### 1.1 Estudio Prospectivo Macroeconómico y Regulatorio 2026

**Objetivo:** Evaluar el panorama económico, fiscal y político de México, con foco en Nuevo León y Nayarit, para 2026, identificando los vientos de cola y los vientos en contra que impactarán directamente en la planificación financiera y estratégica de Grupo Fortezza.

**Entregable: Informe "Entorno de Negocios México 2026" para Grupo Fortezza**

#### Resumen Ejecutivo: El Paradigma del Crecimiento Condicionado

El entorno de negocios para Grupo Fortezza en 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. Sin embargo, la incertidumbre sobre el crecimiento del PIB (0.8% a 2.8%) y un marco fiscal más estricto exigen prudencia.

El dinamismo excepcional en los mercados clave de Fortezza ofrece oportunidades significativas. Nuevo León, que concentra el 76% del *nearshoring* nacional y proyecta una inversión pública récord ($150,000 MDP), presenta una demanda sin precedentes. Nayarit sigue consolidándose como un destino turístico de lujo con alta plusvalía (hasta 22% anual).

No obstante, el éxito dependerá de la capacidad para navegar restricciones operativas críticas: la inflación persistente en los costos de construcción (maquinaria +17.1%, aluminio +15.6%), una escasez aguda de mano de obra calificada (65% de las empresas reportan dificultades) y riesgos significativos en la infraestructura básica (crisis hídrica y déficit energético en NL).

#### Metodología: Análisis PESTEL Focalizado (2026)

Se ha aplicado un análisis PESTEL para identificar las fuerzas externas clave que impactarán a Grupo Fortezza.

**P – Político y Legal**

* **Política Industrial y Nearshoring:** Fuerte apoyo gubernamental a la relocalización en el Norte.
  + *Impacto:* Demanda masiva derivada de vivienda residencial de alto nivel para ejecutivos y espacios comerciales/corporativos en Nuevo León. Oportunidad de capitalizar estímulos fiscales como la deducción inmediata de inversiones.
* **Rigor Fiscal y Cumplimiento:** Se anticipa un marco fiscal más estricto (Paquete Económico 2026 busca recaudación récord del 15.1% del PIB) y mayor fiscalización por parte del SAT.
  + *Impacto:* Necesidad de fortalecer controles internos y asegurar el cumplimiento riguroso en materia fiscal y de subcontratación, aumentando costos administrativos.
* **Inversión Pública en Infraestructura (NL):** Inversión récord proyectada en movilidad (Metro) y proyectos rumbo al Mundial FIFA 2026.
  + *Impacto:* Mejora la conectividad y aumenta la plusvalía de los desarrollos de Fortezza en el área metropolitana de Monterrey.
* **Regulaciones de Construcción y Permisos:** Complejidad burocrática en la obtención de permisos locales y entrada en vigor de nuevas Normas Técnicas Complementarias (NTC 2025).
  + *Impacto:* Riesgo de retrasos en cronogramas y costos adicionales de adecuación técnica.

**E – Económico**

* **Tasas de Interés e Inflación:** Tendencia a la baja de las tasas de interés (6.0%-7.0%) y estabilización de la inflación (3.0%).
  + *Impacto:* Viento de cola significativo. Menor costo de capital (créditos puente) para Fortezza y mayor accesibilidad a hipotecas para compradores del segmento premium.
* **Crecimiento Regionalizado:** Fuerte dinamismo en Nuevo León y Nayarit que mitiga la incertidumbre del PIB nacional.
  + *Impacto:* Demanda sostenida en los mercados principales de Fortezza.
* **Inflación en Costos de Construcción:** Volatilidad persistente en insumos clave (acero, cemento, acabados especializados).
  + *Impacto:* Compresión de márgenes de utilidad. Requiere gestión de compras sofisticada y contratos con cláusulas de ajuste.

**S – Social**

* **Escasez Crítica de Mano de Obra Calificada:** El desafío operativo más apremiante. La competencia por talento (albañiles, oficiales, técnicos) es feroz debido al auge industrial.
  + *Impacto:* Presión sobre salarios, retrasos en cronogramas y riesgo en la calidad de ejecución.
* **Tendencias de Vivienda y Densificación:** Preferencia creciente por vivienda vertical, usos mixtos y ubicaciones céntricas con amenidades de calidad (ej. San Pedro Garza García), impulsada por *millennials*.
  + *Impacto:* Valida la especialización de Fortezza en edificación vertical premium.
* **Demanda de Segunda Residencia (Nayarit):** Compradores del Noreste (Monterrey) buscan activamente propiedades premium en Riviera Nayarit como inversión o retiro.

**T – Tecnológico**

* **Adopción de BIM y ConTech:** Building Information Modeling (BIM) se convierte en estándar para proyectos de gran escala e institucionales (como los realizados para el Tec de Monterrey).
  + *Impacto:* Imperativo para mantener la competitividad y mejorar la eficiencia (reducción de costos 15-25%). Requiere inversión en capacitación y software.
* **Digitalización y PropTech:** Uso de herramientas digitales para la gestión de proyectos y comercialización (realidad virtual, plataformas de venta).
  + *Impacto:* Oportunidad para optimizar operaciones y mejorar la experiencia del cliente.

**E – Ecológico (Ambiental)**

* **Crisis Hídrica en Nuevo León:** El riesgo operativo más significativo. La factibilidad de agua es crítica para la obtención de permisos.
  + *Impacto:* Riesgo de inviabilidad de proyectos; necesidad de invertir en sistemas avanzados de captación y reciclaje.
* **Déficit de Infraestructura Energética:** La demanda del *nearshoring* satura la red eléctrica en NL.
  + *Impacto:* Retrasos en la conexión de nuevos desarrollos; necesidad de coinvertir en subestaciones o soluciones de energía distribuida.
* **Sostenibilidad:** Creciente demanda por certificaciones (LEED, EDGE) en el segmento premium (menos del 5% de los desarrollos están certificados).
  + *Impacto:* Oportunidad de diferenciación y acceso a financiamiento verde.

#### Planificación de Escenarios Macroeconómicos 2026

Dada la divergencia en las proyecciones del PIB (0.8% a 2.8%) y la dependencia del *nearshoring* frente a las limitaciones de infraestructura, se definen tres escenarios para la planificación estratégica de Fortezza:

| **Factor Clave** | **Escenario Optimista (Probabilidad: 25%) "Boom Sostenido"** | **Escenario Base (Probabilidad: 55%) "Crecimiento Selectivo"** | **Escenario Pesimista (Probabilidad: 20%) "Estancamiento y Cuellos de Botella"** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Crecimiento PIB Nacional** | 2.8% | 1.5% - 1.8% | 0.8% |
| **Ritmo Nearshoring (NL)** | Aceleración significativa. La infraestructura (agua/energía) responde eficazmente. | Ritmo fuerte y sostenido. Restricciones operativas manejables. | 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** | Se modera gracias a la estabilización de cadenas de suministro. | Estable pero alta. 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. |

#### Tablero de Control de Riesgos y Oportunidades Macroeconómicas (2026)

Este tablero sintetiza el análisis PESTEL y cuantifica el impacto potencial de los factores identificados sobre Grupo Fortezza.

| **Factor Identificado** | **Tipo (PESTEL)** | **Impacto Potencial (Ingresos/Costos/Rentabilidad)** | **Nivel de Impacto (Bajo-Alto)** | **Área de Impacto Principal** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **OPORTUNIDADES (Vientos de Cola)** |  |  |  |  |
| **Boom del Nearshoring en NL** | Económico/Político | Alta demanda de vivienda residencial premium para ejecutivos y espacios comerciales/mixtos. | **Alto** | Ingresos, Crecimiento |
| **Reducción de Tasas de Interés (a 6-7%)** | Económico | Menor costo de capital (créditos puente) y mayor acceso a hipotecas para compradores finales. | **Alto** | Rentabilidad, Ventas |
| **Inversión Récord en Infraestructura (NL)** | Político/Económico | Mejora en conectividad y servicios públicos (ej. Metro) que incrementa la plusvalía de los terrenos y desarrollos. | Medio | Crecimiento, Valor de Activos |
| **Dinamismo Turístico en Nayarit** | Económico | Alta plusvalía y demanda en desarrollos residenciales turísticos premium (ej. Proyecto LUMA). | Medio | Ingresos, Diversificación |
| **Demanda por Sostenibilidad (LEED/EDGE)** | Ecológico/Social | Diferenciación en segmento premium y acceso a financiamiento verde. | Medio | Competitividad, Rentabilidad |
| **RIESGOS (Vientos en Contra)** |  |  |  |  |
| **Escasez Crítica de Mano de Obra** | Social/Económico | Competencia feroz por talento que genera retrasos en cronogramas y aumento de costos laborales. | **Alto** | Costos, Operaciones |
| **Crisis Hídrica en Nuevo León** | Ecológico/Político | Riesgo de inviabilidad de proyectos por falta de factibilidad de agua; necesidad de coinvertir en infraestructura. | **Alto** | Operaciones, Viabilidad de Proyectos |
| **Volatilidad en Costos de Materiales** | Económico | Inflación persistente en insumos clave (acero, aluminio, maquinaria) que comprime los márgenes de utilidad. | Alto | Rentabilidad, Costos |
| **Déficit de Infraestructura Energética** | Ecológico/Político | Retrasos en conexión de proyectos; necesidad de coinversión en subestaciones. | Medio | Operaciones, Costos |
| **Rigor Fiscal y Regulatorio** | Político/Legal | Mayor escrutinio del SAT y complejidad en permisos. Aumento de costos de cumplimiento y riesgo de contingencias. | Medio | Costos, Administración |
| **Incertidumbre del PIB Nacional** | Económico | Riesgo de desaceleración general de la demanda si se materializa el escenario pesimista (0.8%). | Medio | Ingresos, Crecimiento |