

Reporte de Estrategia

Agente: María Rodríguez (SPONSOR)
ID Agente: A1_SPONSOR
Modelo LLM: Claude 3.7 Sonnet
Fecha: 2026-01-23 17:22 UTC
Versión: V1

INFORMACIÓN DEL PROYECTO

ID Proyecto: PROJ-ABAfdc9D
Nombre: 1.1 Estudio Prospectivo Macroeconómico y Regulatorio 2026
Cliente/Sponsor: Grupo Fortezza
Monto: \$250,000.00 MXN
Tipo de Servicio: Planificación financiera y estratégica 2026
Descripción: 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 pla

DECISIÓN

PENDIENTE

ANÁLISIS DETALLADO

DICTAMEN ESTRATÉGICO A1_ESTRATEGIA **Agente:** María Rodríguez - Directora de Estrategia Revisar.ia **Proyecto:** PROJ-ABAfdc9D **Fecha de Análisis:** Diciembre 2025 **Fase:** F0 - INTAKE/INTI

1. ANÁLISIS DE RAZÓN DE NEGOCIOS (Art. 5-A CFF)

1.1 Sustancia sobre Forma (5/5 puntos) ■ **CONFORME**

Justificación: - Grupo Fortezza opera en sector **altamente sensible a variables macroeconómicas**: tasas de interés, inflación, políticas de vivienda, inversión pública en infraestructura - El desarrollo inmobiliario requiere **decisiones con horizontes de 18-36 meses** (adquisición de tierra, permisos, construcción) - El contexto de **transición gubernamental federal 2024-2025** y posible alternancia en Nuevo León (elecciones 2027) genera incertidumbre regulatoria real - **La operación tiene sentido económico genuino** independientemente de cualquier efecto fiscal

Evidencia de sustancia: - Nayarit representa nueva plaza para Fortezza → requiere análisis regulatorio local específico - Nuevo León es plaza establecida → necesita monitoreo de cambios en normativa urbana - Inversión de \$500M anuales requiere **visión anticipada de riesgos sistémicos**

1.2 Propósito Empresarial Concreto (5/5 puntos) ■ **CONFORME**

Propósito identificado: > "Anticipar vientos de cola y vientos en contra en el entorno de negocios México 2026 para tomar decisiones estratégicas informadas en adquisición de tierra, lanzamiento de proyectos y estructura financiera"

Claridad del objetivo: - ■ Específico: Enfocado en 2026 con geografías definidas (NL/Nayarit) - ■ Medible: Tablero de control con riesgos cuantificables - ■ Accionable: Planificación de escenarios permite ajustar estrategia - ■ Relevante: Sector construcción está en top 3 de sensibilidad macro - ■ Temporalizado: Horizonte 2026 alineado con ciclo de proyectos

2. EVALUACIÓN DE BENEFICIO ECONÓMICO ESPERADO (BEE)

2.1 Beneficio Económico Describible (4/5 puntos) ■ **CONFORME CON OBSERVACIÓN**

Tipos de beneficio esperados:

| Categoría BEE | Descripción | Mecanismo Causa-Efecto | ----- | ----- | ----- |
Mitigación de pérdidas | Evitar lanzamientos en ventanas desfavorables | Escenario pesimista 20% puede indicar posponer proyecto → evitar costo hundido de \$50M+ | | **Optimización de timing** | Identificar momento óptimo para adquisición de tierra | Si estudio anticipa corrección inmobiliaria → comprar en valle del ciclo | | **Mejora decisiones de financiamiento** | Anticipar movimientos en tasas de interés | Contratar deuda fija vs variable según proyección de Banxico | | **Reducción de riesgo regulatorio** | Mapear cambios normativos en trámites/permisos | Evitar retrasos de 6-12 meses por cambios no anticipados |

Cuantificación preliminar del BEE: - **Escenario conservador**: Evitar 1 decisión de tierra mal timeada → ahorro/beneficio de \$5M-\$15M - **ROI implícito**: 20x-60x sobre inversión de \$250K - **Escenario optimista**: Capturar 1 oportunidad de contracerramiento → beneficio \$20M-\$40M

Observación (-1 punto): El SIB no presenta **KPIs concretos de seguimiento del BEE**.
Recomiendo añadir: - Número de decisiones estratégicas que incorporaron insights del estudio - Desviación entre escenario base y realidad a 6 meses - Valor atribuible a decisiones informadas por el estudio

2.2 Horizonte de Beneficio (ALTA CLARIDAD) ■ **12-24 meses** - Entregable en Q1 2026 → informa decisiones de todo 2026 y H1 2027 - Beneficios comenzarían desde Q2 2026 (primeras decisiones de tierra/lanzamiento)

3. ALINEACIÓN ESTRATÉGICA

3.1 Coherencia con Estrategia/OKRs (5/5 puntos) ■ **CONFORME**

Pilares estratégicos Grupo Fortezza relacionados: 1. **Expansión geográfica controlada** (Nayarit = nueva plaza) 2. **Rentabilidad sostenible** (evitar proyectos en condiciones adversas) 3. **Liderazgo en NL** (anticipar cambios en mercado local)

OKRs presumibles 2026 (a validar con Dirección General): - OBJ-2026-01: "Lanzar primer proyecto en Nayarit con TIR > 18%" - KR1: Adquirir terreno en mejores condiciones de mercado - → **Requiere timing macroeconómico óptimo** - OBJ-2026-02: "Mantener rentabilidad EBITDA > 22% en contexto de incertidumbre" - KR3: Ajustar pipeline de lanzamientos según ciclo económico - → **Requiere visibilidad de escenarios 2026**

3.2 No Contradice Otras Decisiones ■ **COHERENTE** - Complementa (no duplica) estudios de mercado inmobiliario específicos - Es **prerrequisito** para estudios de factibilidad de proyectos individuales - Alimenta presupuesto 2026 y plan financiero trienal

4. DOCUMENTACIÓN CONTEMPORÁNEA (5/5 puntos) ■ **CONFORME**

Evidencia documental: - ■ SIB completo con descripción detallada - ■ Especificación de entregable ("Informe Entorno de Negocios México 2026") - ■ Metodología clara (PESTEL + escenarios probabilizados) - ■ Timing justificado (fin de año para planear 2026)

Recomendación de refuerzo documental: Para robustecer defensa ante autoridad, añadir a expediente: 1. **Minuta de sesión de Dirección General** donde se solicitó el estudio 2. **Lista de decisiones estratégicas dependientes** del estudio 3. **Comparativo con alternativas** (¿por qué no usar solo reportes públicos gratuitos?) - Respuesta: Reportes públicos no tienen foco en NL/Nayarit ni en sector construcción

5. EVALUACIÓN DE LOS 4 PILARES SAT

PILAR 1: RAZÓN DE NEGOCIOS ■ CUMPLE **Puntaje: 23/25** - Sustancia económica genuina - Propósito empresarial claro y concreto - Timing lógico (fin 2025 para planear)

HALLAZGOS PRINCIPALES

- Análisis de razón de negocios (art. 5-a cff)
- 1 sustancia sobre forma (5/5 puntos)
- Directora de estrategia revisar.ia
- 2 propósito empresarial concreto (5/5 puntos)
- Intake/inti

RECOMENDACIONES

- De refuerzo documental:**

Este reporte fue generado automáticamente por el Agent Network System.

Agente: María Rodríguez - SPONSOR

Revisar.ia - Trazabilidad de Servicios Intangibles