

EDICIÓN 001

Central America Asset Signals — Edición 001

El Reportado Inicio de Construcción de Torres Ixora y Nuevos Referentes del Mercado de Tierras de La Ceiba

28 de septiembre de 2026

CAPITAL Y DESARROLLO

ENFOQUE ATLÁNTIDA

Evaluación Ejecutiva

Dos desarrollos locales merecen atención esta semana: se describe públicamente que Torres Ixora ha entrado en construcción, aunque la evidencia independiente de obra de cimentación o vertical sigue siendo limitada; y dos ofertas considerables de tierra en La Ceiba proporcionan nuevos puntos de referencia útiles de precio de oferta, mientras que un anuncio de 43.38 manzanas en Satuyé parece haberse trasladado o fragmentado entre canales de publicación.

Estos desarrollos mejoran la visibilidad del mercado, pero no establecen valores transaccionales más altos para Granadita Horizon.

Observación de Infraestructura

Aeropuerto Golosón/Guillermo Anderson: Sin adjudicación verificada, movilización de construcción o nueva ruta internacional.

Puerto de Cabotaje: Sin dragado o rehabilitación de inicio verificado.

Terminal de ferry/conectividad con las Islas de la Bahía: Sin cambio de capacidad consecuente identificado.

CA-13/La Ceiba–Puerto Castilla: Sin nuevo contrato o evidencia de movilización.

Protección costera y drenaje: Sin nueva intervención financiada encontrada.

Observación de Turismo y Hostelería

Inversión hotelera/institucional: Ningún compromiso hotelero internacional confirmado de Barceló, Decameron u otro esta semana.

América Central regional: Ningún nuevo desarrollo regional cambia materialmente el posicionamiento de GH en este ciclo.

Observación de Capital y Desarrollo

Torres Ixora: posible transición a ejecución física. Una publicación local reciente afirma que la construcción ha comenzado. El material promocional identifica una torre de 19 niveles y 113 unidades, y comercializa unidades desde aproximadamente US\$130,000, con una reserva de US\$2,000, 20% de pago inicial, 20% durante la construcción y 60% a la entrega.

Qué cambió: El estatus pudo haber avanzado de lanzamiento/inicio de obra a construcción temprana. Impacto: Moderadamente positivo para la percepción de los inversionistas en La Ceiba. Confianza: Media-baja. La afirmación de construcción proviene de reportes locales/en redes sociales; los permisos, registros de contratista, el cierre del financiamiento y el avance medible en el sitio permanecen sin verificar. Horizonte: 1–3 años.

Implicación para GH: De sostenerse, esto se convierte en la señal de capital físico más fuerte reciente en La Ceiba. La estructura de pago también sugiere un modelo de ejecución financiado por preventa, haciendo que la absorción y la continuidad de la construcción sean las pruebas clave — no el anuncio inicial. Clasificación: Inicio de construcción reportado — requiere verificación de campo. (Fuente: facebook.com)

Nuevo indicador de precio de oferta para un terreno de 18 manzanas en el Caribe. RE/MAX Starfish anuncia aproximadamente 17.8 manzanas / 124,181 m² en Bonitillo por US\$559,240, con un frente caribeño declarado de 500 metros. Esto equivale aproximadamente a US\$31,400 por manzana, o US\$4.50 por m². El anuncio promueve usos de resort, condominio, lotificación y turismo mixto, pero no proporciona evidencia de zonificación, ambiental, de título de acceso o de factibilidad que respalde esos resultados.

Impacto: Neutral para la valuación; positivo para la transparencia del mercado. Confianza: Alta sobre los términos de oferta publicados; sin evidencia de una transacción cerrada. Horizonte: Anuncio vigente. Implicación para GH: Este es un indicador macro-parcelario costero relevante, pero no un comparable directo sin confirmar la calidad de la ubicación, el acceso legal a la playa, el área utilizable, las restricciones de inundación/ambientales, los

servicios públicos y el acceso vial. Su acceso se describe como "junto a la playa", materialmente distinto del frente directo de GH sobre la CA-13. (Fuente: La Ceiba - Honduras)

La oferta de veinte manzanas en Monte Real establece una segunda referencia de escala. RE/MAX Alliance anuncia 20 manzanas / 139,445.65 m² en Residencial Monte Real del Bosque por US\$1 millón, equivalente aproximadamente a US\$50,000 por manzana, US\$5 por vara² y US\$7.17 por m². El anuncio ha acumulado más de 6,300 vistas registradas, lo que sugiere que no necesariamente es una propiedad recién introducida pese a estar marcada como "Nueva".

Impacto: Neutral. Confianza: Alta sobre los términos de oferta actuales; se desconoce la duración del anuncio y la flexibilidad del vendedor. Implicación para GH: Útil como referencia de parcela grande, pero su contexto residencial cerrado/de montaña difiere del perfil de GH de frente a carretera, uso agrícola operativo y desarrollo costero. El número significativo de vistas sin evidencia de venta podría indicar una conversión débil al precio de oferta. (Fuente: remax-centralamerica.com)

Anuncio de 43.38 manzanas en Satuyé: cambio de canal y alerta de calidad de datos. Una propiedad de 43.38 manzanas / aproximadamente 303,660 m² en Satuyé permanece anunciada por Inmobiliaria JAYE cerca de la Gasolinera La Cordillera y la CA-13, pero sin precio público. Un anuncio de Encuentra24 aparentemente correspondiente, de 43.38 manzanas a L10.5 millones, ahora aparece como no disponible. A L10.5 millones, el nivel de oferta histórico implícito habría sido aproximadamente L242,000 por manzana, pero esto no puede tratarse como un precio de oferta actual.

Qué cambió: Un anuncio parece haber sido retirado mientras que una versión alojada por la inmobiliaria permanece activa. Impacto: Neutral. Confianza: Media de que ambos anuncios representan la misma parcela; las imágenes de título/propiedad deben confirmar la duplicación. Implicación para GH: Registrar como Probable duplicado / transferencia de canal de publicación. No interpretar el retiro de Encuentra24 como una venta. Podría reflejar expiración, retiro, reajuste de precio o reasignación de corredor. (Fuente: JAYE)

Exclusión por calidad de datos: Un anuncio de diez manzanas en la CA-13 continúa mostrando un precio de L1, mientras simultáneamente oculta el precio real en su descripción. La plataforma también afirma que sus anuncios de socios están "verificados individualmente" a pesar de publicar el precio inutilizable. Excluirlo de todos los cálculos de valuación hasta que el corredor proporcione un precio de oferta real. (Fuente: U6660235)

Enfoque Atlántida

Lista de seguimiento de La Ceiba/Atlántida — Torres Ixora: Posible inicio de construcción; requiere verificación fotográfica o de campo. Próspera Satuyé: Sin nuevo permiso, construcción o hito de capital verificado.

El mercado local ahora muestra ofertas visibles en tres bandas de precio distintas para parcelas grandes, pero siguen siendo precios de oferta, no evidencia de mercado liquidado.

La oferta de Bonitillo es la referencia costera nueva más útil; Monte Real proporciona una referencia de precio de oferta superior en un contexto residencial distinto.

Torres Ixora importa más como prueba de ejecución y absorción que como evento publicitario.

El anuncio de Satuyé ilustra por qué la identidad de la parcela y el historial de publicación deben rastrearse independientemente de las plataformas de corretaje.

Implicaciones Estratégicas

Acciones recomendadas para este ciclo: agregar las propiedades de Bonitillo (17.8 manzanas) y Monte Real (20 manzanas) al libro de trabajo de mercado comparativo como indicadores de precio de oferta activos; marcar la propiedad de 43.38 manzanas en Satuyé como probable duplicado/transferencia de canal y preservar el precio anterior de L10.5 millones únicamente como evidencia publicitaria histórica; excluir el anuncio de diez manzanas a L1 del análisis cuantitativo; obtener una fotografía de campo actual de Torres Ixora antes de actualizarlo a Ejecución Física Verificada; no ajustar el precio o la narrativa institucional de GH con base únicamente en estos anuncios.

Puntos de seguimiento para los próximos 30–90 días: cimentación, maquinaria pesada e identificación del contratista en Torres Ixora; velocidad de preventa y si los términos de pago anunciados permanecen sin cambios; reducciones de precio o retiros en Bonitillo y Monte Real; confirmación de que los dos anuncios de Satuyé representan el mismo título; documentación ambiental y de riesgo costero para la parcela de Bonitillo; cualquier cierre de parcela grande verificado, en lugar de otro anuncio.

La Ceiba está produciendo mejor evidencia observable — posible construcción en Torres Ixora y ofertas de parcelas grandes más transparentes — pero aún ninguna transacción o hito de infraestructura verificado respalda un cambio en la valuación de GH.

La estrategia más sólida sigue siendo un acercamiento disciplinado anclado en los atributos propios y verificables de GH, utilizando estos desarrollos como contexto de mercado monitoreado.

Inteligencia Relacionada

Aún no hay ediciones relacionadas vinculadas.