCTURACIÓN

### HOTEL BOUTIQUE DE MONTAÑA

Est. \$4–8M · ROI ~18–22%/año

Hospitalidad premium en entorno natural único. Perfil lifestyle/experiencial. **Tierra disponible sin deuda.** Demanda de turismo nacional e internacional creciente post-pandemia.

## TIERRA DISPONIBLE

### WELLNESS & SPA RETREAT

Est. \$3–6M · Tendencia #1 LATAM

Segmento de mayor crecimiento en real estate global (US\$400B+). Complemento natural al perfil de propietarios actuales y atractor de nuevos compradores de alto poder adquisitivo.

## SOCIO OPERADOR

### BRANDED RESIDENCES

Ticket \$250K–\$500K · +3x vs. lote estándar

Residencias asociadas a operadores internacionales de hospitalidad. Mayor ticket promedio, validación de marca global sobre un activo ya posicionado. Modelo probado en LATAM (CR, Colombia).

## OPERACIONAL PARCIAL

### ECOTURISMO & NATURALEZA

Est. \$500K–\$1.5M · Flujo desde año 1

Demanda orgánica creciente: +21% visitas espontáneas 2025. Turismo de naturaleza, senderismo, birdwatching. Genera flujo inmediato y valoriza el activo residencial completo.

# ¿Por qué Altos del María?

4 argumentos que hacen este activo prácticamente irreplicable en la región Centroamérica

## ESCALA SIN PRECEDENTE EN CENTROAMÉRICA

**3,000 ha**

Un proyecto de esta extensión en entorno de montaña, con infraestructura y comunidad activa, es prácticamente irreplicable en la región.

## COMUNIDAD VIVA DE PROPIETARIOS

**+1,800**

No es tierra vacía. Hay propietarios, infraestructura funcional y una base de demanda interna que sustenta los componentes adicionales.

## TIERRA DISPONIBLE SIN DEUDA

**1,500 ha**

El inversionista entra con tierra limpia, sin pasivo de desarrollo previo, sobre un activo ya posicionado en el mercado.

## 4 OPORTUNIDADES DE CRECIMIENTO

**Hotel · Wellness · Eco · Branded Residences**

El proyecto no depende de un solo producto. Cada vertical puede desarrollarse de forma independiente o en conjunto con un socio estratégico.

# LAS 3 VERTICALES DE INVERSIÓN

Una plataforma diversificada con retorno en múltiples horizontes temporales

## 01

### PROPIEDADES RESIDENCIALES PREMIUM & MACRO LOTES

*Producto activo · Demanda validada*

Ticket promedio: \$85,000 – \$99,715 por lote.

Precio promedio: \$95,500  
Lotes vendidos 2025.

Financiamiento propio (lotes) 10% abono vs. 30–50% banca.

Apreciación documentada de precio/m<sup>2</sup> año sobre año.

Casas & Apartamentos  
Rango: \$250,000 - \$900,000

## 02

### COMPONENTES HOSPITALIDAD Y WELLNESS

*Mayor ticket · Capital especializado*

Hotel boutique, branded residences y wellness retreat.

Tierra disponible sin deuda de desarrollo previo.

Mayor ticket promedio y margen vs. lote estándar.

Atrae capital institucional y operadores de marca.

Complementa y valoriza el activo residencial completo.

## 03

### PLATAFORMA DE EXPERIENCIAS

*Valorización sistémica · Largo plazo*

+21% visitas espontáneas documentadas en 2025.

Ecoturismo, senderismo, turismo de naturaleza activo.

Visitantes internacionales: 30% del flujo (2026).

Genera flujo desde año 1 con baja inversión inicial.

Diferenciador de largo plazo vs. proyectos sin comunidad.

# DATOS QUE RESPALDAN LA OPORTUNIDAD

Métricas reales del proyecto · Historial comercial documentado

**\$85,000 – \$99,715**

**TICKET PROMEDIO  
POR LOTE**

Precio promedio ventas 2025

**+359%**

**PLUSVALÍA HISTÓRICA  
1998 – 2026  
28 AÑOS**

**+90%**

**FASE PREVIA  
VENDIDA**

Demanda validada, inventario activo

**\$95,500**

**PRECIO PROM. LOTES  
VENDIDOS 2025**

Base para proyecciones de upside

**10%**

vs. 30–50% exigido por la banca

**ABONO MÍNIMO  
FINANCIAMIENTO PROPIO**

\*Lotes únicamente

**550**

**PROPIEDADES VENDIDAS A  
EXTRANJEROS**

USA – CANADA - EUROPA

# ¿CÓMO CONSTRUIMOS ESTO JUNTOS?

3 modelos de colaboración · Cada uno con estructura, perfil de socio y próximo paso definido

## 01

### SOCIO OPERADOR DE HOSPITALIDAD

#### PERFIL DEL SOCIO IDEAL

Operador hotelero internacional, fondo de turismo o marca lifestyle con presencia LATAM

#### ESTRUCTURA PROPUESTA

JV sobre tierra aportada · Participación negociable  
· Contrato de operación y branding

#### PRÓXIMO PASO

Term sheet preliminar + site visit

**4 componentes disponibles:**  
Hotel · Wellness · Eco · Branded Residences

## 02

### CAPITAL PARA COMPONENTES PREMIUM

#### PERFIL DEL SOCIO IDEAL

Family office, fondo de real estate o capital privado con horizonte de 5-10 años y apetito LATAM

#### ESTRUCTURA PROPUESTA

Equity directo o deuda senior sobre activo específico · Sin pasivo previo sobre tierra

#### PRÓXIMO PASO

Data room disponible + modelo financiero

**ROI hotel estimado 18-22%**  
**Branded residences: +3x ticket std.**

## 03

### COINVERSIONISTA FASES RESIDENCIALES

#### PERFIL DEL SOCIO IDEAL

Desarrollador regional, fondo de land banking o inversionista de largo plazo con experiencia en proyectos maestros

#### ESTRUCTURA PROPUESTA

Coinversión en nuevas fases sobre 1,500 ha disponibles · Modelo replicable Fase I probada

#### PRÓXIMO PASO

Análisis de absorción + plan de fases

**1,500 ha disponibles**  
**Ticket prom. \$95,500 · +90% Fase Previa vendida**

¿Cuál de estos tres modelos se alinea mejor hoy?

# ALTOS DEL MARÍA

La oportunidad de inversión más singular  
en Lifestyle Real Estate de Centroamérica


3,000  
HECTÁREAS



+1,800  
PROPIEDADES


1,500 ha  
DISPONIBLES


**RICAUARTE CASTRELLÓN D.**

VP & Gerente General · División Bienes Raíces · Grupo Melo, S.A.  
rcastrellon@grupomelo.com · Panamá, República de Panamá

 <https://altosdelmaria.com/>

  @altosdelmaria

 <https://luxurycampingpanama.net>

  @luxurycampingpanama