

ANÁLISIS ESTRATÉGICO — REGIÓN SUR, DURANGO

Perfil analítico: Macroeconomía Aplicada · Geopolítica Regional · Gestión de Riesgo Sistémico · Estructuración Patrimonial (Family Office)

Coordenada temporal: Agosto de 2026 · **Eje geoestratégico:** Corredor Logístico Interoceánico Pacífico–Altiplano (Sierra Madre Occidental)

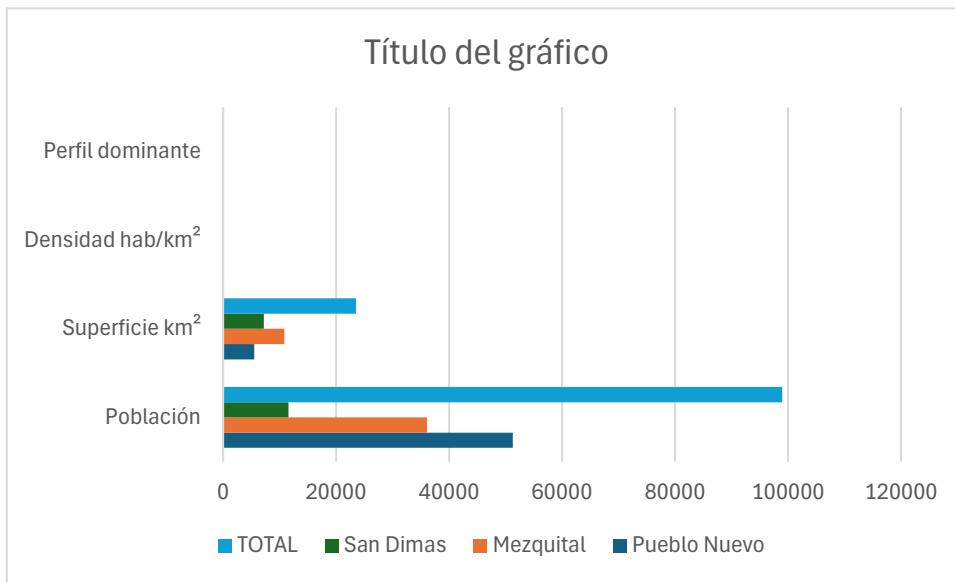
1. DEFINICIÓN Y ALCANCE TERRITORIAL Y MARCO MACROREGIONAL

La Región Sur representa la fachada interoceánica y el principal vector de articulación geoeconómica del estado de Durango con el Océano Pacífico. Geográficamente circunscrita al suroeste estatal, su traza territorial se vertebró a lo largo de la infraestructura de altas especificaciones de la Supercarretera Durango–Mazatlán (Carretera Federal 40D), obra de ingeniería civil crítica que reconfiguró los flujos de mercancías y capitales del norte del país. Este espacio geográfico concentra el patrimonio forestal y la biodiversidad más robusta de la entidad, cohabitando con una compleja topografía de alta montaña que ha históricamente condicionado su integración sociopolítica y propiciado el aislamiento relativo de comunidades originarias.

Municipio	Población (Censo 2020)	Altitud msnm	Superficie km ²	Perfil dominante
Pueblo Nuevo	51,269	2,560	5,500	Turismo (El Salto, Mexiquillo), forestal, servicios, comercio
San Dimas	11,583	2,300	7,200	Minería, forestal, corredor logístico hacia Sinaloa
Mezquital	36,106	1,800	10,800	Comunidades indígenas tepehuanas y huicholas, agricultura, silvicultura
TOTAL REGIÓN SUR	~98,958	—	~23,500 km ²	~5.4% de la población · ~19% del territorio estatal

Conclusión estructural y diagnóstico territorial:

Desde una perspectiva de economía espacial, la región exhibe una densidad demográfica sumamente deprimida (aproximadamente 4.2 hab/km^2), configurando un territorio de baja ocupación humana pero de altísima relevancia logística. Su valor estratégico radica en su condición de pasillo de tránsito geopolítico que conecta el sistema de producción del norte y centro de México con las cadenas globales de valor asiáticas a través del puerto de Mazatlán. La irrupción de la infraestructura carretera fracturó el aislamiento secular, generando una dualidad económica: un corredor moderno hiperconectado frente a enclaves serranos marginados de los circuitos formales de riqueza.



2. ECONOMÍA POLÍTICA: DISRUPCIÓN LOGÍSTICA, EXTRACCIÓN Y DUALIDAD ESTRUCTURAL

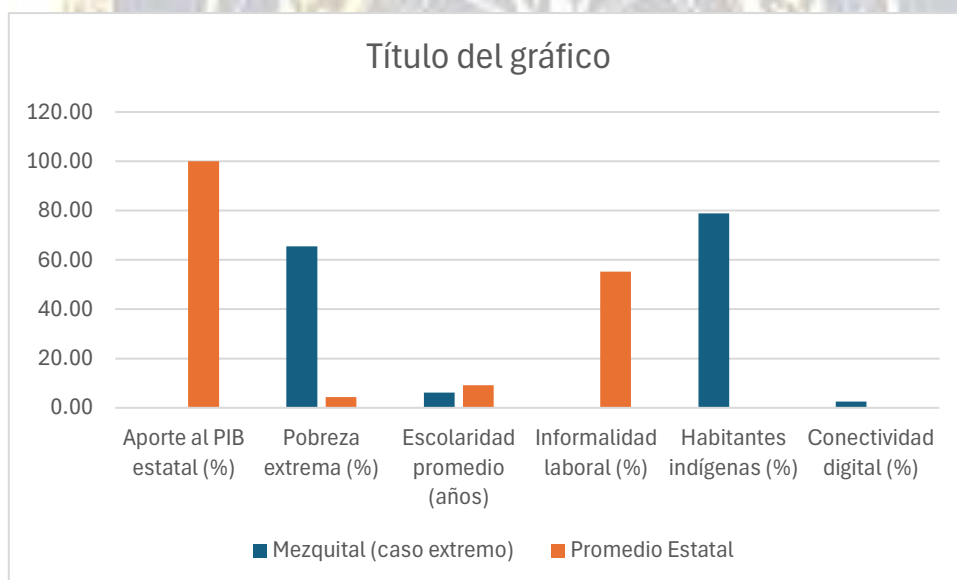
2.1 Arquitectura de la base productiva y especialización sectorial:

- **Pueblo Nuevo (El Salto):** Nodo urbano primario y centro gravitacional de la actividad económica regional. Su matriz productiva descansa en el sector terciario (ecoturismo de montaña, parajes de Mexiquillo, oferta de hospedaje) y en la industria forestal primaria (aserríos y manufactura maderera básica). Pese a su dinamismo, su talón de Aquiles macroeconómico es la alta elasticidad estacional de su demanda turística (concentrada en los meses de invierno y periodos vacacionales), lo que deprime la formación de capital y genera volatilidad en el empleo.
- **San Dimas:** Enclave primario-extractivo enfocado en la minería metálica (yacimientos de oro y plata de alta ley operados bajo concesiones de largo aliento) y en la explotación forestal extensiva. Si bien la infraestructura vial optimizó los costos de transacción y la salida de insumos minerales, la cadena de valor se encuentra truncada, ya que la fase de refinación y transformación industrial se ejecuta fuera de la jurisdicción estatal.
- **Mezquital:** Polo demográfico indígena (con una incidencia del 78.8% de hablantes de lenguas originarias, primordialmente tepehuano del sur y wixárika) marginado de los flujos monetarios del corredor. Su economía descansa en la subsistencia (agricultura de temporal, ganadería de traspatio y economía del bien comunal artesanal). Registra los coeficientes de asimetría distributiva más severos del estado, con una incidencia de pobreza multidimensional extrema del 65.5% y un coeficiente de Gini de 0.505, reflejando una falla de mercado y de inclusión institucional severa.
- **Corredor Logístico Durango–Mazatlán (Fed. 40D):** Eje articulador del comercio exterior que reduce los tiempos de traslado de 6 a 2.5 horas, fungiendo como arteria

neurálgica para la descongestión de los puertos del Pacífico y la conectividad con el Golfo de México (Tampico-Altamira), configurando un corredor multimodal idóneo para estrategias de relocalización industrial (*nearshoring*).

2.2 Variables macroeconómicas y agregados regionales:

- **Contribución al Producto Interno Bruto (PIB) Estatal:** Estimado de manera conservadora entre el 3\% y el 4\%, una aportación menor en términos de volumen bruto, pero con un multiplicador de crecimiento potencial elevado gracias al rendimiento marginal de la infraestructura de transporte.
- **Informalidad Laboral:** Tasas estimadas entre el 58\% y el 62\%, superando la media estatal debido a la prevalencia de ocupaciones primarias estacionales, comercio informal de ruta y empleo turístico no regulado.
- **Índices de Desarrollo Humano (IDH) y Marginación:** Polarización extrema. Mientras el corredor detenta índices medios, los municipios interiores (Mezquital) exhiben grados de marginación muy altos, evidenciando una desconexión total entre el crecimiento macroeconómico de la vía y el bienestar microeconómico de las comunidades.
- **Dinámica de Inversión y Nearshoring:** Atractivo elevado para centros de distribución, infraestructura logística y polos ecoturísticos, aunque frenado por la escasa disponibilidad de energía eléctrica de media/alta tensión y conectividad de datos en la profundidad de la sierra.



2.3 Síntesis analítico-económica.

La región experimenta una transición incompleta: se inserta con fuerza en la macroeconomía global del transporte de mercancías, pero mantiene una estructura productiva de carácter primario-extractivo con bajo valor agregado. La renta generada por el corredor no permea en la base social, acentuando una fractura territorial donde la riqueza transita a alta velocidad frente a comunidades atrapadas en la economía de subsistencia.

3. GEOPOLÍTICA, SEGURIDAD Y RIESGO SISTÉMICO

3.1 Infraestructura crítica y conectividad geoestratégica:

- **Supercarretera Durango–Mazatlán (Fed. 40D):** Activo de seguridad nacional y de integración bioceánica (115 viaductos y 61 túneles a lo largo de 230 kilómetros). Su control operativo y su resiliencia ante eventos hidrometeorológicos o socavones son determinantes para la estabilidad de la cadena de suministro internacional.
- **Vulnerabilidad Orográfica y Aislamiento:** La accidentada topografía de la Sierra Madre Occidental actúa como una barrera natural que segmenta el territorio, dejando vastas zonas con tiempos de respuesta institucional superiores a las 4 horas desde los ejes carreteros principales.
- **Permeabilidad Fronteriza Interesatal:** La colindancia directa con el estado de Sinaloa expone a la región sur a dinámicas de movilidad transfronteriza de actores ilícitos, convirtiendo los límites territoriales en zonas de alta complejidad para el despliegue y control de la fuerza pública.

3.2 Gobernanza, criminalidad y orden público:

- **Disputa del Corredor Logístico:** La Supercarretera 40D constituye un activo codiciado para el trasiego de mercancías ilícitas debido a su conexión directa con el "Triángulo Dorado". Esto genera presiones sobre la seguridad física de las flotas de autotransporte y exige protocolos de blindaje logístico corporativo.
- **Tensiones Socioambientales:** La convergencia de concesiones mineras e industriales con tierras comunales indígenas genera un contencioso latente en materia de derechos de vía, propiedad de la tierra y usufructo de recursos madereros, donde la informalidad en los títulos de propiedad propicia litigios prolongados.
- **Presencia Institucional Asimétrica:** El Estado mantiene el control de los ejes troncales de comunicación, pero la gobernanza en el interior de la sierra es difusa, delegándose en ocasiones en estructuras comunitarias tradicionales (policías comunitarias o autoridades ejidales) ante la insuficiencia de despliegue civil permanente.

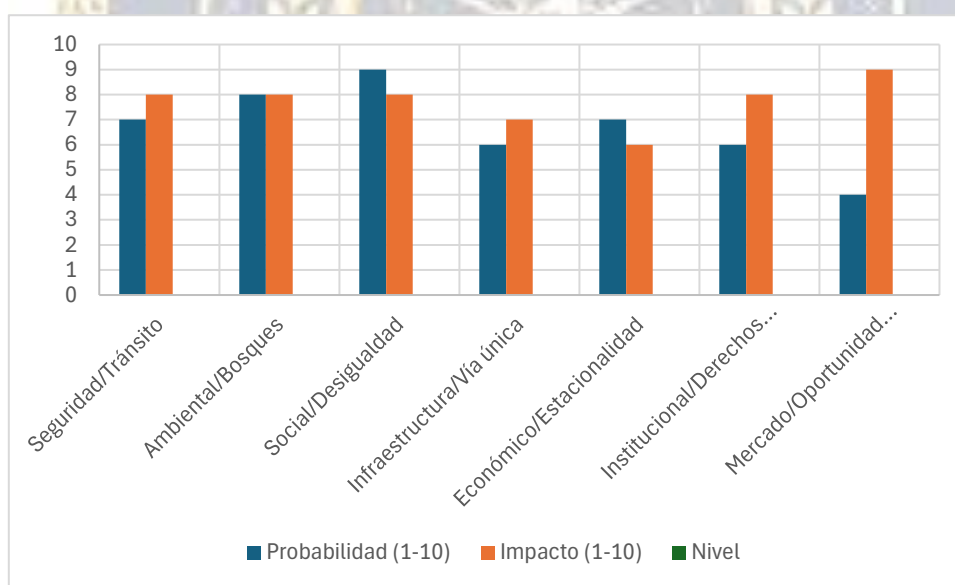
3.3 Sociodinámica y capital humano:

- **Pueblos Originarios como Eje de Estabilidad:** La pervivencia de las culturas tepehuana y wixárika dota a la región de cohesión comunitaria ancestral, aunque este tejido social enfrenta presiones por la aculturación, la migración económica y la marginación educativa (analfabetismo del 22.7% en Mezquital).
- **Déficit de Infraestructura Digital:** La brecha digital supera el 60% de penetración territorial, lo que inhibe la integración de las nuevas generaciones a la economía del conocimiento y limita la modernización de servicios locales y turísticos.

4. MATRIZ DE RIESGO Y VALORACIÓN PARA FAMILY OFFICE

4.1 Matriz de Riesgo Calificada:

Categoría	Riesgo	Impacto	Probabilidad	Nivel
☐ Seguridad	Corredor estratégico de tránsito ilícito; frontera con Sinaloa; minería irregular	Alto	Creciente	☐ ALTO
☐ Ambiental	Deforestación; minería sin remediación; impacto turístico; cambio climático	Alto	Estructural	☐ ALTO
☐ Social	Marginación indígena; desigualdad carretera-territorio; estacionalidad laboral	Alto	Persistente	☐ ALTO
☐ Infraestructura	Dependencia de una sola vía; aislamiento de zonas rurales; conectividad digital limitada	Medio-Alto	Permanente	☐ ALTO
☐ Económico	Estacionalidad turística; bajo valor agregado; fuga de derrama económica	Medio-Alto	Estructural	☐ ALTO
☐ Institucional	Coordinación intermitente con Sinaloa; derechos indígenas en disputa	Medio	Creciente	☐ MEDIO
☐ Mercado	Potencial logístico-turístico; competencia con otros destinos del Pacífico	Medio	Oportuno	☐ MEDIO



Categoría	Probabilidad (1-10)	Impacto (1-10)	Nivel
Seguridad/Tránsito	7	8	Alto
Ambiental/Bosques	8	8	Alto
Social/Desigualdad	9	8	Alto
Infraestructura/Vía única	6	7	Alto

Económico/Estacionalidad	7	6	Alto
Institucional/Derechos indígenas	6	8	Medio-Alto
Mercado/Oportunidad logística	4	9	Medio

4.2 Conclusión de Riesgo y Perspectiva Fiduciaria.

La Región Sur presenta un perfil de **riesgo alto con tendencia a la estabilización** bajo una gestión corporativa rigurosa. A diferencia de las zonas del noroeste estatal, el Estado mantiene el control operativo de los centros urbanos y del eje troncal de transporte; sin embargo, el riesgo fiduciario, legal y reputacional para la inversión patrimonial radica en la conflictividad social por la tenencia de la tierra, la asimetría distributiva y la exposición del transporte a riesgos de seguridad carretera.

La estrategia de Family Office debe priorizar el blindaje jurídico estricto de los activos inmobiliarios, turísticos y logísticos, evitando la exposición en zonas de litigio agrario indígena no resuelto y estableciendo pólizas de continuidad de negocio robustas.

5. ESCENARIOS PROSPECTIVOS Y MODELACIÓN ESTRATÉGICA

Escenario Probabilidad % Descripción □ Logístico-Turístico 55% Crecimiento del corredor, brecha social sin cerrar □ Integrado 35% Turismo + logística + derechos indígenas = desarrollo sostenible Extractivo y Fragmentado 10% Sobreexplotación de recursos, inseguridad creciente, marginación.

Escenario Base — Logístico-Turístico (55% de probabilidad)

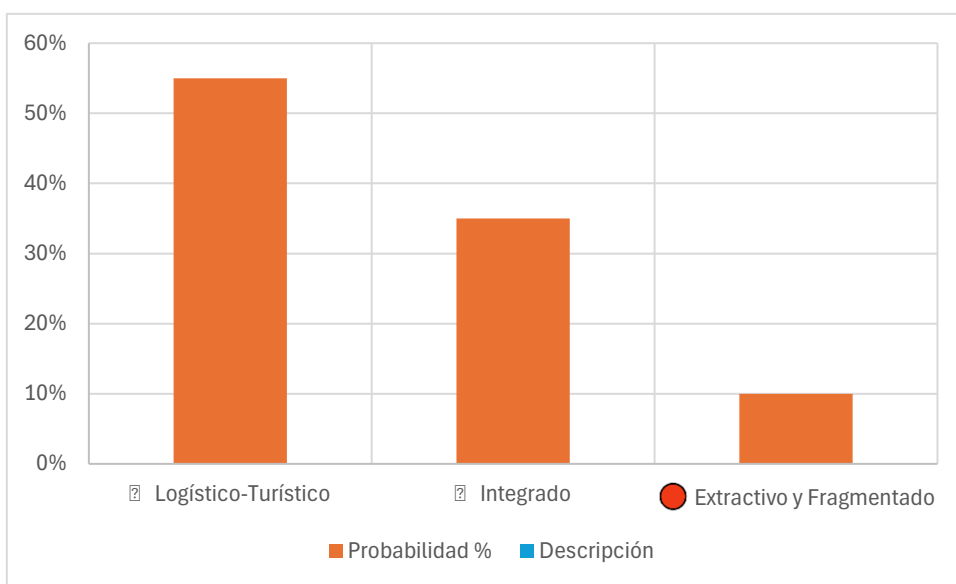
Consolidación de la Supercarretera como ducto comercial y de turismo de paso de fin de semana. Expansión de servicios carreteros y gasolineras, pero con persistencia de la brecha estructural con las comunidades indígenas, derivando en una economía dual sin derrama social generalizada.

Escenario Optimista — Integrado y Sostenible (35% de probabilidad)

Sincronización entre inversión privada, gobierno y autoridades ejidales. Incorporación de los pueblos originarios como socios accionistas en cadenas ecoturísticas y esquemas de manejo forestal certificado. Alta plusvalía y blindaje social de las inversiones.

Escenario Adverso — Extractivo y Fragmentado (10% de probabilidad)

Degradación ambiental severa por tala ilegal e informalidad minera; colapso de la gobernanza en los accesos secundarios, incremento de la conflictividad territorial y retracción absoluta del capital institucional privado.



Escenario	Probabilidad %	Descripción
□ Logístico-Turístico	55%	Crecimiento del corredor, brecha social sin cerrar
□ Integrado	35%	Turismo + logística + derechos indígenas = desarrollo sostenible
● Extractivo y Fragmentado	10%	Sobreexplotación de recursos, inseguridad creciente, marginación

6. RECOMENDACIONES ESTRATÉGICAS — ASIGNACIÓN DE CAPITAL, MARCO JURÍDICO Y GOBERNANZA

6.1 Asignación de Capital y Tesis de Inversión (Family Office)

- **Focalización Geográfica:** Concentrar el deployment de capital en el corredor de Pueblo Nuevo y áreas de influencia inmediata de la Supercarretera 40D, donde el título de propiedad y la infraestructura básica garantizan certidumbre operativa y plusvalía inmobiliaria a mediano plazo (horizonte de 10 años).
- **Sectores Target de Alta Tasación:**
 - *Infraestructura de Soporte Logístico:* Estaciones de servicio integral, parques de transferencia de carga, centros de pernocta y talleres de mantenimiento pesado para autotransporte federal.
 - *Turismo de Nicho y Experiencias de Altura:* Desarrollo de complejos ecoturísticos de baja densidad, retiros de bienestar y turismo médico/residencial de montaña, mitigando la estacionalidad mediante eventos corporativos y de aventura.
 - *Industria Forestal de Transformación Avanzada:* Plantas de prefabricados de madera, celulosa de alta calidad y componentes para construcción modular con certificación de manejo sustentable (FSC).

- **Exclusiones Prudenciales:** Vetar categóricamente cualquier participación accionaria o de deuda en proyectos mineros o madereros que carezcan de acuerdos protocolizados de consulta indígena previa.
- **Cláusulas Contractuales de Obligrespeto Fiduciario:**
 - *Compliance Indígena:* Inclusión de convenios de contraprestación social y desarrollo comunitario vinculantes en cualquier adquisición de suelo con antecedentes ejidales o comunales.
 - *Mitigación de Riesgo Logístico:* Pólizas de seguros reforzadas y planes de continuidad de negocio ante interrupciones de la Supercarretera por eventos geológicos o climáticos.
 - *Cláusulas de Arbitraje Especializado:* Sometimiento de controversias contractuales a tribunales arbitrales con peritos en derecho agrario y usos y costumbres de los pueblos originarios.

6.2 Arquitectura Jurídica y Regulación:

- **Due Diligence Catastral y Agrario:** Verificación exhaustiva de la superposición de regímenes de propiedad (pequeña propiedad, ejidos, comunidades agrarias y zonas arqueológicas o forestales protegidas).
- **Blindaje Constitucional (Convenio 169 de la OIT):** Operar bajo la premisa de que la consulta previa, libre e informada no es un requisito burocrático menor, sino un requisito de validez jurídica ineludible para prevenir amparos colectivos o la anulación judicial de permisos federales.
- **Cumplimiento Ambiental Estricto:** Alineación preventiva con las normativas de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en materia de impacto ambiental forestal y cambio de uso de suelo en zonas de alta fragilidad ecológica.

6.3 Estrategia de Desarrollo Institucional y Valor Público:

- Fomento de la integración vial secundaria para descentralizar los beneficios del corredor troncal hacia el interior de las comunidades serranas.
- Institucionalización del turismo comunitario como política pública para retener la renta en manos de las comunidades originarias.
- Transición hacia modelos de silvicultura comunitaria con valor agregado local para multiplicar el rendimiento económico por metro cúbico de madera extraída.

CONCLUSIÓN FINAL

La Región Sur se consolida como el espacio geográfico de mayor potencial de transformación estructural en el estado de Durango. Si bien la Supercarretera Durango–Mazatlán fracturó su aislamiento secular y la insertó en los circuitos globales de conectividad interoceánica, su trayectoria prospectiva no se decide en el asfalto de la vía, sino en los mecanismos de gobernanza mediante los cuales se distribuye y apropia el valor económico que transita por su territorio.

La región detenta una dotación excepcional de recursos forestales, biodiversidad, patrimonio cultural originario y una ubicación geopolítica insustituible; sin embargo, su talón de Aquiles histórico radica en el déficit de equidad distributiva y cohesión institucional. En

la medida en que los esquemas de inversión y desarrollo logren integrar de manera efectiva a sus comunidades originarias como partícipes de la riqueza, la región evolucionará hacia uno de los polos económicos más prósperos del norte de México. De lo contrario, persistirá el riesgo de perpetuarse como un mero corredor logístico de extracción y paso, ajeno al bienestar de su base social.

Región	Población aprox.	% PIB estatal	Riesgo principal	Oportunidad clave	Nivel de riesgo
☐ Centro	840,539	~58%	Agua, informalidad	Servicios, logística, capital	☐ Medio
☐ Laguna	592,990	~38%	Agua, inseguridad	Nearshoring, industria, comercio	☐ Alto-Crítico
☐ Noroeste	124,556	~4.5%	Aislamiento, control territorial	Recursos naturales, energía renovable	☐ Crítico
☐ Norte	40,295	~1.8%	Frontera, agua, despoblación	Logística, energía solar, servicios	☐ Alto
☐ Sur	98,958	~3.5%	Desigualdad, derechos indígenas	Turismo, conexión Pacífico, bosques	☐ Alto
TOTAL ESTADO	~1,697,338	~100%	—	—	—