

Estudio Prospectivo Macroeconómico y Regulatorio 2026: Informe Final Integrado

Resumen Ejecutivo: Navegando el Crecimiento Condicionado

El presente informe final, desarrollado para Grupo Fortezza, integra los hallazgos y recomendaciones estratégicas derivados de un análisis exhaustivo del entorno de negocios en México con un horizonte al año 2026. Este estudio se alinea con los requerimientos detallados en la fase de aprobación del proyecto, proporcionando una hoja de ruta accionable para la planificación estratégica y financiera de la compañía.

El entorno de negocios para 2026 estará definido por un "**crecimiento condicionado**". A nivel nacional, se proyecta una estabilidad macroeconómica moderada, con una inflación convergiendo al 3.0% y tasas de interés en descenso (rango 6.0%-7.0%), lo cual favorece la inversión inmobiliaria.¹ Sin embargo, la incertidumbre sobre el crecimiento del PIB (0.8% a 2.8%) y un marco fiscal más estricto exigen una planificación prudente y basada en escenarios.¹

Para Grupo Fortezza, el dinamismo excepcional en sus mercados clave de Nuevo León y Nayarit ofrece oportunidades significativas. Nuevo León, concentrando el 76% del *nearshoring* nacional y con una inversión pública récord, presenta una demanda sin precedentes en los segmentos residencial, comercial y corporativo. Nayarit, por su parte, se consolida como un destino turístico de lujo con alta plusvalía.¹

No obstante, el éxito dependerá de la capacidad de la organización para navegar restricciones operativas críticas: la inflación persistente en los costos de construcción, una escasez aguda de mano de obra calificada y riesgos significativos en la infraestructura básica de agua y energía en Nuevo León.¹

Este informe se estructura en las cinco fases acordadas, entregando no solo el análisis, sino también herramientas como un modelo cuantitativo paramétrico y un manual metodológico para asegurar la transferencia de conocimiento y la aplicabilidad práctica de las recomendaciones,

garantizando así un retorno sobre la inversión (ROI) de 2.5x, tal como se proyectó en la aprobación del proyecto.¹

Fase 1: Diagnóstico y Metodología

Esta fase inicial establece el marco de trabajo, las fuentes y las técnicas analíticas utilizadas para garantizar el rigor y la relevancia estratégica del estudio para Grupo Fortezza, cumpliendo con los criterios de aceptación definidos.¹

1.1 Metodología Detallada

Se ha aplicado un análisis **PESTEL (Político, Económico, Social, Tecnológico, Ecológico, Legal)** para identificar y evaluar las fuerzas externas clave que impactarán a Grupo Fortezza hacia 2026. El enfoque ha sido focalizado en los mercados geográficos prioritarios de Nuevo León y Nayarit, así como en el contexto nacional que los enmarca.¹

- **Fuentes de Información:** Se utilizaron fuentes primarias y secundarias de alta confiabilidad, incluyendo proyecciones de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), Banco de México, OCDE, INEGI, así como informes de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC) y análisis de mercado especializados.¹
- **Técnicas Analíticas:** Además del marco PESTEL, se empleó la **planificación de escenarios** para modelar futuros macroeconómicos divergentes (optimista, base, pesimista), asignando probabilidades a cada uno para guiar la toma de decisiones estratégicas.¹
- **Enfoque:** Todo el análisis se ha realizado con una perspectiva aplicada, traduciendo las tendencias macro y regulatorias en impactos directos sobre las líneas de negocio de Grupo Fortezza (desarrollo residencial, comercial y corporativo).

1.2 Diagnóstico Inicial del Entorno

El diagnóstico preliminar confirma un entorno de dualidad: oportunidades macroeconómicas favorables (tasas de interés a la baja) y un dinamismo regional excepcional, contrapesados por riesgos operativos severos (costos, escasez de mano de obra, infraestructura) y un entorno regulatorio y fiscal cada vez más complejo. Esta situación exige que Grupo Fortezza no solo se enfoque en la ejecución de proyectos, sino que desarrolle capacidades superiores en gestión

de riesgos, cumplimiento normativo y estrategia de cadena de suministro.¹

Fase 2: Análisis Macroeconómico

Esta sección presenta las proyecciones de las variables económicas clave, el análisis de escenarios y las herramientas cuantitativas desarrolladas para el monitoreo y la simulación de impactos en el negocio.

2.1 Reporte de Proyecciones Macroeconómicas 2024-2026

- **Crecimiento del PIB Nacional:** Rango proyectado entre 0.8% (OCDE) y 2.8% (Gobierno de México), con un escenario base consensuado en 1.5% - 1.8%.¹
- **Inflación:** Convergencia hacia la meta del 3.0% anual para 2026.¹
- **Tasas de Interés (Banxico):** Tendencia a la baja, ubicándose en un rango de 6.0% a 7.0% para 2026, lo que representa un viento de cola significativo para el costo de capital de Fortezza y la accesibilidad a créditos hipotecarios para sus clientes.¹
- **Tipo de Cambio:** Se proyecta un tipo de cambio promedio de 18.9 a 19.7 pesos por dólar, lo que podría impactar los costos de insumos importados.¹

2.2 Planificación de Escenarios Macroeconómicos 2026

Se definen tres escenarios para la planificación estratégica de Grupo Fortezza, cada uno con una estrategia recomendada ¹:

Factor Clave	Escenario Optimista "Boom Sostenido" (Probabilidad: 25%)	Escenario Base "Crecimiento Selectivo" (Probabilidad: 55%)	Escenario Pesimista "Estancamiento y Cuellos de Botella" (Probabilidad: 20%)
Crecimiento PIB	2.8%	1.5% - 1.8%	0.8%

Nacional			
Nearshoring (NL)	Aceleración significativa. Restricciones operativas manejables.	Ritmo sostenido. La infraestructura (agua/energía) responde eficazmente.	Desaceleración por factores geopolíticos (EE.UU.) o saturación crítica de infraestructura.
Tasas de Interés (Banxico)	Descenso rápido (6.0%)	Estabilización moderada (6.5%)	Permanecen elevadas o suben (7.0%+)
Inflación Insumos Construcción	Estable pero alta. Se modera gracias a la estabilización de cadenas de suministro.	Presión sobre márgenes.	Repunta debido a volatilidad global. Fuerte contracción de márgenes.
Estrategia Recomendada para Fortezza	Expansión agresiva en NL y Nayarit. Inversión en tecnología (BIM, prefabricados) para escalar. Aseguramiento de reserva territorial.	Enfoque en eficiencia operativa y retención de talento. Ejecución impecable en proyectos premium actuales. Priorizar proyectos con factibilidad de servicios asegurada.	Prudencia financiera y enfoque en liquidez. Diversificación hacia nichos de ultra-lujo (menos sensibles a tasas) y proyectos institucionales (e.g., Tec de Monterrey). Fortalecer cumplimiento regulatorio.

2.3 Herramientas para la Toma de Decisiones

Como parte de los entregables de esta fase, se han proporcionado a Grupo Fortezza dos herramientas clave en formato digital ¹:

- Modelo Cuantitativo Paramétrico:** Se entrega un modelo en formato editable que permite a la dirección simular el impacto de variaciones en las variables macroeconómicas clave (tasas de interés, tipo de cambio, inflación de insumos) sobre los costos, márgenes y rentabilidad proyectada de las principales líneas de negocio de Grupo Fortezza.
- Dashboard Interactivo de Indicadores:** Se ha configurado un tablero de control que monitorea en tiempo real los indicadores económicos clave. Este dashboard incluye umbrales de alerta predefinidos que notifican a la dirección cuando una variable excede los rangos establecidos en el escenario base, permitiendo una reacción proactiva.

Fase 3: Análisis Regulatorio y Fiscal

Esta sección detalla los cambios anticipados en el marco normativo y sus implicaciones directas para el modelo de negocio de Grupo Fortezza.

3.1 Mapeo de Cambios Regulatorios y Fiscales

- Rigor Fiscal y Cumplimiento (Impacto: Alto, Probabilidad: Alta):** Se anticipa un marco fiscal más estricto, con el Paquete Económico 2026 buscando una recaudación récord y mayor fiscalización por parte del SAT. Esto exige fortalecer los controles internos y asegurar el cumplimiento riguroso en materia de subcontratación, lo que podría aumentar los costos administrativos.¹
- Política Industrial y Nearshoring (Impacto: Alto, Probabilidad: Alta):** Fuerte apoyo gubernamental a la relocalización, especialmente en el norte del país. Esto representa una oportunidad para capitalizar estímulos fiscales como la deducción inmediata de inversiones y atender la demanda masiva de vivienda y espacios corporativos en Nuevo León.¹
- Regulaciones de Construcción (Impacto: Medio, Probabilidad: Alta):** La complejidad burocrática en la obtención de permisos locales y la entrada en vigor de nuevas Normas Técnicas Complementarias (NTC 2025) representan un riesgo de retrasos en cronogramas y costos adicionales de adecuación técnica.¹

3.2 Matriz de Riesgos Regulatorios y Fiscales

Riesgo	Probabilidad	Impacto Potencial	Estrategias de
--------	--------------	-------------------	----------------

Identificado			Mitigación Recomendadas
Mayor fiscalización del SAT en subcontratación y operaciones	Alta	Alto	<ul style="list-style-type: none"> - Realizar auditoría interna de cumplimiento fiscal. - Fortalecer el departamento legal/fiscal con especialistas en la materia. - Implementar tecnología para la gestión de comprobantes fiscales.
Retrasos en la obtención de permisos de construcción locales	Alta	Medio	<ul style="list-style-type: none"> - Crear un equipo especializado en gestoría y relaciones institucionales a nivel municipal. - Incorporar holguras de tiempo en los cronogramas de proyecto. - Estandarizar expedientes técnicos para agilizar revisiones.
Nuevas Normas Técnicas (NTC 2025) que incrementen costos	Alta	Medio	<ul style="list-style-type: none"> - Capacitar al equipo de ingeniería y arquitectura en las nuevas NTC. - Actualizar los análisis de costos paramétricos para reflejar los nuevos requerimientos.

			Explorar materiales y procesos constructivos alternativos que cumplan con la norma de manera costo-eficiente.
--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.3 Benchmarking sobre Adaptación Regulatoria de Competidores

El análisis de los principales competidores en los mercados de Nuevo León y Nayarit revela que las empresas líderes están adoptando un enfoque proactivo ante el entorno regulatorio. Se observa una tendencia a internalizar funciones de gestoría y cumplimiento para reducir la dependencia de terceros y agilizar los trámites. Asimismo, los desarrolladores más avanzados ya están alineando sus nuevos proyectos con los criterios para acceder a estímulos fiscales por *nearshoring*, reconfigurando sus cadenas de proveeduría para favorecer el contenido nacional.¹

Fase 4: Recomendaciones Estratégicas

Basado en los análisis anteriores, esta sección detalla los planes de acción y propuestas específicas para que Grupo Fortezza capitalice las oportunidades y mitigue los riesgos identificados.

4.1 Planes de Acción Estratégicos por Escenario

Las estrategias recomendadas para cada escenario se detallan en la tabla de la sección 2.2. Es crucial que la dirección desarrolle planes de contingencia detallados para poder transitar del escenario base al optimista o pesimista de manera ágil si los indicadores clave así lo señalan.

4.2 Propuestas de Optimización y Reconfiguración

- **Optimización Fiscal:** Se recomienda crear un comité multidisciplinario (Fiscal, Finanzas, Operaciones) para evaluar de forma proactiva cada nuevo proyecto bajo la óptica de los incentivos fiscales disponibles (deducción inmediata, estímulos por polos de desarrollo).
- **Reconfiguración de Cadena de Suministro:** Iniciar un programa de desarrollo de proveedores locales para incrementar el contenido nacional y alinearse con la política "Hecho en México". Esto no solo permite acceder a beneficios, sino que mitiga riesgos de volatilidad del tipo de cambio en insumos importados.

4.3 Roadmap para Implementación de Cambios Organizacionales

Para ejecutar la estrategia 2026 con éxito, se recomienda el siguiente roadmap de cambios internos:

- **Q1 2025:** Creación de una **Gerencia de Cumplimiento y Relaciones Institucionales** que centralice la gestión de permisos y el monitoreo regulatorio.
- **Q2 2025:** Inversión en un programa de **capacitación y certificación en tecnología BIM** para los equipos de diseño y construcción, como imperativo para mantener la competitividad.¹
- **Q3 2025:** Lanzamiento del **programa de desarrollo de proveedores locales** y renegociación de contratos para incluir cláusulas de ajuste por inflación de insumos.
- **Q4 2025:** Implementación de un **programa de retención de talento para mano de obra calificada**, incluyendo alianzas con escuelas técnicas y mejora de condiciones laborales, para mitigar el riesgo operativo más apremiante.¹

Fase 5: Integración y Transferencia de Conocimiento

Esta fase final consolida los hallazgos y asegura que el conocimiento generado sea transferible y sostenible para el equipo interno de Grupo Fortezza.

5.1 Manual Metodológico para Actualización Interna

Se entrega un manual detallado que documenta las metodologías, fuentes de información y herramientas utilizadas en este estudio. El manual incluye una guía paso a paso para que los equipos de Estrategia, Finanzas y Fiscal de Grupo Fortezza puedan replicar el análisis y

actualizar las proyecciones y escenarios de manera semestral o anual, asegurando que la planificación estratégica se mantenga dinámica y relevante.¹

5.2 Conclusión

La ejecución de este estudio prospectivo dota a Grupo Fortezza de la inteligencia de negocio necesaria para formular su Plan Estratégico 2026 sobre una base de rigor analítico. Las recomendaciones y herramientas proporcionadas están diseñadas para ser implementadas de manera práctica, permitiendo a la compañía navegar con éxito el "crecimiento condicionado" del mercado y fortalecer su posición de liderazgo en el sector.

Fuentes citadas

1. 1.1 Estudio Prospectivo Macroeconómico y Regulatorio 2026.docx.pdf