



Private  
Real Estate

**PROYECTO MARINA Y ASTILLERO**  
**YATES Y SÚPER YATES**  
CARIBE- PANAMÁ



# ¿PORQUÉ PANAMÁ?





# UBICACIÓN ESTRATÉGICA

**Panamá Canal:** Panamá es un punto de paso crucial para yates que transitan entre el Atlántico y el Pacífico. Contar con una marina de alta calidad en Panamá ofrecería a los dueños de superyates un lugar conveniente para hacer mantenimiento, reparaciones, y otros servicios, justo antes o después de atravesar el canal.

**Ausencia de Huracanes:** Panamá no ha sido afectado por huracanes en más de 150 años, lo que lo convierte en un lugar seguro para estacionar yates, especialmente durante la temporada de huracanes que afecta el Caribe y otras regiones.



## VENTAJAS Y LOGÍSTICA ECONÓMICA

**Proximidad a mercados clave:** Además de su proximidad al Canal de Panamá, el país está bien conectado con otros importantes centros marítimos y turísticos en el Caribe, América del Sur y América del Norte.

**Incentivos fiscales y económicos:** Panamá ofrece incentivos fiscales y un entorno empresarial favorable para nuevas inversiones, lo que podría facilitar el desarrollo de una marina.





## DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA

Panamá está en constante desarrollo en términos de infraestructura, lo que podría apoyar la construcción de una marina de clase mundial con todas las comodidades y servicios necesarios para atraer a los dueños de superyates.



## OPORTUNIDAD

**Oportunidad de Mercado:** Dada la alta demanda y la limitada oferta de slips y servicios en el Caribe, junto con las ventajas estratégicas de Panamá, desarrollar una marina en Panamá enfocada en yates, superyates y megayates podría ser una oportunidad muy prometedora.

Esta inversión no solo podría capturar una porción significativa del mercado actual de yates en el Caribe, sino también establecer a Panamá como un nuevo destino clave en la ruta de los superyates a nivel mundial.



# INCREMENTO DE LOS PEDIDOS

Según diversos informes de la industria, la demanda de superyates y megayates ha aumentado entre un 20% y un 40% desde 2020 hasta 2023. Este crecimiento ha sido impulsado por un aumento en el número de individuos de ultra-alto patrimonio neto (UHNWIs) y un cambio hacia el turismo privado y exclusivo durante la pandemia .

**Pedidos en 2021:** En 2021, la industria de construcción de yates alcanzó su punto máximo con un número récord de pedidos, superando niveles anteriores. Los pedidos de nuevos yates aumentaron aproximadamente un 30% en comparación con los años anteriores a la pandemia .

**Crecimiento en la Construcción:** Aumento de la Producción: La construcción de superyates y megayates ha seguido esta tendencia, con un aumento de más del 30% en la producción en astilleros globales entre 2020 y 2023. Esto ha sido especialmente evidente en Europa, donde la mayoría de los grandes astilleros están ubicados .

Con más de 6.000 yates en la flota actual [de más de 30 m de eslora], de los que aproximadamente 4.000 están en activo y han sido construidos en los últimos 25 años, propiedad de unas 2.500 personas con patrimonios elevados, el potencial para atraer a una red más amplia de personas con patrimonios elevados es increíble", afirmó Martin Redmayne, presidente y redactor jefe de The Superyacht Group.



## DEMANDA CRECIENTE Y OFERTA LIMITADA

**La disponibilidad de slips y servicios de refit para superyates:** En el Caribe está bajo presión debido a la alta demanda. Una marina en Panamá podría atraer a estos yates que buscan un lugar seguro y bien equipado para estacionarse y recibir mantenimiento.

**Crecimiento:** La creciente población de superyates a nivel global sugiere una demanda continua de nuevas instalaciones. Según informes de la industria, se espera que el número de superyates siga aumentando, y las marinas actuales en el Caribe podrían no ser suficientes para satisfacer la demanda futura.



# CAPACIDAD LIMITADA

Aunque hay varias marinas capaces de manejar superyates, la capacidad sigue siendo limitada en comparación con la creciente demanda. Esto es particularmente cierto para servicios de mantenimiento y refit, donde los tiempos de espera pueden ser largos durante los picos de demanda.

# EVOLUCIÓN DEL SECTOR

Expansión y mejoras: Algunas marinas están en proceso de expandir sus instalaciones o mejorar sus servicios para adaptarse mejor a la demanda creciente, pero esto puede tardar en alcanzar el equilibrio necesario.



# ASTILLEROS EUROPEOS CON PRESENCIA EN NORTEAMÉRICA Y CARIBE

**Lürssen:** Sede Principal: Alemania

**Feadship:** Sede Principal: Países Bajos

**Benetti:** Sede Principal: Italia

**Oceanco:** Sede Principal: Países Bajos

**Amels/Damen Yachting:** Sede Principal: Países Bajos



# RETOS

## ALTA BARRERA DE ENTRADAS

El costo inicial para establecer un astillero para superyates es extremadamente alto. Esto incluye no solo la infraestructura física necesaria para construir y mantener yates de gran tamaño, sino también la adquisición de tecnologías avanzadas y el cumplimiento de estrictas normativas internacionales.



# RETOS

**Costo Estimado:** El desarrollo de un centro de capacitación especializado puede costar entre \$1 millón y \$5 millones dependiendo del tamaño y las instalaciones.

**Estrategia de Subsidios y Becas:** Ofrecer subsidios y becas a estudiantes locales interesados en estas especializaciones puede incentivar la participación y aumentar el número de trabajadores calificados en el país.

## IMPORTACIÓN TEMPORAL DE EXPERTOS

**Contratación de Expertos Internacionales:** Durante los primeros años de operación de la marina, se puede traer a expertos internacionales con amplia experiencia en la industria de superyates para que no solo operen, sino también capaciten a la mano de obra local.

**Costo Estimado:** La contratación de un experto internacional en la industria de superyates puede costar entre \$100,000 y \$300,000 anuales, dependiendo de su especialización y experiencia.



## PROGRAMAS DE INTERCAMBIO Y PASANTÍAS INTERNACIONALES

**Alianzas con Marinas y Astilleros Europeos:** Se podrían establecer programas de intercambio donde trabajadores panameños sean enviados a marinas y astilleros en Europa para recibir formación práctica durante 6 a 12 meses.

**Costo Estimado:** El costo de enviar a 50 trabajadores al extranjero podría oscilar entre \$1 millón y \$2 millones anuales, considerando gastos de viaje, alojamiento y compensación durante el periodo de formación.

**Beneficios y Sostenibilidad de la Estrategia**  
Estas iniciativas no solo mitigarán la falta de mano de obra calificada, sino que también ayudarán a establecer a Panamá como un centro regional competitivo en la industria de superyates.





# EL PROYECTO



# KOKUYÉ

PRESENTATION 966 HA



Private  
Real Estate



## EL PROYECTO

Ubicado a minutos del archipiélago de San Blas, la perla de la región, y a solo 140 kilómetros del corazón de la ciudad por la carretera actual, encontramos Kokuyé, una propuesta de placeres exquisitos en un terreno de 400 hectáreas.

Un proyecto que ofrece playas de lujo, una marina, un hotel cinco estrellas, una pista de aterrizaje privada, pesca, buceo, kayak, senderos y una exuberancia natural que supera las expectativas de los más atrevidos.





## EL CARIBE PANAMEÑO

Su privilegiada ubicación entre las aguas plácidas con arrecifes coralinos del Mar Caribe, hacen que **Kokuye** sea un espacio donde la exuberante naturaleza y la buena vida van de la mano.





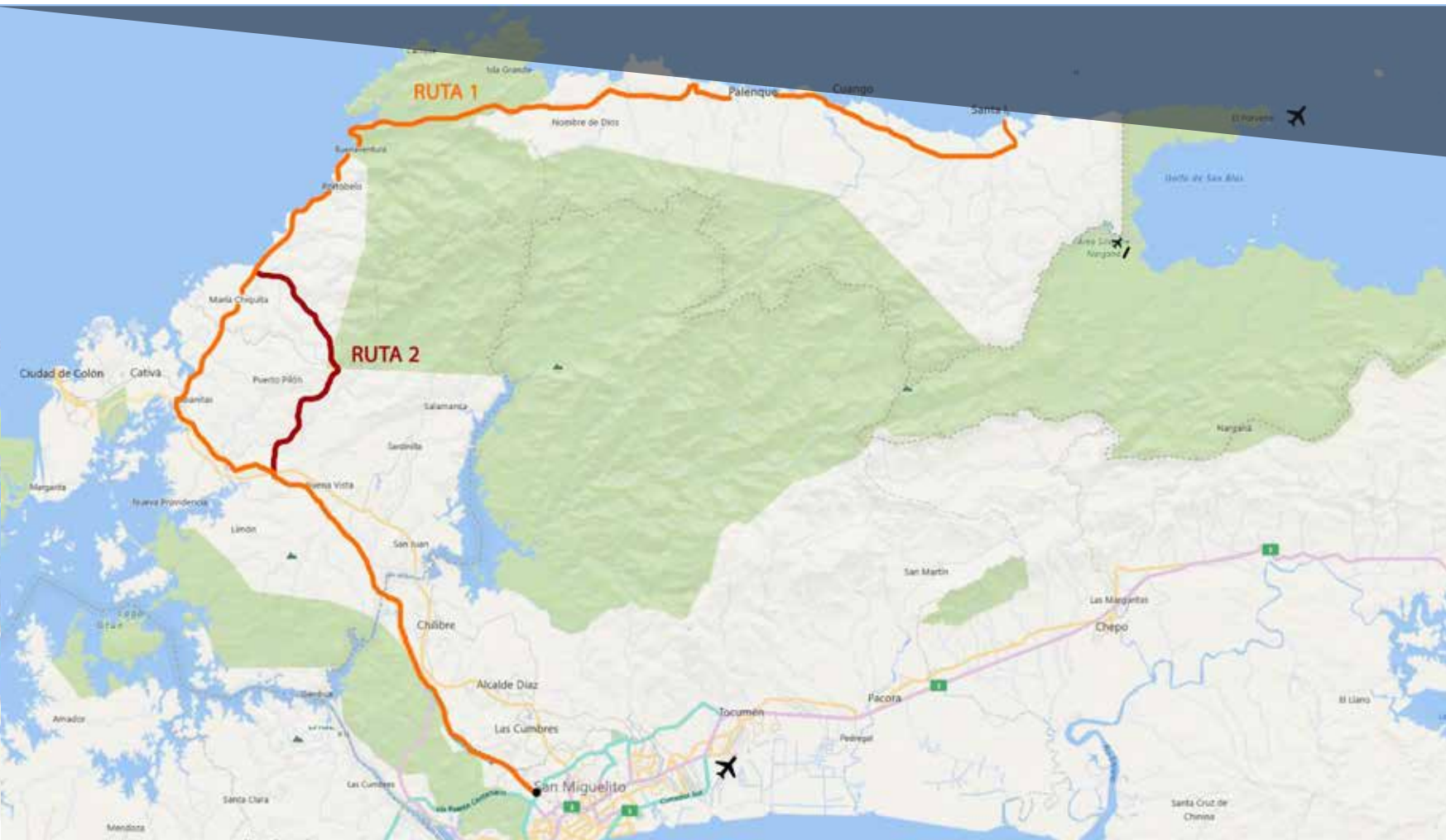
# KOKUYÉ

Kokuyé cuenta con más de 1000 hectáreas con siete kilómetros de frente oceánico, un plan maestro diseñado en 273 hectáreas, lindando con la Bahía de Escribano y 700 hectáreas para el desarrollo futuro de un bosque con vistas al mar, bordeando la Bahía de Escribano, y un área para un posible campo de golf y espacio para la construcción de una pista de aterrizaje privada.

En su Plan Maestro, diseñado por OBMI, ATM y la firma George Moreno, encontraremos una Marina, Residencias de Playa y Hoteles.

El plan maestro preparado por OBMI, ATM y George Moreno está en conformidad con lo permitido por las leyes ambientales del país para su estudio y aprobación futuros.





# KOKUYÉ

## MAPA DE RUTAS

- Ubicación Kokuyé
- Puerto Colón 2000
- Aeropuerto Enrique A. Jiménez
- Aeropuerto I. Tocumen
- Pista de Mandinga
- Entrada Autopista Pma- Colón

### RUTA 1

Actual

Distancia del Recorrido

**145.3 km**

Calle: **94.7 km**

Autopista: **50.6 km**

Tiempo estimado: **2h+30 min**

### RUTA 2

MARÍA CHIQUITA

Distancia del Recorrido

**115.2 km**

Calle: **72.5 km**

Autopista: **42.7 km**

Tiempo estimado: **1h+ 45 min**

### Aeropuerto Internacional de Tocumen



El recorrido actual por la ruta 1 desde el Aeropuerto Internacional de Tocumen en ciudad de Panamá, al proyecto es de:  
2 h+40 min 180 km

### Aeropuerto Marcos A. Gelabert



El recorrido actual por la ruta 1 desde el Aeropuerto Marcos A. Gelabert en ciudad de Panamá, al proyecto es de:  
2 h+03 min 163 km

### Aeropuerto Enrique A. Jiménez



El recorrido actual por la ruta 1 desde el Aeropuerto Enrique A. Jiménez en ciudad de Colón al proyecto es de:  
1 h+30 min 105 km

## Notes:

1. This route is 2 hours and 45 minutes from the Tocumen International Airport in Panama City and 2 hours from the Enrique A. Jiménez Airport in the city of Colón.
2. Route 2 is scheduled to start construction this year, and driving time from the airport will be less than 2 hours when finished.



# KOKUYE BEACH







KOKUYE  
ESCRIBANO BAY



KOKUYE  
ESCRIBANO BAY





SAN BLAS



SAN BLAS



KOKUYE  
DIVING







KOKUYE BEACH FRONT





KOKUYE BEACH FRONT





KOKUYE BEACH FRONT



KOKUYÉ OPTION B

KOKUYÉ OPTION A

KOKUYÉ



# 150 años sin huracanes

Hurricane tracks in the Western Hemisphere since 1851  
Photo: National Office of Oceanic and Atmospheric Administration

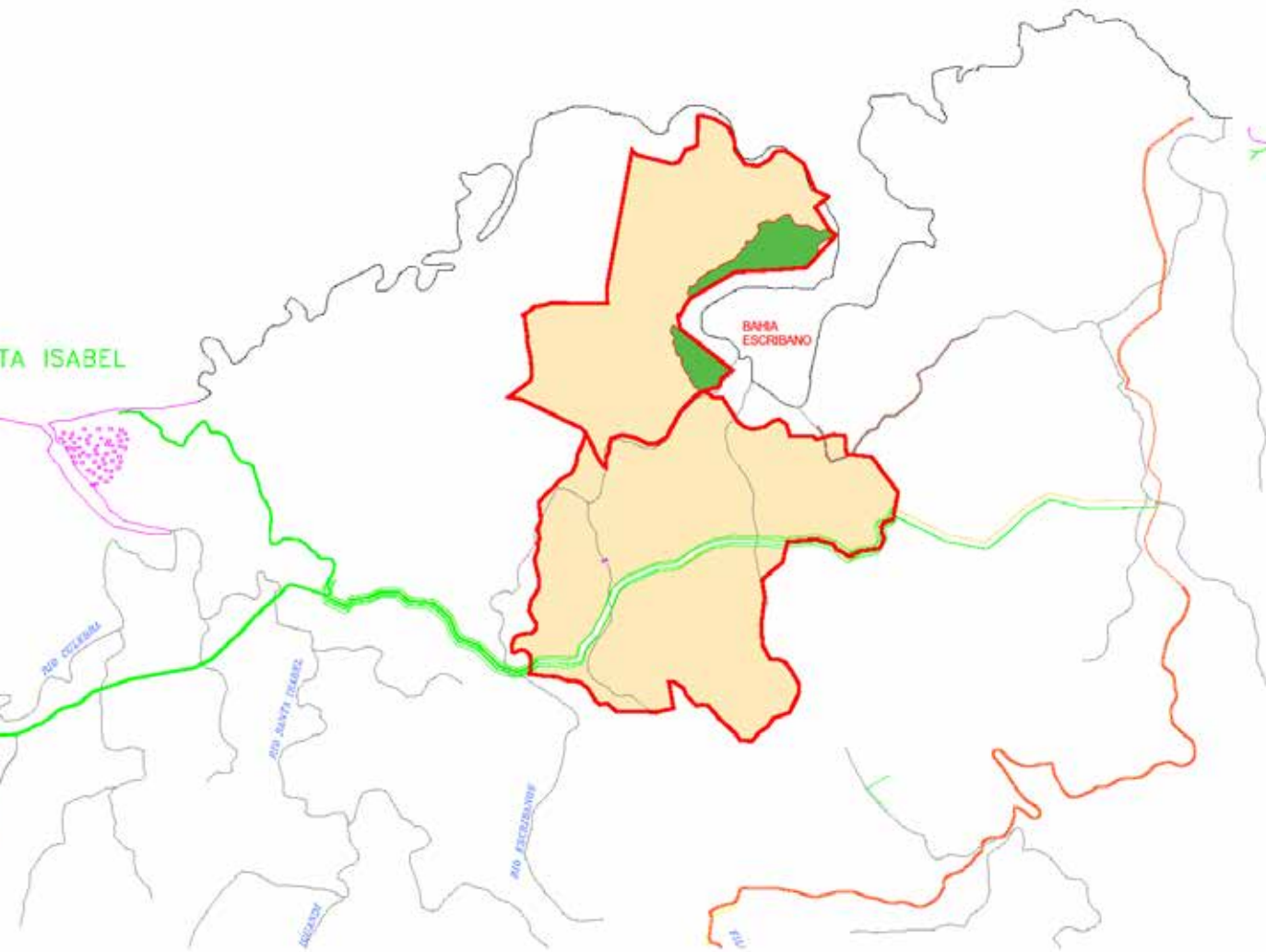
Panamá





# OPCIÓN -A

M A R C A R I B E



Hectáreas 440 HAS +0828.78 M2

Acres: 1021.48

Total Ocean Front :

3,190 ML (3.00 Km)

Beach Front:

1127 ML. (1.13 Km)

Bay front:

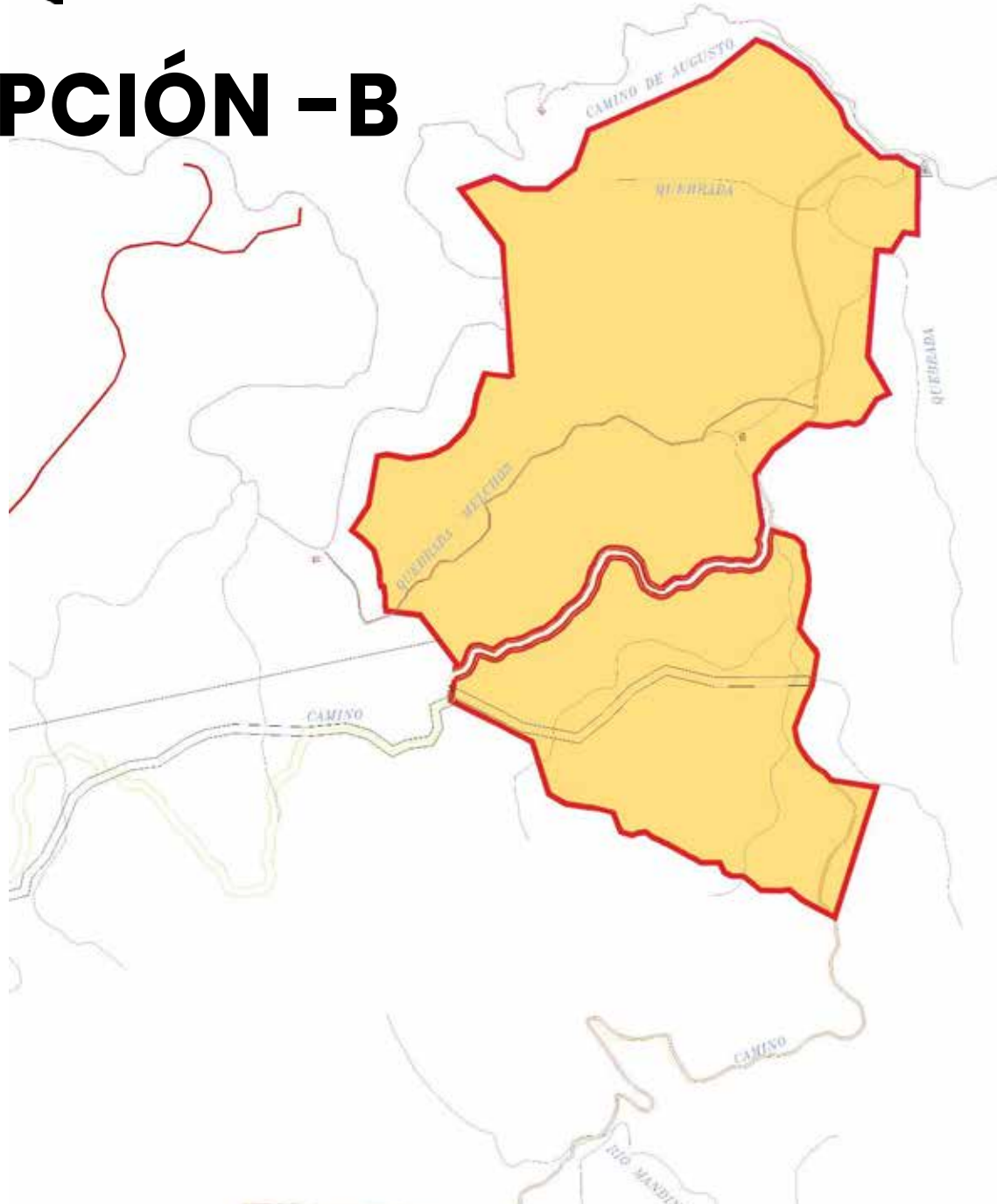
2063 ML. (2.06 Km)

**Nota:** el master plan contempla un desarrollo de 83 ha y 330 ha para desarrollo futuro





# OPCIÓN - B



**Hectáreas: 1235 HA**

**M2 Frente de Mar Total:**

**4050 ML (4.05Km)**

Frente de Playa:

1005 ML. (1.00 Km)

Borde de Bahía Escribano:

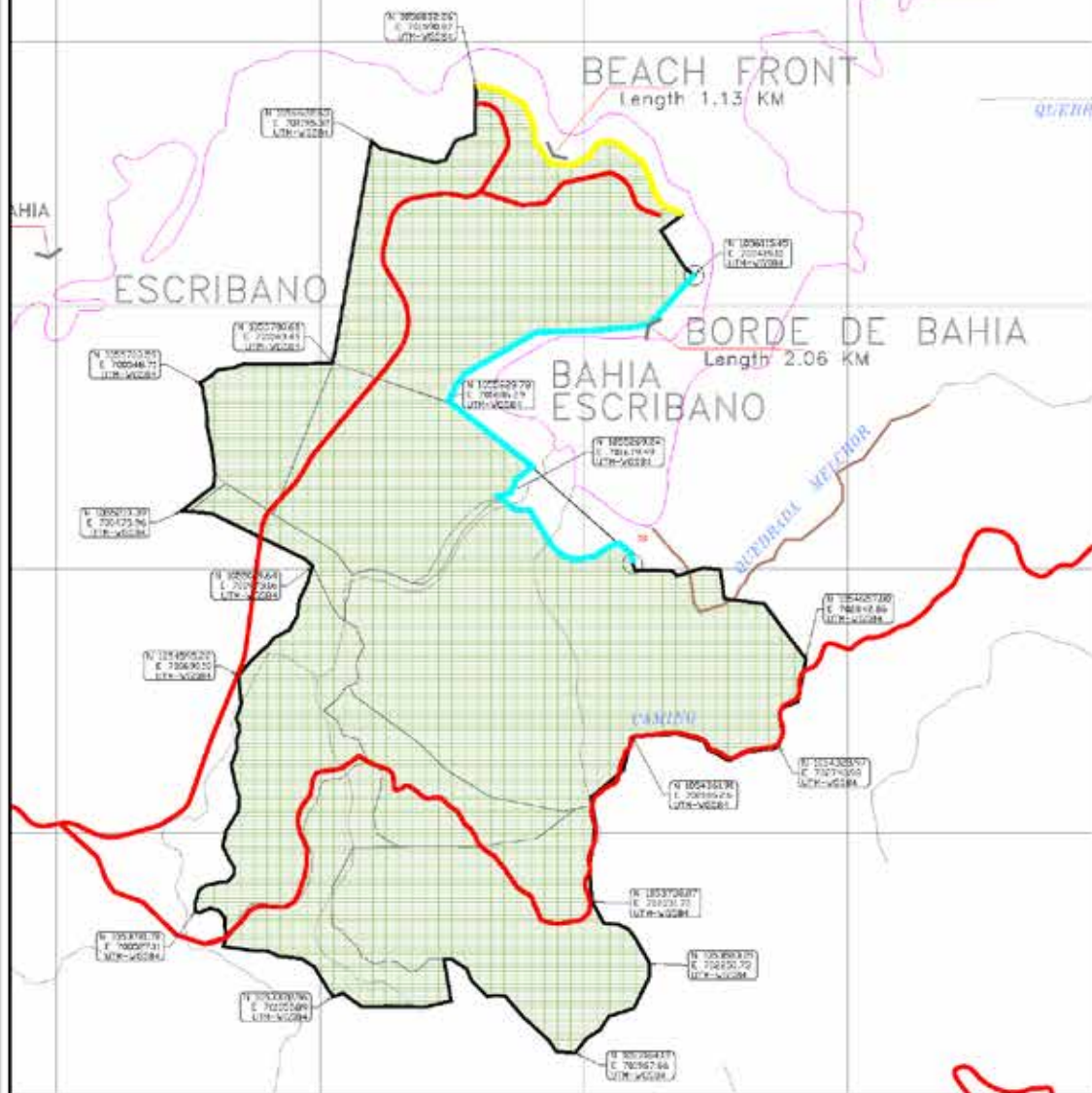
2047 ML. (2.05 Km)

Frente de Mar área Futuras

Lagunas

998 ML (1.00 Km)

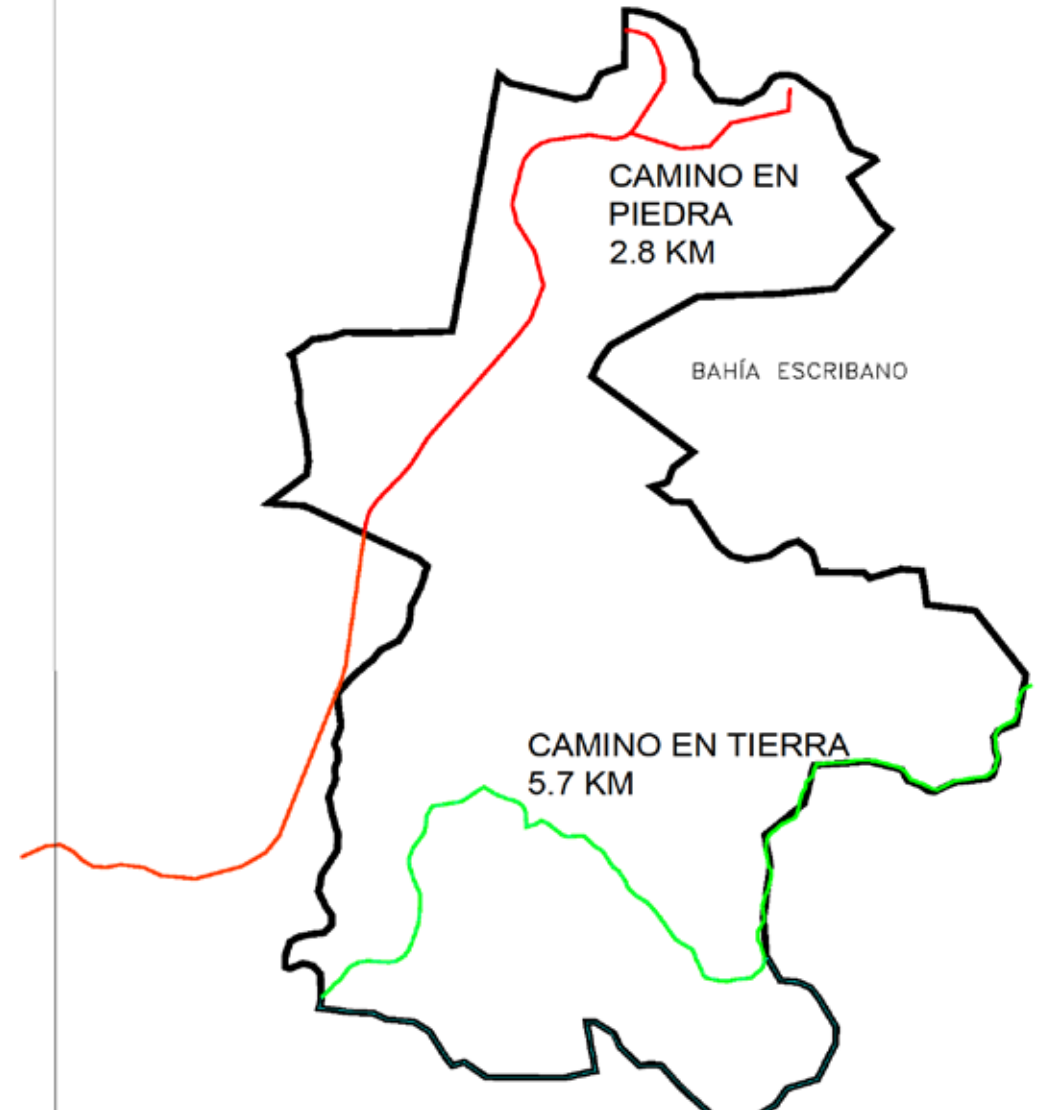




LOCALIZACIÓN  
1/100,000



# KILÓMETROS DE CAMINOS EXISTENTES





# KILÓMETROS DE CAMINOS EXISTENTES LADO ESTE

OPCIÓN-B 526 HA+0693.50



MAR CARIBE

CAMINO EN TOSCA  
9.6 KM

BAHÍA  
ESCRIBANO

CAMINO EN TIERRA  
2.1 KM

CAMINO EN TIERRA EXISTENTE  
5.7 KM

# HECTÁREAS POR BLOQUES DESARROLLABLES

OPCIÓN-B 526 HA+0693.50



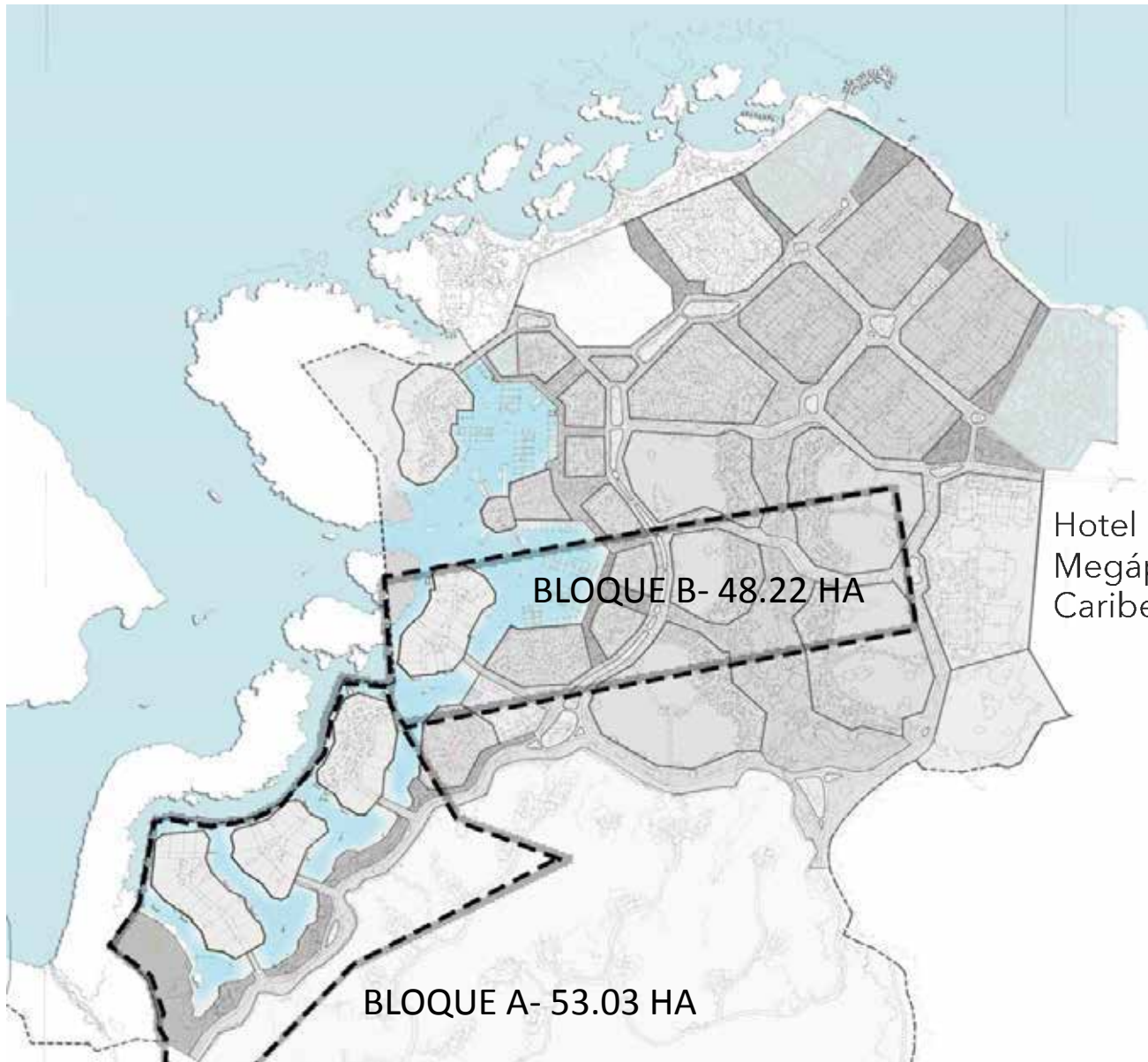
BLOQUE 1

BLOQUE 2





# LOTES MARINA



**HECTÁREAS TOTALES : 101.25 HA**

- Adjacent to the future Megapolis Carribbean Hotel
- Road Access
- It will have electricity connection.
- Water from wells

**TOTAL PRICE : \$20,250,000 Usd**



# LOTES DE MARINA



## BLOCK A

53.03 HA

ESCRIBANO BAY FRONT :

1150 m

PRICE : \$ 10,600,000 Usd

## BLOCK B

48.22 HA

ESCRIBANO BAY FRONT :

254 m

PRICE : \$ 9,650,000 Usd



# LOTES DE MARINA

COORDENADAS 1

COORDENADAS 2

KOKUYÉ



# MARINA REAL ESTATE PHASE-1

MARINA REAL ESTATE PHASE 1					
AREA 48 HECTARE					
SALES		net building sales area ft2		average price ft2	sales
FL		58,104.00		325.28	18,900,000.00
M1		135,845.00		325.28	44,187,500.00
M2		126,806.60		371.75	47,140,000.00
M3		112,280.60		418.22	46,957,500.00
MP		78,440.40		418.22	32,805,000.00
I1		239,625.20		418.22	100,215,000.00
<b>TOTAL SALES PHASE 1</b>		<b>751,101.80</b>		<b>386.37</b>	<b>290,205,000.00</b>
COST		net building sales area ft2		const cost/ ft2	CONSTRUCTION COST
FL		58,104.00	ft2	130.11	7,560,000.00
M1		135,845.00	ft2	130.11	17,675,000.00
M2		126,806.60	ft2	130.11	16,499,000.00
M3		112,280.60	ft2	130.11	14,609,000.00
MP		78,440.40	ft2	130.11	10,206,000.00
I1		239,625.20	ft2	130.11	31,178,000.00
total building cost phase 1		751,101.80	ft2	130.11	97,727,000.00
infrastructure phase 1		23.38	acres	222,672.06	5,205,475.00
marina excavation phase 1		661,759.60	yd 3	6.11 per cu. Yd	4,041,280.00
protected slopes marina phase 1		152,781.24	ft 2	4.65 per ft2	709,950.00
total direct construction cost phase 1					107,683,705.00
construction management & administration 20%					21,536,741.00
sales & marketing cost phase 1 (7.5% of sales)					21,765,375.00
total cost phase 1 (without land)					150,985,821.00
land					9,600,000.00
% cost of land vs total cost					6%
<b>TOTAL COST</b>					<b>160,585,821.00</b>
<b>NET PROFIT</b>					<b>129,619,179.00</b>
<b>% NET PROFIT VS COST</b>					<b>80.72%</b>



# MARINA FEASIBILITY PHASE-1

SUMMARY OF MARINA FEASIBILITY STUDY FOR PHASE 1			
<b>marina cost</b>			
<b>enabling infrastructure</b>			
applied to marina			
movilization			\$250,000.00
dredging	205005.00 m3	\$16.00	\$3,280,080.00
sub total			\$3,530,080.00
15% contingency			\$529,512.00
total enabling infrastructure applied to marina			\$4,059,592.00
<b>Docks &amp; utilities</b>			
floating docks	5533.00 m2	\$650.00	\$3,515,942.43
fuel system (gas std, diesel high speed)	1.00 ls	\$500,000.00	\$500,000.00
fire system (cart/foam system)	2.00 ea	\$25,000.00	\$50,000.00
navigation aids	1.00 ls	\$30,000.00	\$30,000.00
sub total			\$4,095,942.43
total docks & utilities			\$4,095,942.43
<b>DRY STORAGE FACILITY</b>			
floating docks (staging)	40.00 m2	\$550.00	\$22,000.00
fixed docks (boat ramp)	95.00 m2	\$800.00	\$76,000.00
dry storage berths	50.00 ea	\$1,500.00	\$75,000.00
tractor	1.00 ea	\$25,000.00	\$25,000.00
boat ramp	1.00 ls	\$50,000.00	\$50,000.00
fire system (cart/foam system)	1.00 ls	\$25,000.00	\$25,000.00
sub total			\$273,000.00
15% contingency			\$40,950.00
total dry storage facility			\$313,950.00
<b>Total Marina Construction Cost (investment)</b>			<b>\$8,469,484.43</b>

<b>Projected annual income</b>	
<b>gross revenue</b>	
storage	\$2,736,528.00
utilities	\$617,893.00
fuel	\$424,116.00
<b>total annual gross revenue</b>	<b>\$3,778,537.00</b>
<b>annual operating expenses</b>	<b>\$1,912,015.00</b>
<b>net operating income</b>	<b>\$1,866,522.00</b>
<b>annual operating return of investment</b>	<b>22.04%</b>

## Notes

Cost of excavation (except dredging), retaining walls, and cost of land, have been allocated to real state not marina. These revenues are based on festivity study made by ATM

## Capital Investment Required (Marina and Real estate) Phase -1

CAPITAL INVESTMENT REQUIRED PHASE 1	
1/3 total building cost	\$39,090,800.00
infrastructure and excavation	\$11,948,046.00
1/3 total sales & marketing	\$7,255,125.00
land	\$9,600,000.00
marina construction	\$8,469,484.43
<b>total capital required phase 1</b>	<b>\$76,363,455.43</b>





FRANJA DE LOTES EN VENTA - KOKUYÉ  
**WEST KOKUYÉ Master Plan**



MAR CARIBE

Hotel Coral Lodge  
En construcción  
Enero 2024

Pista actual  
de 500-M  
Habilitada finales 2023

1 - ETAPA

Hotel Quartier Caribe  
Inicio Construcción  
Enero 2024 (120 hab)

B-1  
Br-2 Br-1

Kokuyé Este

Pista Futura de 1-KM  
Por Construir  
2025

Kokuyé Oeste

Mar Caribe  
Marina Primera Etapa  
Zarpado a San Blas  
en construcción

Hotel  
Megapolis  
Caribe  
en construcción  
Finales 2023  
(350 hab)

Bahía  
Escribano

Línea Eléctrica  
Monofásica  
1 semestre de 2024





QUARTIER CARIBBEAN RESORT

QUARTIERCARIBBEANRESORT.COM



# ΚΟΚΚΥΓΕΉ





# Private Real Estate

☎ +507 310-8858

📞 +507 6326-7676

📷 privaterealestatesa

🌐 [privaterealestate.com](http://privaterealestate.com)