

ICON
group

20 AÑOS
CONTIGO

2026

TRÁMITE DE RESIDENCIA GRATUITO *por tu compra de la unidad*

ICON GROUP INVESTMENT · PANAMÁ

Guía del Inversionista en Panamá

EDICIÓN 2026

CAPÍTULO 01

Por qué Panamá

Panamá es la única economía totalmente dolarizada de América Latina que no es territorio estadounidense — eliminando por completo el riesgo de devaluación cambiaria. Con un crecimiento del PIB del **6.5% en 2024** y **4.4% en 2025** (Banco Mundial), y un avance de **4.8% en el primer trimestre de 2026** según el INEC — con el IMAE de enero–mayo 2026 en 4.9% —, posición estratégica en el Canal y la segunda zona de libre comercio más grande de América, el país atrae capital que otros mercados regionales no pueden igualar.

6.5%

CRECIMIENTO PIB 2024

4.4%

CRECIMIENTO PIB 2025

4.8%

PIB 1ER TRIM. 2026

10–20 años

EXENCIÓN FISCAL OBRA NUEVA

Pilares Económicos

- Canal de Panamá — +\$3,500M ingresos anuales
- Hub Tocumen — mayor aeropuerto de Am. Central
- Zona Libre de Colón — 2a más grande del mundo
- Sede regional de 90+ multinacionales

Ventajas para el Inversionista

- Sin impuesto a ganancias de capital en residencia primaria
- Régimen territorial — ingresos del exterior no tributan
- Visa Jubilado desde \$1,000/mes de ingresos
- Propiedad plena — título registrado a nombre del comprador

↗ FMI World Economic Outlook 2024

↗ Banco Mundial — Panorama Panamá

↗ MEF / INEC — PIB 1er Trimestre 2026

↗ MEF — IMAE enero–mayo 2026

TRÁMITE DE RESIDENCIA GRATUITO POR TU COMPRA DE LA UNIDAD

CAPÍTULO 02

Datos de Mercado & Rendimientos de Alquiler

El mercado de alquiler de Ciudad de Panamá se ha ajustado significativamente desde 2022. La tasa de vacancia en zonas prime bajó del 18% a menos del 8%, impulsando un crecimiento de rentas del 8–15% anual en Punta Pacífica, Costa del Este, San Francisco y Coco del Mar.

ZONA	PRECIO / M²	RENDIMIENTO BRUTO	VACANCIA	CRECIMIENTO RENTA
San Francisco	\$1,600–\$2,200	7–9%	8%	+10%
Coco del Mar	\$2,300–\$5,300	8–10%	7–8%	+10–12%
Punta Pacífica	\$2,400–\$3,200	7–9%	6%	+14%
Costa del Este	\$2,000–\$2,800	6–8%	7%	+12%
Casco Antiguo	\$1,800–\$3,000	5–7%	9%	+8%
El Cangrejo	\$1,200–\$1,800	8–11%	10%	+9%

Dato clave

Ciudad de Panamá tiene el precio por m² más bajo de cualquier ciudad dolarizada importante en América. Un apartamento comparable en Miami cuesta 3 veces más con la mitad del rendimiento bruto.

- ↗ [ACOBIR Informe Inmobiliario 2024](#)
- ↗ [MIVIOT Datos de Construcción](#)
- ↗ [House Hunters — Coco del Mar](#)
- ↗ [House Hunters — San Francisco](#)

CAPÍTULO 03

San Francisco & Coco del Mar

Dos maneras de vivir Panamá — y dos maneras de rentar. Una urbana y caminable, otra frente al mar. Aquí es donde ICON concentra su propuesta para el inversionista colombiano.



01

San Francisco

\$1,600–\$2,200 / m² · retorno 7–9% · vacancia 8%

El equilibrio perfecto entre vida urbana y calma. Uno de los primeros barrios de la ciudad, hoy el más caminable de Panamá — Walk Score de 95: restaurantes, plazas, cines y supermercados a la vuelta de la esquina. El **Parque Omar**, el más grande de la ciudad, y el centro de convenciones ATLAPA, a pasos de la costa. Para tu tranquilidad, el **Hospital Punta Pacífica** — el único afiliado a Johns Hopkins en Centroamérica — queda a menos de 20 minutos.



02

Coco del Mar

Frente al mar · desde \$200,000 · torres nuevas
~\$3,700/m²

Vivir con el Pacífico como patio trasero. Comunidad residencial exclusiva a orillas del océano: casas con jardín frente al mar desde los años 30, junto a torres de alta gama recién entregadas. Calles arboladas, brisa marina y áreas verdes — ideal para la vida en familia. **Multiplaza Pacific Mall** a solo 5 minutos por el Corredor Sur y el **Hospital Punta Pacífica** a menos de 10.

➤ ACOBIR — datos de San Francisco

➤ Guía de barrio Coco del Mar

➤ Guía de barrio San Francisco

TRÁMITE DE RESIDENCIA GRATUITO POR TU COMPRA DE LA UNIDAD

CAPÍTULO 04

Panamá vs. Miami vs. Medellín

Los datos son el antídoto al hype. Panamá gana en rendimiento y precio de entrada. Miami gana en liquidez. Medellín gana en costo de vida. Sabe qué estás optimizando.

MÉTRICA	CIUDAD DE PANAMÁ	MIAMI	MEDELLÍN
Precio / m ² (prime)	\$1,500–\$3,200	\$4,500–\$8,000	\$800–\$1,800
Rendimiento bruto de alquiler	6–9%	3–5%	5–8%
Moneda	USD (sin riesgo)	USD	COP (volátil)
Impuesto plusvalía	0–2%	15–20%	15%
Visa inversionista	\$300K → RP	\$800K (EB-5)	Sin programa
Exención obra nueva	10 a 20 años	Ninguna	Parcial
Liquidez al salir	Moderada	Alta	Baja–Moderada

Advertencia honesta: El mercado de reventa de Panamá es más delgado que el de Miami. Salir en menos de 3 años puede requerir concesiones en precio. Este es un mercado de retención de 5–10 años, no de reventa rápida.

↗ The Latinvestor ↗ Benoît Properties Panama

El Proceso Legal de Compra

Panamá tiene un sistema de título de propiedad plena y transparente registrado en el *Registro Público*. Los compradores extranjeros tienen los mismos derechos que los ciudadanos panameños. A continuación, los 8 pasos desde la oferta hasta el título.

- 1

Búsqueda Corporativa ANIP
Verificar identidad del vendedor y posibles gravámenes a través de la Autoridad Nacional de Ingresos Públicos.
- 2

Promesa de Compraventa
Contrato legalmente vinculante. Depósito: típicamente 10%. Se requiere cuenta de fideicomiso.
- 3

Búsqueda de Título
El abogado busca en el Registro Público hipotecas, gravámenes y cadena de propiedad.
- 4

Aprobación Bancaria y Financiamiento
Si usa hipoteca: avalúo bancario, carta de aprobación y preparación de escritura hipotecaria (2-4 semanas).
- 5

Escritura Pública de Compraventa
Escritura Pública de Compraventa otorgada ante notario panameño.
- 6

Certificado de Paz y Salvo Fiscal
El vendedor obtiene el paz y salvo de ANIP confirmando cero obligaciones de impuesto de inmueble pendientes.
- 7

Inscripción en Registro Público
Escritura presentada y título transferido. Aquí cambia legalmente la propiedad.
- 8

Transferencia de Servicios y HOA
Electricidad (ENSA/EDEMET), agua (IDAAN) y cuota de mantenimiento transferidos al nuevo dueño.

Plazo: 30-60 días en efectivo · 60-90 días con financiamiento | **Costos de cierre (comprador):** ~2-3%

↗ Registro Público de Panamá ↗ ANIP Panamá

CAPÍTULO 06

Opciones de Financiamiento

Hipoteca Banco Local

- **LTV:** 50–70% para extranjeros
- **Tasa:** 6.5–9.5% TNA
- **Plazo:** hasta 30 años
- **Documentos:** pasaporte, 6 meses de estados de cuenta, prueba de ingresos
- Bancos: [Banco Aliado](#), [Banistmo](#), [BAC](#)

Financiamiento del Desarrollador

- **Preconstrucción:** 0–3% durante la obra
- Típico: 10% de depósito + cuotas
- Saldo al momento de entrega
- Menor capital inicial que la ruta bancaria

Recomendación: Siempre verifica las cuentas de fideicomiso del desarrollador y su historial antes de firmar cualquier acuerdo de preventa.

ESCENARIO	PRECIO	PAGO INICIAL	MENSUALIDAD	RENDIMIENTO NETO EST.
Conservador (50% LTV)	\$200,000	\$100,000	~\$770	~6.5%
Equilibrado (70% LTV)	\$300,000	\$90,000	~\$1,450	~7.2%
QIV + Hipoteca	\$350,000	\$105,000	~\$1,700	~7.5%

Estimaciones basadas en TNA 8% / plazo 25 años / ocupación 80%. No es asesoramiento financiero.

↗ SBP — Superintendencia de Bancos ↗ Global Property Guide

CAPÍTULO 07

Análisis de ROI

Proyecciones Reales

Escenario: compra en efectivo de \$200,000 en San Francisco. Apartamento 2 habitaciones, 65 m². Alquiler a mediano plazo gestionado. Estimaciones conservadoras — no garantías.

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 3	AÑO 5
Ingreso bruto de alquiler	\$14,400	\$16,200	\$18,000
HOA + administración + impuestos	-\$4,800	-\$5,200	-\$5,600
Ingreso neto de alquiler	\$9,600	\$11,000	\$12,400
Rendimiento neto sobre precio	4.8%	5.5%	6.2%
Valor estimado de la propiedad	\$212,000	\$236,000	\$262,000
Retorno total (renta + capital)	+10.8%	+13.5%	+62% acumulado

Supuestos

80% de ocupación · renta bruta \$1,500/mes · crecimiento anual de renta 6% · valorización anual 5,5% · sin apalancamiento. Los resultados reales varían. El rendimiento pasado no garantiza resultados futuros.



CAPÍTULO 08

Preguntas Frecuentes

¿Pueden los extranjeros comprar propiedades en Panamá?

Sí. Los extranjeros tienen los mismos derechos de propiedad que los panameños. Título de propiedad plena registrado a tu nombre en el Registro Público sin restricciones.

¿Necesito ser residente para comprar?

No. Puedes comprar como turista no residente. Una compra de \$300K+ te califica para la visa QIV de inversionista si deseas la residencia.

¿Es legal Airbnb en Ciudad de Panamá?

Los alquileres de corto plazo están generalmente permitidos, pero sujetos a las reglas del HOA. Algunos edificios tienen restricciones — verifica siempre la declaración de propiedad horizontal antes de comprar para Airbnb.

¿Cuáles son los costos totales de cierre?

Comprador: ~2–3% (impuesto de transferencia 2% + legal ~0.5–1%). Vendedor: 2% de plusvalía o 10% sobre ganancia (el menor) + comisión del agente.

¿Puedo obtener hipoteca en Panamá siendo extranjero?

Sí. Banco Aliado, Banistmo y BAC financian a compradores extranjeros al 50–70% LTV. Necesitarás 6 meses de estados de cuenta y prueba de ingresos.

¿Existe una visa de inversionista?

Sí. La Visa de Inversionista Calificado (QIV) otorga residencia permanente a quienes invierten en bienes raíces en Panamá. La inversión mínima actual es de \$300,000 USD e incluye cónyuge e hijos dependientes.

¿Cuánto tarda el proceso de compra?

En efectivo: 30–45 días. Con financiamiento bancario: 60–90 días. Preconstrucción: 12–36 meses desde depósito hasta entrega.

¿Es segura Ciudad de Panamá para expatriados?

Los barrios prime tienen tasas de criminalidad muy bajas. Panamá se clasifica consistentemente entre los destinos de expatriados más seguros de América Latina.

Tus pares no esperaron — llamaron. Cada mes que tardas es ingreso por alquiler que no cobras. Reserva tu consulta privada.



CAPÍTULO 09

Park Square · Bloom & RISE

Terminado. No en planos.

Entrega la misma semana del pago. Las áreas sociales desde el día uno.

Bloom — renta corta desde el día 1

- 1-3 habitaciones, 48-86 m²
- Licencia hotelera en unidades de 1 habitación

RISE — vista y privacidad

- 2-3 habitaciones, 70-98 m²
- Vista al mar o al Parque Metropolitano

Opción amoblado

Pregunta por el precio de las unidades amobladas.

RISE: quedan 2 unidades de 93 m² y 1 de 98 m²

[Agenda tu visita →](#)



Torre Médica — Consultorios en Venta

Uso médico o estético · entrega en obra gris a tu medida · 1 estacionamiento incluido · mantenimiento \$2/m² · cada nivel con lobby, recepción y sala de espera.

[Pregunta por disponibilidad →](#)

TRÁMITE DE RESIDENCIA GRATUITO POR TU COMPRA DE LA UNIDAD

APRÈS

COCO DEL MAR

CAPÍTULO 10

PREVENTA · CONSTRUCCIÓN 2027 · ENTREGA ESTIMADA 2030

Après

¿Cuál es la mejor parte de tu día?

Après — después. Después del trabajo, del tráfico y de las obligaciones, llegas a un lugar donde todo está.

- Torre de 45 pisos
- Unidades de 64, 85 y 95 m²
- Artisan Coffee Shop + coworking + cine + Pet Park + salón de belleza
- Acceso por avenida interna con garita = privacidad



TRÁMITE DE RESIDENCIA GRATUITO *por tu compra de la unidad*

Sé de los primeros en asegurar tu unidad — conoce la preventa →



CONTACTO

Icon Group Investment

“20+ años construyendo confianza en el mercado inmobiliario panameño.”

¿Prefieres hablar ya? — escríbenos por WhatsApp →

Incluye el trámite de residencia gratuito por tu compra de la unidad.

LO QUE HACEMOS

- Compraventa residencial y comercial
- Estructuración de portafolios de inversión
- Asesoría y coordinación para Visa QIV
- Administración de propiedades y supervisión de alquileres
- Acceso a proyectos off-market vía relaciones con desarrolladores
- Apoyo en reubicación para compradores internacionales

POR QUÉ ICON GROUP INVESTMENT

- 20+ años exclusivamente en bienes raíces de Panamá
- Equipo bilingüe (español e inglés) · Lengua de Señas
- Sin comisión al comprador en propiedades de desarrollador
- Datos transparentes — te mostramos también los riesgos
- Coordinación completa de la transacción, desde inicio hasta título

CONTÁCTENOS

TELÉFONO / WHATSAPP

+507 667-33470

OFICINA

Oceanía | Punta Pacífica |
Ciudad de Panamá

CORREO

maya@iconrealtygroup.com.pa

WEB

iconrealtygroup.com.pa



ICON
group

TRÁMITE DE RESIDENCIA GRATUITO POR TU COMPRA DE LA UNIDAD