



camantulul
industrial
GUATEMALA

Tierra de nuevas oportunidades

ANÁLISIS DE CAPACIDAD INDUSTRIAL EN LA COSTA SUR

REPORTE DEL EVENTO

Datos reales, para decisiones y expansiones exitosas.



Datos reales para decisiones, inversiones y expansiones exitosas.

CONTENIDO REPORTE

Este reporte consolida el análisis territorial y la información de producto presentada durante la sesión, incluyendo las fuentes que respaldan cada dato y una actualización del estado actual de la Fase 2 de bodegas de Camantulul Industrial.

HOST

Camantulul Industrial Guatemala, un proyecto de CMT **Corporación Madre Tierra**.
Estrategia de desarrollo territorial: URBOP
Masterplan: Gensler.



Talento, infraestructura y capacidad disponible para empresas que evalúan su próxima expansión operativa.

3 HIGHLIGHTS



01

PERSPECTIVAS DE
CRECIMIENTO PARA
LA COSTA SUR

RODOLFO MENDOZA
DIESTRA



02

ANÁLISIS DE
CAPACIDAD INDUSTRIAL

IGNACIO BASTERRECHEA
URBOP



03

OPORTUNIDADES
DE EXPANSIÓN

ALESSANDRA LOSSAU
CAMANTULUL

FUENTES DEL ANÁLISIS

MINTRAB, Informe Empleador 2025 (62,602 empresas) · Regionalización SEGEPLAN · ITC Trade Map 2025 · GEM Survey (4,317 encuestados, factor de expansión) · Censo INE vía ICL 2025 · Site Selector IND (33,765 hexes) · INTERNACIONAL Guatemala No Se Detiene · Newmark. Datos de producto, precios, inventario, entregas e infraestructura: Camantulul Industrial Guatemala / CMT — Corporación Madre Tierra.

VISTA NACIONAL

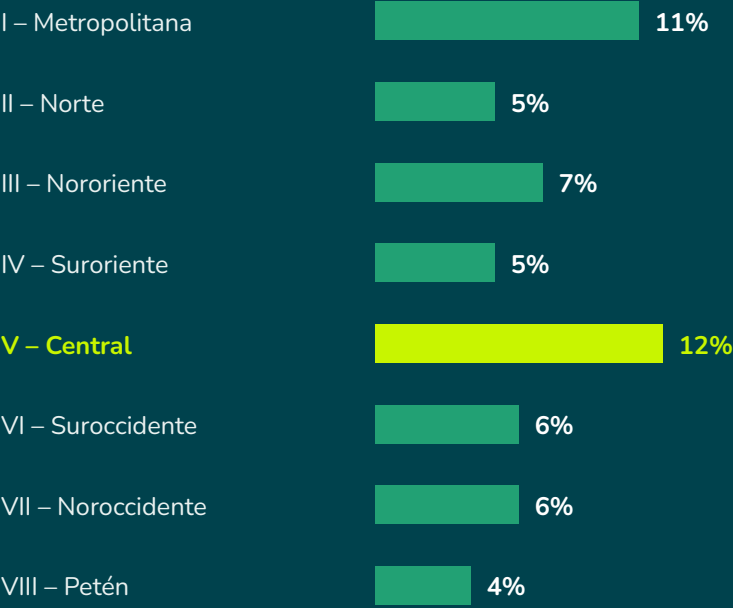
Guatemala se lee distinto cuando se hace zoom correctamente

A nivel país, el tejido empresarial formal se concentra en el centro-sur. La región V-Central, **donde se ubica Camantulul**, combina el mayor peso manufacturero fuera de la capital junto con una vocación logística clara.

De los 340 municipios del país, apenas 24 concentran la mayoría de las empresas registradas, y Santa Lucía Cotzumalguapa ya es el 4º polo empresarial de toda la Costa Sur, solo detrás de las tres cabeceras departamentales.

LA VISTA NACIONAL

% DE MANUFACTURA POR REGIÓN



Mezcla de empresas registradas por sector CIIU · regionalización SEGEPLAN.

24 MUNICIPIOS CONCENTRAN LAS EMPRESAS

Guatemala	29,132
Mixco	3,914
Quetzaltenango	3,100
Villa Nueva	1,550
Antigua Guatemala	1,484
Coatepeque	1,300
Escuintla	748
Mazatenango	743
Santa Lucía Cotzumalguapa	417

V-Central — donde está Camantulul — combina el mayor peso manufacturero fuera de la capital con vocación logística.

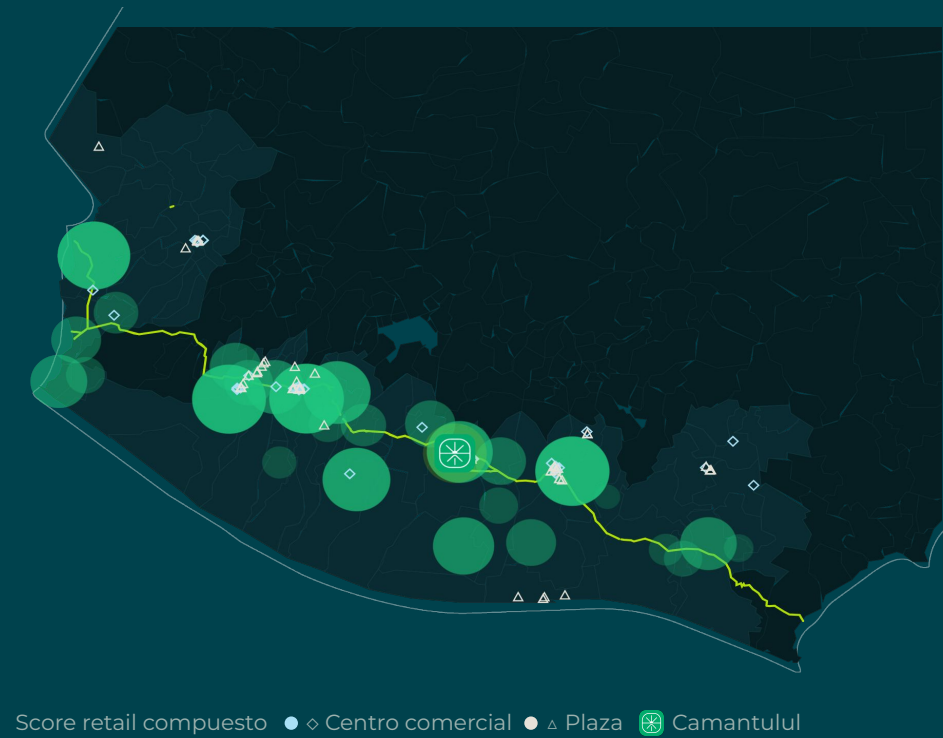
CORREDOR CA-2

Un corredor con talento y vocación industrial ya activa

Sobre el corredor de la CA-2 vive una fuerza laboral significativa, con un pool de talento de manufactura concentrado en los municipios más cercanos a Camantulul. La formalidad laboral de la región sur (21.5%) muestra tanto la base ya construida como el espacio de crecimiento hacia adelante.

El corredor retail: sitio, precios y remesas

El mismo corredor que concentra talento industrial sostiene una base de consumo real: 3.6 millones de habitantes y 90 centros comerciales y plazas verificados a lo largo de la CA-2. El score de atractivo retail que usamos pondera sitio (50%), precio de compras (25%) y remesas (25%) — la mezcla que define dónde el consumo formal todavía tiene espacio para crecer.



Score retail compuesto ● ♦ Centro comercial ● ▲ Plaza ⚙ Camantulul

Retail: la costa compra, pero no satura

Score compuesto: **sitio 50%** + **precio de compras 25%** + **remesas 25%**.

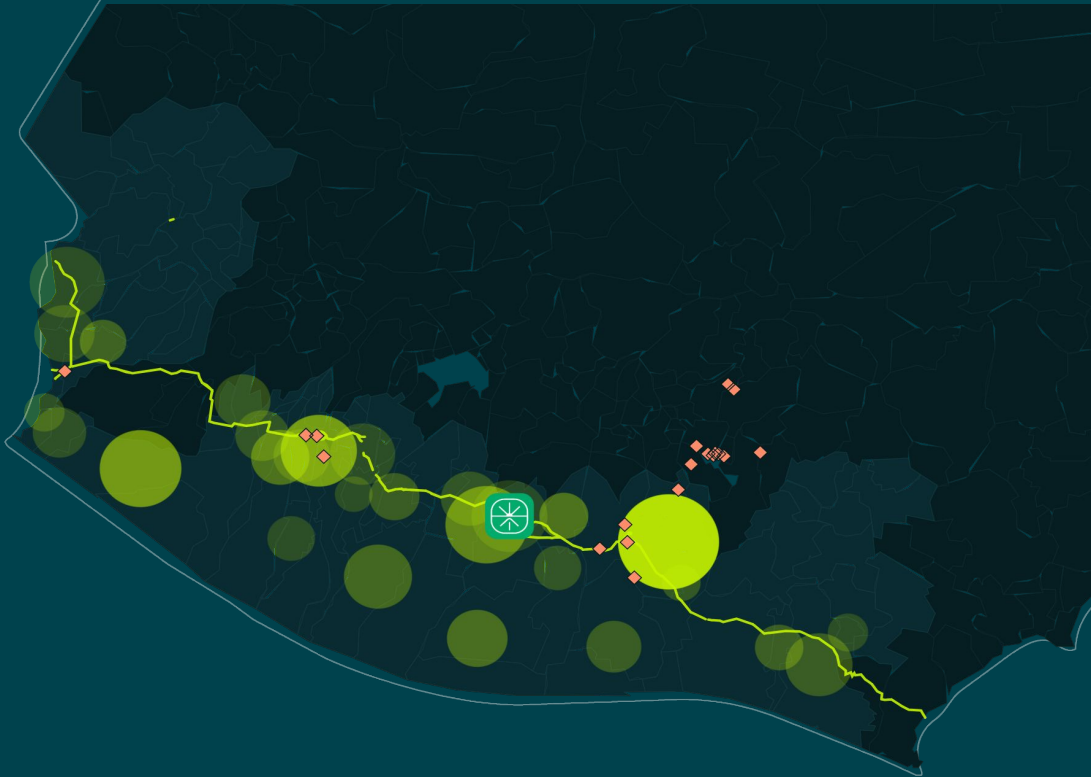
Remesas per cápita / año	Q7,867
Salario promedio MINTRAB	Q4,283 ± Q1,323
Población total · Costa Sur	3.6 M
Centros y plazas comerciales	40 ♦ + 50 ▲
PIB per cápita · mediana del corredor	Q39,890

Score retail compuesto



El corredor tiene la vocación.

La Costa Sur es agro-logística con base manufacturera; agro, transporte y manufactura juntos son el perfil de una economía que produce y mueve carga. Y el talento de manufactura vive sobre la CA-2.



El talento de manufactura vive sobre la CA-2

PEA total · Costa Sur

1.1 M

Pool GEM de manufactura · corredor

135,903

Formalidad laboral · región sur

21.5%

Constructibilidad · terreno apto sobre CA-2

75/100

POOL GEM MANUFACTURA · TOP MUNICIPIOS

Escuintla

32,355

Mazatenango

17,226

Retalhuleu

16,544

Santa Lucía Cotz.

15,304

San Andrés Villa Seca

7,064

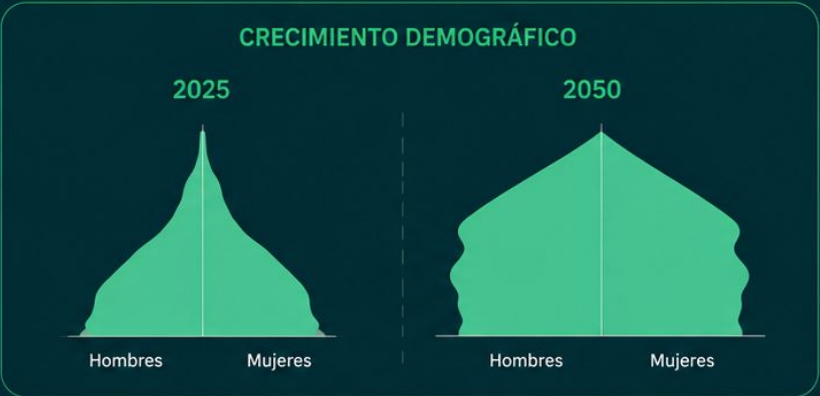
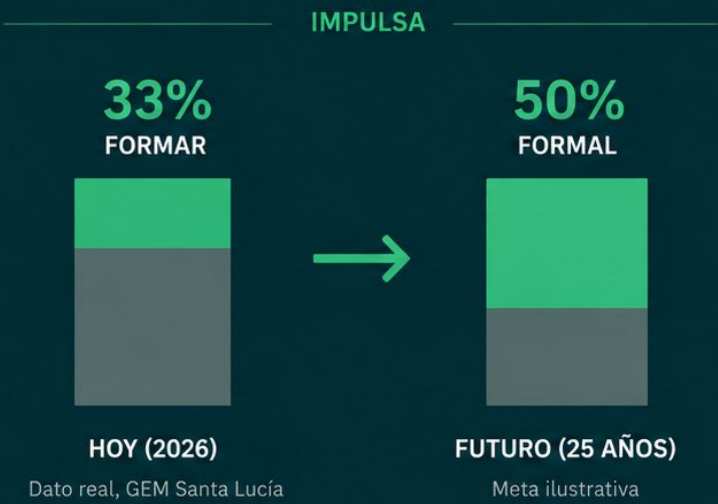
Siquinalá

7,044

● Intensidad = pool GEM de manufactura ● Parque industrial existente * Camantulul



EL TALENTO SE ACTIVA SI LE DAMOS LA OPORTUNIDAD CORRECTA



- El crecimiento demográfico para los próximos 25 años llevará a Guatemala a su **máximo potencial**.
- El **motor económico** impulsa el consumo futuro y el mercado inmobiliario.
- Una **fuerza laboral preparada y formal** genera más productividad y oportunidades para todos.
- Es importante crear **plataformas de activación** en el sector.

El talento ya está aquí. La oportunidad está en activarlo.

Camantulul Industrial conecta ese potencial con la formación, infraestructura y oportunidades necesarias para impulsar su formalización. No construimos un parque esperando que llegue el talento; construimos donde el talento ya existe y existe el ecosistema para desarrollarlo.

Santa Lucía Cotzumalguapa tiene el talento.

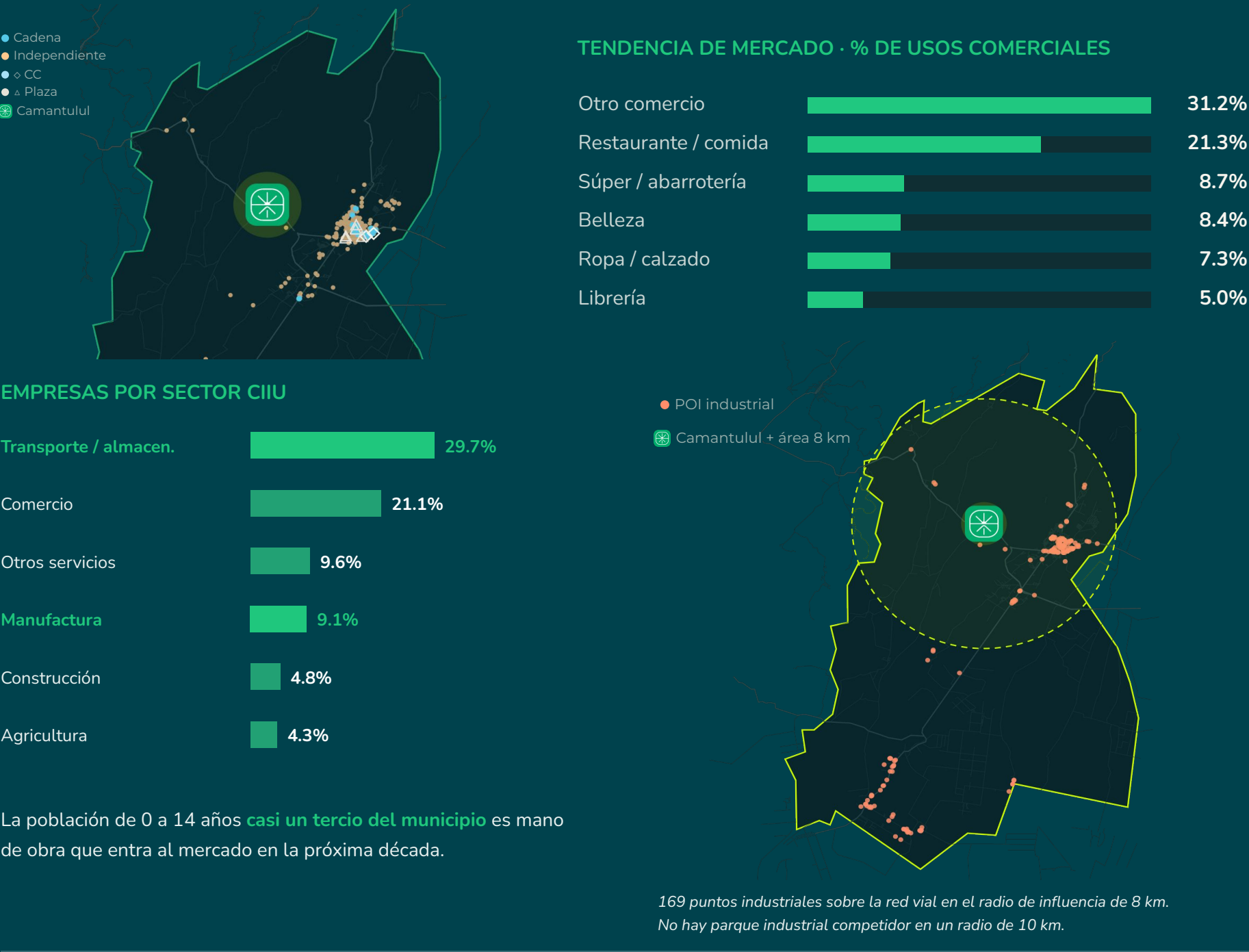


FORMALIDAD HOY → PROYECTADA

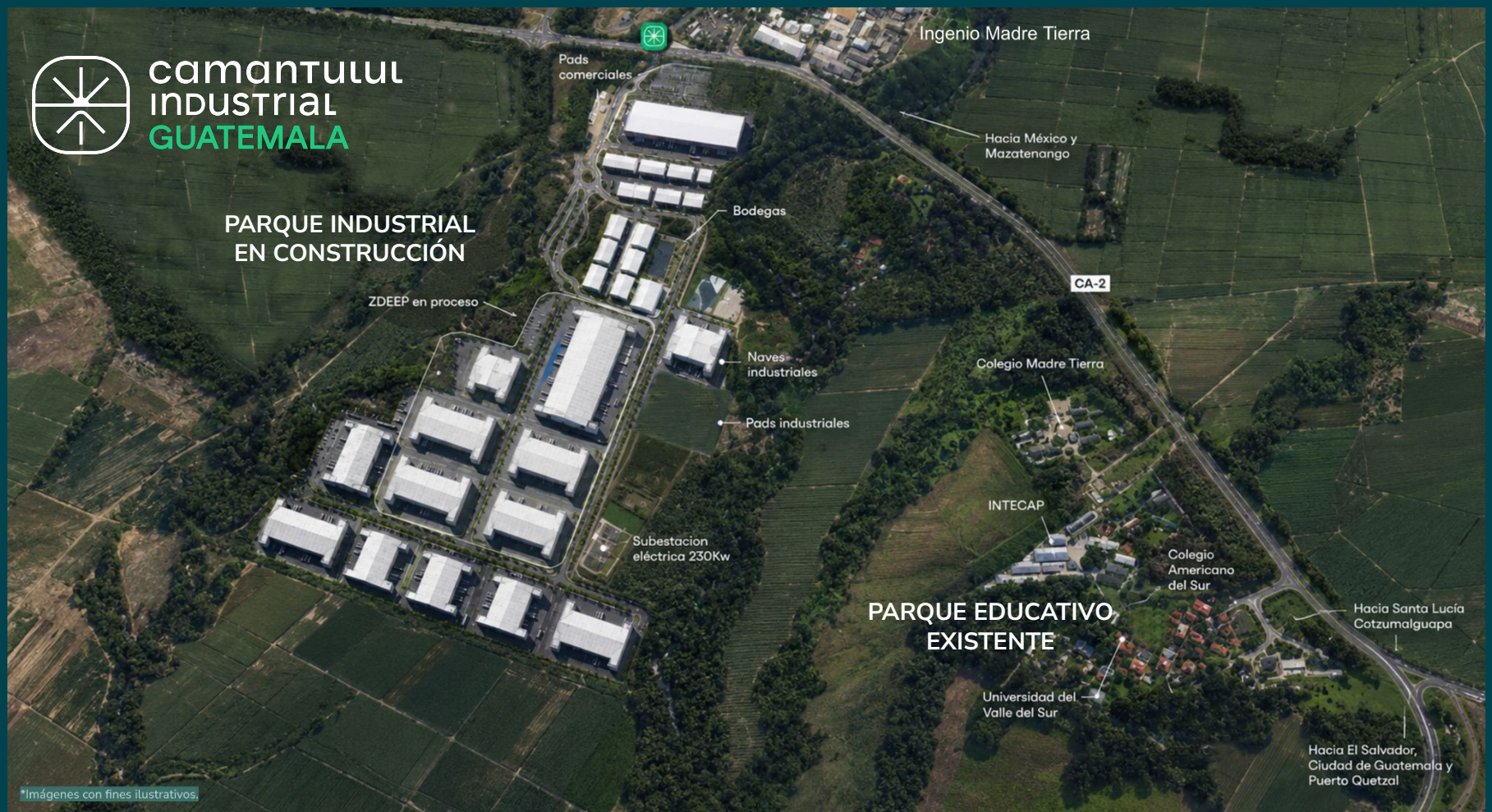
33% → 50%

El crecimiento demográfico de los próximos 25 años ya está definido; la fuerza laboral joven, si se prepara y se forma, es el motor de la próxima década.

El consumo en Santa Lucía Cotzumalguapa es ingreso local, no transferencia del exterior. Este es un argumento más sólido para inversión de largo plazo que una economía sostenida por remesas.



Mientras el mundo descubría el potencial de Guatemala, **décadas de inversión en tierra, energía y talento** ya se habían hecho realidad, aquí:



Cartera en venta con precio lanzamiento

 Naves \$850/m ²	 Bodegas \$860/m ²	 Pad industrial \$75/m ²
--	--	--

Cartera en alquiler

 Naves \$6.00/m ²	 Bodegas \$6.00/m ²	 Pad industrial \$3.50m ²	 Tierra comercial \$1.50/m ²
---	---	---	--

PRODUCTO EN VENTA & ALQUILER

BODEGAS
Desde 1,766 m².
Diseño modular y expandible, integrado dentro de un parque

NAVES
25,500 m²
Adaptables bajo un modelo Build-to-Suit, de acuerdo con los requerimientos específicos del cliente.

PADS
Desde 3,000 m² a partir de 2027.
Lotes conectados a la urbanización e infraestructura del parque industrial.

UN ECOSISTEMA EN CONSTRUCCIÓN

PRODUCTO LANZAMIENTO

1,766 m²

MÓDULO MITAD

3,533 m²

MÓDULO COMPLETO

BODEGAS

ENTREGA 2028

MÓDULO COMPLETO

3,533 m²

→ Bodega 64.90 × 44 m

→ Mezzanine 256 m² · Parqueo 14

→ 4 puertas de camión

MÓDULO MITAD

1,766 m²

→ Bodega 32.45 × 44 m

→ Mezzanine 128 m² · Parqueo 7

→ 2 puertas de camión

PRODUCTO EN CONSTRUCCIÓN

4,000 m²

DESDE

25,500 m²

HASTA

NAVE

ENTREGA 2028

Altura hombro /
cubrera

10 m / 14.65 m

Fraccionable

4 x 6,200 m²
+ 2 x 7,600 m²

Resistencia piso

5 ton/m²
FF35/FL25

Marcos de acero

8 x 37 m
>98% eficiencia

Anden de carga

Elevado 1.20 m,

Patio de maniobra

45 m



camantulul
industrial
GUATEMALA