

MÉXICO 2026: EL DELTA DEL VALOR

*Asimetría territorial, ineficiencias ocultas
y captura de rentabilidad en activos críticos.*

4.2%

CRECIMIENTO HIDALGO 2025

#1 NACIONAL · INEGI

\$2,000M USD

PODECOSI HIDALGO

Farmacéutico API

114

ACUÍFEROS SOBREEXPLOTADOS

México · CONAGUA

\$40,871M USD

IED RÉCORD 2025

Máximo histórico

Preparado exclusivamente para asignadores de capital institucional, desarrolladores y gestores de patrimonio privado.

IMPULSO

Mesa Estratégica de Territorio · México

Tesis de Sobrevaluación del Mercado

El alfa inmobiliario mexicano ya no se crea descubriendo ubicaciones. Se crea arbitrando la fricción.

El mercado institucional opera bajo un consenso estático, compitiendo agresivamente por corredores hipervigilados donde el margen ha sido comprimido hasta la irrelevancia.

Extraemos valor mediante identificación algorítmica de anomalías territoriales. Cruzamos viabilidad legal agraria, saturación energética verificada con CFE y estrés hídrico CONAGUA años antes de que el mercado tradicional lo asimile en el precio.

+41%

SOBREPRECIO PROMEDIO

Corredores hiperpromocionados (Zona Cero AIFA)

18–36 m

TIEMPO OCULTO

Fricción regulatoria y agraria mal modelada

27%

RIESGO HÍDRICO

De activos institucionales subestimado

12–19%

DELTA POTENCIAL

Corredores periurbanos ignorados

El Costo Oculto de la Falsa Apreciación

El capital inexperto proyecta absorciones a 12 meses con base en proximidad lineal. Los operadores institucionales modelan la fricción real del territorio. Asumir un mercado eficiente en México no es un error analítico — es un lujo que destruye capital.

Variable Crítica	Consenso de Mercado	Modelo IIP — Auditoría Preventiva
Estrés Hídrico	Ignorado o asumido a futuro	CONAGUA determinístico: acuífero Cuautitlán-Pachuca sobreexplotado
Saturación CFE	Validación parcial posterior a LOI	Integrado ex-ante. Plan CFE 2025-2030: 374 km líneas nuevas en Hidalgo
Fricción Agraria	Ignorada en proyecciones	Filtro binario de viabilidad a dominio pleno. PODECOBI no exime auditoría
Tiempo de Ejecución	Subestimado (optimismo)	Ajustado a realidad burocrática. +18-36 meses por fricción mal modelada
Liquidez de Salida	Supuesto especulativo	Arquitectura de salida modelada antes de la adquisición con comparables reales

Fuentes: CONAGUA · CFE PRODESEN 2024-2038 · Plan de Expansión CFE 2025-2030 · IMCO 2024 · Modelo IIP propietario.

La fricción crea el alfa.

– Plataforma de Inteligencia de Infraestructura · IMPULSO

Plataforma de Inteligencia de Infraestructura

Arquitectura propietaria. Cuatro capas de auditoría preventiva antes de toda decisión de capital.

CAPA 1

Ingestión de Datos

Extracción y limpieza de Planes de Desarrollo Urbano (PDU), concesiones federales CONAGUA, datos PRODESEN-CFE y registros del Registro Agrario Nacional. Ninguna variable entra al modelo sin fuente oficial verificable.

CAPA 2

Mapeo de Fricción Regulatoria

Auditoría de realidad operativa. Fricción política hiperlocal, vedas hídricas activas, conflictividad ejidal documentada. El mapa dice una cosa; el territorio dice otra.

CAPA 3

Modelado Predictivo de Valuación

Escenarios de Mayor y Mejor Uso (HBU) bajo convergencia de variables restrictivas reales. Resultado: vector exacto de revalorización y ventana ejecutiva de salida.

CAPA 4

Arquitectura de Ejecución y Salida

Estrategia de despliegue de capital con comparables institucionales reales (CBRE, JLL, Cushman). Comercialización dirigida exclusivamente a tomadores de decisión con mandato real.

Hidalgo: La Anomalía Macroeconómica

Mientras México apenas creció 0.6% en 2025 (estimación oportuna), Hidalgo registró 4.2% — el primer lugar nacional según INEGI. En el cuarto trimestre la economía hidalguense aceleró a 9.2% anual, cinco veces el promedio nacional. Esta divergencia no es ruido estadístico: es el síntoma medible de un reposicionamiento territorial estructural en el centro de México.

4.2% CRECIMIENTO ANUAL 2025 · #1 NACIONAL INEGI · ITAEE	9.2% CRECIMIENTO Q4 2025 #2 NACIONAL INEGI Q4 2025	7.1% CRECIMIENTO INDUSTRIAL #2 NACIONAL Sedeco Hidalgo	8.4% MANUFACTURA #2 NACIONAL INEGI 2025
---	--	--	---

INVERSIÓN PRIVADA ACUMULADA · ADMINISTRACIÓN MENCHACA (2022 - Q2 2026)

Empresa	Ubicación	Inversión	Detalle	Estatus
Mercado Libre	PLATAH · Villa de Tezontepec	\$300M USD	3 plantas · 7,000 empleos · 100,000 m ² c/u	OPERANDO
Laboratorios Carnot	PLATAH · Villa de Tezontepec	\$3,500M MXN	Farmacéutica · 600 directos + 5,000 indirectos	CONSTRUCCIÓN
WEG (Brasil)	PLATAH + Atotonilco de Tula	\$2,657M MXN	Tableros, aluminio y radiadores · 951 empleos	OPERANDO
FAW Trucks (China)	Zempoala	\$10,000M MXN	Manufactura camiones pesados	CONSTRUCCIÓN
AC2 Fund (DEWA + Affinius)	PLATAH · Villa de Tezontepec	\$570M MXN	Complejo industrial especulativo · 600 empleos	CONSTRUCCIÓN
PODECOBI Reserva Zapotlán	Zapotlán de Juárez	\$2,000M USD	910 ha · farmacéutico API + I+D	ANUNCIADO

Total acumulado: \$125,800M MXN en inversión privada · 120 proyectos consolidados · 165,000 empleos proyectados.
Fuentes: Sedeco Hidalgo · Coparmex · Quadratín · La Silla Rota · El Universal Hidalgo (abril 2026).

Corredor Zapotlán-AIFA: La Señal Confirmada

En diciembre 2025, la Secretaría de Economía confirmó al PODECOBI Reserva Zapotlán como uno de los seis primeros polos en arrancar obras Q1 2026. En abril 2026 se anunció oficialmente: 910 hectáreas confirmadas (150 ha urbanizadas en primera fase) con conexión directa a autopista México-Pachuca, Arco Norte y AIFA.

\$2,000M USD

INVERSIÓN FARMACÉUTICA
ANUNCIADA (API + I+D)

PODECOBI Hidalgo

910 ha

RESERVA TERRITORIAL
CONFIRMADA (150 HA FASE 1)

Zapotlán de Juárez

\$313M MXN

INVERSIÓN ESTATAL
CONECTIVIDAD Y SERVICIOS

Hidalgo Q2 2026

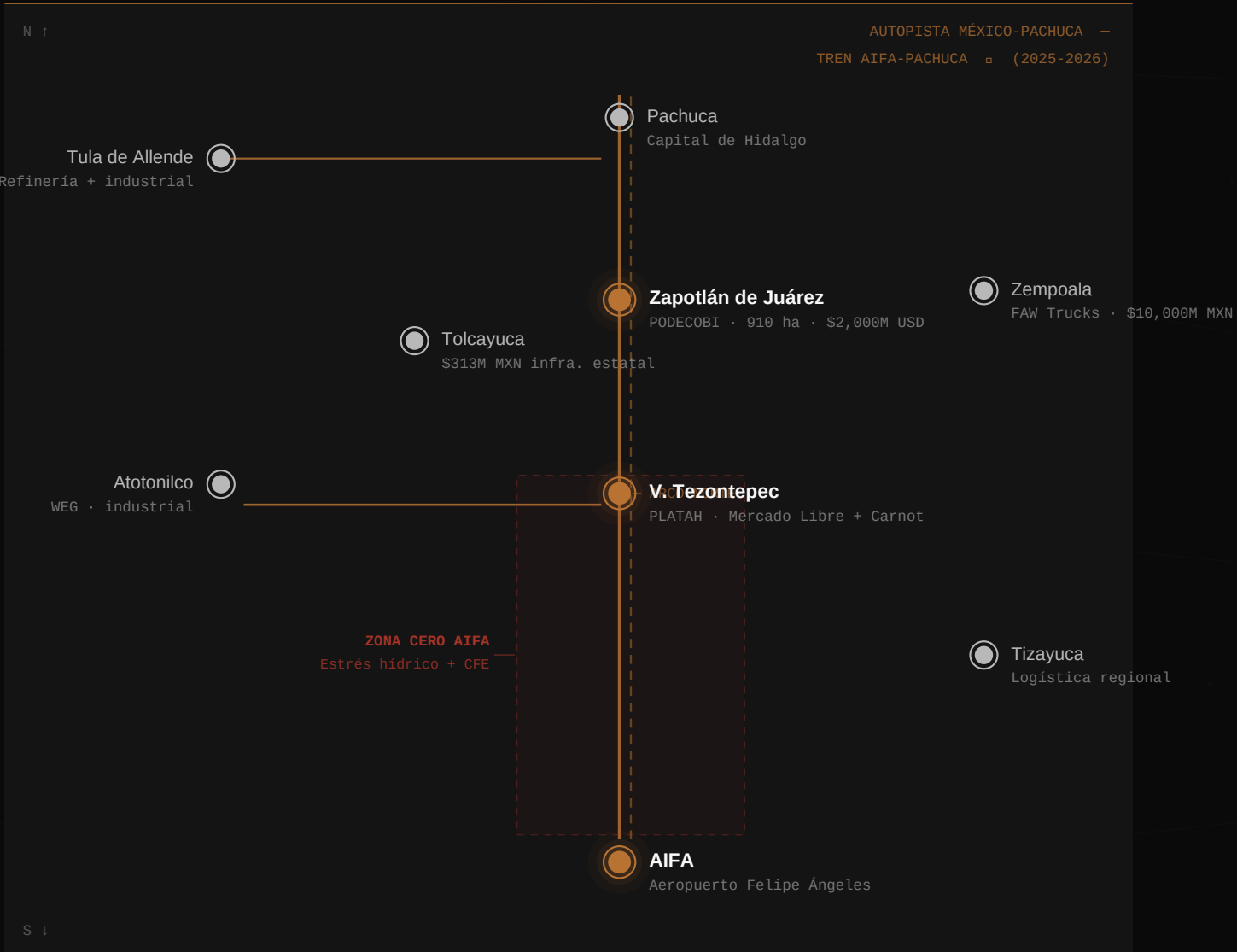
SECTORES ESTRATÉGICOS CONFIRMADOS · PLAN MÉXICO / PODECOBI

Sector	Inversión	Descripción	Prioridad
Farmacéutico / API	USD \$2,000M	Ingredientes activos, genéricos y centro de I+D. Reduce dependencia externa de insumos médicos.	ALTO
Logístico / Aeroespacial	Múltiples mandatos	Cercanía AIFA. Corredores autopista Mx-Pachuca + Arco Norte. Modelo: Mercado Libre PLATAH.	ALTO
Automotriz / Metalmecánica	En negociación	Replica modelo Huamantla: 80% superficie con cartas de intención previo a inauguración.	MEDIO
Agroindustria	En evaluación	Ecosistema regional de proveeduría. Efecto multiplicador empleo Tizayuca-Zempoala-Tolcayuca.	MEDIO

Fuentes: Secretaría de Economía · PODECOBI.com · La Silla Rota Hidalgo (dic 2025) · Milenio Negocios (mar 2026) · Cluster Industrial · Quadratín (abril 2026).

Geografía Operativa: Corredor AIFA-Hidalgo

Esquema operativo de los nodos urbano-industriales activos en el corredor. Líneas continuas en cobre: infraestructura validada. Líneas punteadas: en construcción 2025-2027.



CÓMO LEER ESTE MAPA

La concentración de mandatos sobre el eje vertical AIFA-Pachuca define el corredor de mayor liquidez territorial 2026-2028. Los nodos en cobre representan polígonos con inversión institucional ya comprometida; los nodos en plata son satélites con efecto multiplicador. La zona roja marca convergencia de fricción agua-energía — riesgo elevado pese a precio nominal atractivo.

Red Eléctrica: El Cuello de Botella Más Caro del Nearshoring

La CFE reconoce oficialmente que requiere MXN 84,000 millones solo para 57 proyectos de mantenimiento y rehabilitación 2023-2028. Sin transmisión suficiente, el nearshoring se traduce en congestión y servicio inestable para nuevas plantas. Los apagones de Hidalgo en 2024 fueron síntoma — no accidente.

\$163,000M MXN PLAN EXPANSIÓN CFE 2025-2030 8,177M USD eq.	374 km LÍNEAS TRANSMISIÓN NUEVAS EN HIDALGO Inicio: enero 2025	\$616M MXN INVERSIÓN ESPECÍFICA CORREDOR HIDALGO Vida útil: 50 años	171 PROYECTOS TRANSMISIÓN Y SUBESTACIONES 49 en región Centro
--	--	---	---

SATURACIÓN DE RED · IMPACTO REAL SOBRE ACTIVOS INDUSTRIALES

Factor	Detalle Operativo	Fuente
Retrasos por red saturada	Proyectos industriales pierden 18-36 meses de ejecución por falta de capacidad de transmisión disponible en nodos clave.	PRODESEN 2024-2038
Apagones Hidalgo 2024	Sobrecarga en ola de calor. Inestabilidad de voltaje en corredor León-San Juan del Río afecta fábricas.	IMCO · CFE 2024
25,000 MW privados bloqueados	Proyectos eólicos y solares estancados por saturación en nodos de transmisión nacionales.	Mexecution 2025
Plan 2025-2030 subfinanciado	Brecha histórica entre inversión requerida y presupuesto asignado del 40-60%.	IMCO sept. 2024
Hidalgo en transición	374 km aprobados pero 2 años de construcción. 2025-2027 es ventana simultánea de riesgo y oportunidad.	La Silla Rota · CFE 2025

Estrés Hídrico: El Filtro que Invalida el 64% del Territorio

México cuenta con 114 acuíferos sobreexplotados (incremento de 256% en 50 años). El 43.8% de los acuíferos nacionales no tiene volumen disponible para nuevas concesiones. El acuífero Cuautitlán-Pachuca — que abastece el corredor AIFA — está catalogado por CONAGUA como sobreexplotado, compartido entre Hidalgo, Estado de México y CDMX.

ACUÍFEROS CRÍTICOS · ESTADO DE HIDALGO (DATOS CONAGUA)

Acuífero	Estatus	Diagnóstico Operativo	Fuente
Cuautitlán-Pachuca	CRÍTICO	Sobreexplotado. Abastece AIFA, Pachuca y ZMVM. Sin concesiones nuevas disponibles.	CONAGUA · CEEA
Valle de Tulancingo	CRÍTICO	Déficit: 22,591,802 m³ anuales. No existe volumen para nuevas concesiones.	CONAGUA · DOF
Tepeji del Río	EN DÉFICIT	Déficit: 4,254,466 m³ anuales. Sin disponibilidad para concesiones adicionales.	Milenio · CONAGUA
Acaxochitlán	EN DÉFICIT	Déficit: 195,540 m³ anuales. Zona Golfo Centro bajo presión hídrica.	CEEA Hidalgo
Valle del Mezquital	VEDADO PARCIAL	Recarga vía aguas residuales CDMX. 4 decretos de veda activos. Alta contaminación.	Milenio · CONAGUA
Huichapan-Tecoautla	CON DISPONIBILIDAD	Único acuífero hidalguense sobreexplotado pero con disponibilidad residual marginal.	Excélsior · CONAGUA

Implicación directa para el capital: un activo sin título hídrico verificable en Hidalgo está vendiendo una promesa, no un derecho. La viabilidad de conexión simultánea de energía y agua en menos de 24 meses es el único diferenciador real de liquidez.

Matriz de Riesgo de Ejecución: Capa de Fragilidad Oculta

Las variables que el modelo IIP audita antes de emitir cualquier recomendación de despliegue de capital. Ninguna puede ser ignorada por conveniencia narrativa.

Factor de Riesgo	Probabilidad	Impacto	Mitigación IIP
Retraso de título agrario (ejido / herencia)	ALTO	ALTO	Auditoría RAN + dictamen jurídico preventivo
Saturación red CFE (sin KVA disponibles)	ALTO	ALTO	Validación nodo CFE ex-ante. 374 km en construcción Hidalgo (entrega 2027)
Veda hídrica activa (CONAGUA)	ALTO	ALTO	Cruce DOF-SINAV. Solo acuíferos sin déficit confirmado
Conflictividad ejidal o comunitaria	MEDIO	ALTO	Realidad operativa política hiperlocal. Mapeo de liderazgos a 12 meses
Rezonificación municipal no aprobada	MEDIO	MEDIO	Ruta política prevalidada. Dictamen PDU actualizado y vigente
Tiempo burocrático real vs proyectado	ALTO	MEDIO	Penalización automática de +18 a 36 meses en modelo HBU
Exposición a inseguridad en acceso logístico	MEDIO	MEDIO	Análisis de corredor vial e historial operativo de la zona
Dependencia política de gobernanza local	MEDIO	BAJO	Diversificación de mandato. No operar en municipio unidependiente

Revisión T-MEC: El Punto de Ruptura del Modelo Nearshoring

El 1 de julio de 2026 inicia la revisión obligatoria del T-MEC — la primera en su historia. El proceso ya está activo desde abril y está siendo utilizado por la administración Trump como palanca para concesiones bilaterales. Cualquier mandato de capital territorial debe modelar exposición real a los cuatro escenarios.

ESCENARIOS T-MEC 2026 · MODELO OXFORD ECONOMICS

Escenario	Probabilidad	Descripción Operativa
Escenario Base	50%	Renegociación rápida en Q3 2026. Aranceles 10% sobre acero/aluminio canadiense. México concede en seguridad fronteriza a cambio de eliminación de tarifas.
Status Quo (sin consenso)	35%	T-MEC sobrevive pero entra en revisiones anuales obligatorias. Aranceles actuales de EUA permanecen. Volatilidad regulatoria elevada por 10 años.
Peor Caso (salida)	10%	Una de las partes abandona. Aranceles efectivos suben significativamente. Incertidumbre comercial se incrementa permanentemente. T-MEC expira en 2036.
Mejor Caso (extensión limpia)	5%	Las tres partes extienden el T-MEC en su forma actual. Aranceles regresan a niveles pre-Trump. "Fortaleza Norteamérica" como bloque comercial cerrado.

Implicación operativa: nuestros mandatos asumen Status Quo (35%) como caso de planeación primario, con strike a 24 meses para captura de plusvalía antes de potencial volatilidad post-2027. Fuentes: Oxford Economics · CSIS · Brookings · Mexico Business News (abril 2026).

Cinco Patrones: Lo Que el Capital Tradicional Aún No Modela

Los cinco patrones que el modelo IIP audita y el consenso de mercado aún no incorpora a precio. Cada patrón es verificable, no opinable.

01 La Bifurcación del Centro Industrial

El centro industrial mexicano se está dividiendo en dos zonas con dinámicas opuestas. Corredores hipervisibles (Zona Cero AIFA) están saturados con +41% de premium. Polígonos periurbanos pre-auditados ofrecen 12-19% de delta capturable.

→ **IMPLICACIÓN OPERATIVA**

La nueva alfa no nace por proximidad al megaproyecto sino por distancia óptima al cuello de botella regulatorio.

02 Convergencia Agua-Energía

El estrés hídrico CONAGUA (114 acuíferos sobreexplotados) y la saturación CFE no son riesgos independientes — convergen geográficamente. El mismo 64% del territorio centroamericano enfrenta AMBOS simultáneamente.

→ **IMPLICACIÓN OPERATIVA**

La auditoría preventiva debe ser binaria y simultánea. Un activo que pasa solo una validación es candidato Frankenstein.

03 Hidalgo como Estado de Inflexión

Hidalgo creció 4.2% en 2025 mientras México promedió 0.6%. Multiplicador 7× sin precedente. Q4 2025: 9.2% (5× promedio nacional). No es ruido estadístico — es reposicionamiento territorial estructural.

→ **IMPLICACIÓN OPERATIVA**

La ventana 2025-2027 (mientras CFE construye 374 km en Hidalgo) es la última fase de captura antes de que el consenso ajuste pricing.

04 Time-to-Shovel-Ready

El consenso modela precio/m² ignorando tiempo de fricción. Delta real: +18 a +36 meses por debajo de proyecciones optimistas. La variable oculta del alfa institucional.

05 Volatilidad T-MEC como Premium

85% de probabilidad combinada Base + Status Quo en revisión T-MEC = 10 años de volatilidad regulatoria. El capital paga premium por metodología de verificación real.

Señales Macroeconómicas Contrarian

Conectando flujos de capital global con fricción local — datos verificados Q1-Q2 2026

NARRATIVA OFICIAL

El nearshoring garantiza expansión industrial ininterrumpida y lineal. Toda reserva territorial en el centro de México captura valor automáticamente por proximidad al AIFA.

REALIDAD OPERATIVA · IIP

Red CFE saturada y acuíferos Cuautitlán-Pachuca sobreexplotados neutralizan el 64% de la tierra superficialmente viable. La liquidez se garantiza por conectar energía y agua en menos de 24 meses — no por estar en México.

INDICADORES MACROECONÓMICOS VERIFICADOS · Q1 2026

Indicador	Valor	Nota Operativa	Fuente
PIB México 2026 (proy.)	1.5–1.8%	Recuperación vs estancamiento 2025 (0.6%). Q1 2026: contracción trimestral -0.8%.	FMI · OCDE · INEGI
Tasa Banxico (mar 2026)	6.75%	13 recortes consecutivos desde 2024. Objetivo 6.3-6.5% al cierre del año.	Banco de México
Tipo de cambio USD/MXN	17.85–18.10	Peso apreciado 11% vs año previo. Rango proyectado 17.5-18.5.	Vanguard · Banxico
IED México 2025	\$40,871M USD	Récord histórico desde 1993. Nuevas inversiones: +132.9% año/año.	Sec. de Economía
Absorción industrial ZMCDMX	1.6M m ²	Récord 2025. Pipeline 2026: 2.2M m ² Zumpango-AIFA.	CBRE Q4 2025
Renta industrial norte	\$0.67 USD/ft ²	Monterrey: 203M ft ² inventario. Subida +39% en 12 meses.	Co-Production · JLL

La infraestructura determina el destino.

– Capa de Realidad Operativa · IIP

Estructura de Alineación

El capital inteligente no busca proveedores de servicios; exige operadores que absorban el riesgo de ejecución y compartan el resultado.

Operamos bajo estructuras de desempeño alineado cuando es aplicable.

Certeza Ejecutiva

Diagnósticos que se convierten en ejecución real. No reportes estáticos ni análisis sin consecuencias.

Alineación de Intereses

Nuestra rentabilidad depende del éxito patrimonial del mandato. Compartimos resultado y asumimos el riesgo de ejecución.

Liquidez En La Salida

Arquitectura de salida modelada antes de la adquisición. Comparables reales. Compradores institucionales pre-identificados.

Umbral de Calificación

Nuestra capacidad operativa está estrictamente limitada para asegurar precisión quirúrgica. Declinamos activamente más del 80% de las oportunidades entrantes.

- Estructuras de propiedad irreparablemente opacas.
- Toma de decisiones fragmentada o sin mandato real.
- Capital especulativo sin ruta de ejecución verificable.
- Cronogramas de despliegue irreales frente a fricción burocrática documentada.

UMBRAL MÍNIMO DE MANDATO

\$20,000,000 MXN

Aplicable exclusivamente a decisiones de arbitraje patrimonial con mitigación absoluta de riesgo institucional.

Nota Metodológica: Fuentes, Límites y Cadencia

Toda métrica reportada en este dossier proviene de fuentes oficiales primarias o de medios verificables. El modelo IIP nunca opera sobre opinión — solo sobre datos auditables. Esta página declara fuentes consolidadas, ventana de actualización y límites declarados del análisis.

FUENTES PRIMARIAS CONSOLIDADAS

Capa	Institución / Fuente	Datos Extraídos
Energética	CFE · PRODESEN 2024-2038	Plan de Expansión 2025-2030, 374 km Hidalgo, saturación nodal por región
Hídrica	CONAGUA · DOF · CEEA Hidalgo	Disponibilidad de acuíferos, déficits anuales en m ³ , decretos de veda
Agraria	RAN · Registro Público Agrario	Estatus de tenencia, dominio pleno, conflictividad ejidal documentada
Macro	INEGI · Banxico · Sec. Economía	PIB Hidalgo (ITAEE), IED 2025, tasa Banxico, tipo de cambio USD/MXN
Inmobiliaria	CBRE · JLL · Cushman & Wakefield	Absorción industrial, rentas comparables, pipeline 2026-2028
Política	Oxford Economics · CSIS · Brookings	Escenarios T-MEC 2026, modelado probabilístico de outcomes comerciales
Local	La Silla Rota · Quadratin · Milenio · El Universal	Anuncios de inversión hidalguenses, verificación cruzada de mandatos

LÍMITES DECLARADOS DEL MODELO

El modelo IIP no predice eventos macroeconómicos globales (recesiones, shocks energéticos) ni cambios geopolíticos abruptos. Los escenarios T-MEC son probabilísticos, no determinísticos. Las proyecciones de absorción y precio asumen continuidad regulatoria base — cualquier ruptura post-2027 requiere recálculo. Los activos auditados se entregan con vigencia de 90 días desde la fecha del reporte.

CADENCIA DE ACTUALIZACIÓN

Q1 / Q3 Macro & Política Q2 2026 cierre · Q3 inicia revisión T-MEC	MENSUAL CFE · PRODESEN Datos nodales en plataforma CENACE	CONTINUO Mandatos activos Auditoría caso-por-caso al ingresar
--	---	---

Caso de Estudio Activo: Mandato Territorial en Curso

ID DE ACTIVO
UBICACIÓN
SUPERFICIE
PRECIO ASK
COMPARABLE
TÍTULO
AGUA
VENTANA
ALFA PROY.



ACCESO RESTRINGIDO

Este módulo contiene datos de activos reales: coordenadas territoriales, precios ask verificados, comparables institucionales y análisis de fricción a nivel polígono.

[Solicitar Acceso al Módulo]

20 // CAPA DE ACCESO SEGURO

Capa de Acceso Seguro

*Si su tesis de inversión exige este nivel de profundidad analítica,
el primer paso no es una presentación comercial.*

Es someter su requerimiento a nuestro escrutinio de viabilidad.

*La divulgación a nivel coordinadas y los data rooms propietarios
requieren ejecución bilateral de NDA.*

[\[Iniciar Protocolo de Viabilidad Institucional \]](#)

IMPULSO

Mesa Estratégica de Territorio · México
Hidalgo, México.