

EDICIÓN 002

Central America Asset Signals — Edición 002

Capital y Desarrollo — La Primera Piedra de Torres Ixora, el Incidente en el Puerto de Cabotaje y la Promoción Ampliada de Próspera Satuyé

5 de octubre de 2026

CAPITAL Y DESARROLLO

INFRAESTRUCTURA

ENFOQUE ATLÁNTIDA

Evaluación Ejecutiva

Torres Ixora celebró su ceremonia formal de primera piedra el 2 de octubre — la evidencia de desarrollo privado más concreta registrada hasta ahora en este seguimiento — en la misma semana en que el encallamiento de un ferry en el muelle de cabotaje de La Ceiba expuso un riesgo de infraestructura marítima real, aunque puntual, y en la que Próspera amplió considerablemente las ambiciones que promueve para su proyecto Satuyé hasta US\$5,000 millones. Nada de esto modifica hoy la valuación de Granadita Horizon.

Esta edición también corrige dos puntos que se arrastraban de la semana anterior. La modernización de la terminal y la pista del aeropuerto Golosón/Guillermo Anderson ya está concluida, no "aún en diseño". Y la investigación del incidente del ferry en el muelle de cabotaje ya había concluido — un tubo sumergido y abandonado, no una deficiencia de dragado ni una falla mecánica — para cuando se cerró esta edición. La disciplina que rige cada edición aplica aquí con particular fuerza: una ceremonia de primera piedra no es un permiso de habitabilidad, y el sitio promocional propio de un desarrollador no es un compromiso de financiamiento.

Observación de Infraestructura

CA-13, La Ceiba–Puerto Castilla: sin novedades esta semana sobre el financiamiento de US\$180 millones (≈US\$100M del Banco Mundial, ≈US\$80M de España) que el Congreso Nacional de Honduras aprobó el 12 de marzo de 2026 para la rehabilitación del tramo La Ceiba–Sabá–Corocito–Puerto Castilla — el corredor sobre el que Granadita Horizon tiene

frente directo. A siete meses de la aprobación, no se ha verificado movilización de contratista ni obra física en el terreno.

Aeropuerto Golosón/Guillermo Anderson: la modernización de la terminal y la pista — ampliación de la sala de llegadas internacionales, bacheo de pista y calles de rodaje, nuevo salón VIP y equipo de bomberos — está concluida, según reportes independientes de febrero de 2026. No se ha anunciado desde entonces ningún programa aeroportuario nuevo o adicional. Tampoco se ha sumado ninguna ruta internacional nueva, y el tráfico combinado de pasajeros en los tres principales aeropuertos de Honduras cayó alrededor de 196,000 pasajeros interanual durante 2025, de modo que la obra ya concluida aún no se traduce en crecimiento del tráfico aeroportuario.

Puerto de Cabotaje: el 29 de septiembre, el ferry Tropical Wave encalló y se inundó parcialmente en el muelle de cabotaje de La Ceiba al llegar desde Roatán; todos los pasajeros llegaron a tierra sin novedad y el servicio continuó sin interrupción. El operador atribuyó inicialmente el encallamiento a la falta de dragado; la alcaldía contraargumentó que las mediciones de profundidad mostraban un calado adecuado para la embarcación. Días después, una inspección con buzos y drones submarinos identificó la causa real: la embarcación impactó un tubo de hierro sumergido y abandonado, remanente de equipo de dragado anterior. Ese hallazgo descarta tanto la explicación de profundidad insuficiente como la de falla mecánica — aunque la responsabilidad por el obstáculo no señalizado y cualquier remediación siguen sin resolverse, y la comisión municipal de dragado (formada en julio de 2026, con un compromiso de aproximadamente L300 millones) permanece en etapa de propuesta, sin contratista ni fecha de inicio.

Protección costera, centro de La Ceiba: por separado, la alcaldía de La Ceiba completó la primera fase de un proyecto de cinco espigones para el control de la erosión a lo largo de su litoral urbano (Barrio Inglés, El Higuerito y Paseo de los Ceibeños), con una segunda fase planeada para 2027. Este proyecto no está relacionado con el frente de playa de Torres Ixora y no se extiende hasta Aldea Granadita.

Protección costera, frente a Torres Ixora: en la ceremonia de primera piedra del 2 de octubre, el alcalde de La Ceiba anunció por separado planes para extender el malecón municipal y construir un espigón específicamente frente a ese proyecto. No se ha divulgado presupuesto, diseño de ingeniería, aprobación ambiental ni cronograma; esto sigue siendo un anuncio, no un programa público financiado, y no debe confundirse con el proyecto de espigones del centro ya en marcha.

Observación de Turismo y Hostelería

Sin desarrollo relevante en turismo u hostelería esta semana. La Secretaría de Turismo de Honduras continúa proyectando buenos resultados para 2026 — llegada de visitantes con un alza superior al 18% en el primer semestre y un ingreso proyectado para el cierre del año de entre US\$820 y US\$840 millones, frente a US\$780 millones en 2025 — aunque estas siguen siendo proyecciones propias del gobierno, no resultados auditados, y son cifras nacionales que no se desagregan específicamente para La Ceiba/Atlántida.

El proceso de Grupo Barceló para explorar la venta de su división de distribución de viajes, Ávoris, continúa, sin novedades específicas para Honduras y sin ningún compromiso confirmado de inversión hotelera por parte de Barceló ni de ningún otro grupo hotelero internacional.

Observación de Capital y Desarrollo

Torres Ixora celebró una ceremonia oficial de primera piedra el 2 de octubre, con la asistencia de los desarrolladores del proyecto y del alcalde de La Ceiba. El programa divulgado consiste en dos torres de ocho niveles con un total de 65 espacios entre condominios y habitaciones de hotel, con más de 5,000 metros cúbicos de movimiento de tierra y aproximadamente 3,000 metros cúbicos de infraestructura de cimentación; se indicó que la excavación y la cimentación comenzarían de inmediato. Los desarrolladores reportaron que el 80% de las unidades ya estaban vendidas. Esta es la tercera descripción pública distinta del alcance del proyecto en cinco meses — una torre de 19 niveles y 113 unidades según reportes anteriores, dos torres de 30 metros según el evento de lanzamiento de mayo de 2026, y ahora dos torres de ocho niveles con 65 unidades — y el desarrollador no ha conciliado estas diferencias. La ceremonia y los volúmenes de construcción divulgados constituyen una señal considerablemente más sólida que cualquier anuncio previo; la clasificación correcta es inicio formal de obra, con ejecución física aún pendiente de verificación independiente, y la cifra del 80% de ventas es autoreportada, sin corroboración de ningún registro.

El material promocional propio de Próspera ahora describe su proyecto Satuyé como un parque industrial y centro de manufactura de 396 acres, con una proyección de US\$5,000 millones de inversión en diez años y más de 100,000 trabajadores y residentes proyectados — una escala considerablemente mayor que la propuesta de acceso vial/portuario y centros de datos presentada a la alcaldía de La Ceiba en marzo de 2026, que sigue siendo el único elemento del plan confirmado a nivel local. El propio sitio de Próspera clasifica actualmente

la etapa del proyecto como "en planificación", lo cual contrasta con el lenguaje de "lanzamiento en 2026" utilizado en otros canales. Ni el financiamiento, ni los permisos, ni la construcción han sido verificados de forma independiente, y el proyecto continúa cargando un riesgo legal y de ejecución considerable: la Corte Suprema de Honduras declaró inconstitucional el modelo ZEDE en 2024, y líderes de comunidades garífunas han planteado inquietudes sobre consulta previa y posible desplazamiento en Sambo Creek y Corozal. Esto debe leerse como promoción activa de capital, no como un proyecto financiado o permitido.

Enfoque Atlántida

No se identificó esta semana ninguna venta, reducción de precio o retiro verificado para ninguno de los grandes lotes que sigue este archivo. El lote frente a playa en Bonitillo (~17.8 manzanas, RE/MAX Starfish) permanece publicado en US\$559,240, consistente con el precio por manzana registrado desde la Edición 001. El lote de Monte Real (20 manzanas, RE/MAX Alliance) permanece publicado en US\$1,000,000 y ahora también se confirma replicado en un segundo portal con fecha de actualización del 2 de julio de 2026 — lo que indica un anuncio estático y re-sindicado, no demanda fresca del mercado. El lote de 43.38 manzanas en Satuyé sigue sin estar disponible en su portal original; su ausencia continuada todavía no puede interpretarse como una venta.

Una propiedad distinta, fuertemente mejorada, de 3.06 manzanas frente al mar en Playa Bonita — casa principal, cinco bungalós frente a la playa y amenidades recreativas — está publicada en US\$3,500,000; dadas sus extensas mejoras, no constituye un referente comparable de tierra en bruto. No se verificaron transacciones cerradas esta semana.

Implicaciones Estratégicas

El caso de valuación de Granadita Horizon continúa sustentándose en sus propios atributos — escala, contigüidad, frente directo sobre la CA-13, control del propietario y título limpio — nunca en ninguno de los elementos que sigue esta edición. Esta semana también ilustra una disciplina general: una explicación inicial no es la explicación final. La narrativa de falla de dragado del primer día del incidente del ferry no sobrevivió unos pocos días de investigación; la primera piedra de Torres Ixora es un avance real, pero el alcance del proyecto ha cambiado tres veces sin conciliarse; y la cifra de US\$5,000 millones de Próspera para Satuyé es material de mercadeo de la propia parte interesada, junto a la etiqueta de "en planificación" de esa misma parte.

En los próximos 30 a 90 días, los elementos con mayor probabilidad de modificar esta evaluación son: confirmación independiente, más allá de la ceremonia, de trabajos de excavación en Torres Ixora y la aclaración de su número final de unidades; cualquier financiamiento, trámite de contratación o estudio ambiental para la propuesta de malecón junto a Torres Ixora; la adjudicación de un contratista de dragado tras la comisión de julio de 2026 en La Ceiba; inversionistas identificados o el cierre de financiamiento para Próspera Satuyé; cualquier movilización de contratista en el tramo de la CA-13 entre La Ceiba y Puerto Castilla; y cualquier nuevo lote grande publicado específicamente en las inmediaciones de Aldea Granadita, y no en el casco urbano de La Ceiba.

PERSPECTIVA DE GH

Dos cosas son ciertas en la misma semana, y ambas importan. La Ceiba está produciendo su evidencia de desarrollo privado más concreta hasta la fecha — una primera piedra real, con volúmenes de construcción reales. Y la infraestructura habilitante de La Ceiba todavía se está poniendo a prueba incidente por incidente, con una causa este mes que resultó ser más puntual y específica que la primera explicación ofrecida.

Ninguna de las dos observaciones cambia hoy cómo valuamos Granadita Horizon. Una ceremonia no es un permiso de habitabilidad, el hallazgo de una investigación no es un programa de dragado, y el material promocional propio de un desarrollador no es un compromiso de financiamiento. La trayectoria del corredor seguirá juzgándose por lo que se construye y se verifica, no por lo que se anuncia.

Inteligencia Relacionada

Edición 001 — Torres Ixora y el Mercado de Tierras de La Ceiba, 28 de septiembre de 2026