

INVESTMENT MASTER PLAN COCOTREN

Corredor Costero Tijuana – Playas de Rosarito – Ensenada

Plan Maestro de Inversiones Turísticas, Inmobiliarias y de Infraestructura Estratégica

Horizonte de desarrollo: 2026–2040

Presupuesto base conceptual: US\$1,380 millones

Portafolio: 73 inversiones estratégicas

Promovente: Bustamante Business Center

RESUMEN EJECUTIVO

El Investment Master Plan COCOTREN propone impulsar la transformación económica y turística del corredor costero Tijuana–Playas de Rosarito–Ensenada mediante un programa integral de inversiones privadas, desarrollado por etapas y distribuido territorialmente en diferentes polos de actividad.

El proyecto parte de una visión regional: aprovechar la cercanía geográfica con California, Arizona y Nevada, el atractivo natural del litoral de Baja California y las oportunidades de desarrollo inmobiliario, turístico, náutico, hotelero y de retiro.

La propuesta comprende **73 inversiones estratégicas**, agrupadas en ocho categorías, con un presupuesto base conceptual actualizado de **US\$1,380 millones**.

El modelo no depende de un solo inversionista ni de la ejecución simultánea de todos sus componentes. Se concibe como una plataforma que permite integrar desarrolladores, fondos de inversión, operadores especializados, marcas internacionales, propietarios de tierra e instituciones financieras.

Su implementación deberá sustentarse en estudios de factibilidad técnica, comercial, urbana, ambiental y financiera, con una estrategia de desarrollo gradual hasta 2040.

CAPÍTULO I

VISIÓN REGIONAL Y DESCRIPCIÓN DE LAS 73 INVERSIONES ESTRATÉGICAS

1.1 Visión del corredor

Posicionar al corredor costero Tijuana–Rosarito–Ensenada como una región turística y residencial de alcance internacional, mediante el desarrollo de infraestructura especializada que genere actividad económica, inversión inmobiliaria, empleo, servicios y nuevas oportunidades de negocio.

El concepto COCOTREN se fundamenta en la integración de destinos complementarios, donde las diferentes inversiones contribuyan a fortalecer el atractivo del corredor en su conjunto.

1.2 Objetivos estratégicos

1. Integrar un portafolio regional de oportunidades de inversión.
2. Promover la participación de capital nacional e internacional.
3. Incrementar la oferta de infraestructura turística y hotelera.
4. Desarrollar comunidades inmobiliarias y de retiro.
5. Fortalecer las actividades náuticas y recreativas.
6. Impulsar la inversión en localidades con potencial de crecimiento.
7. Establecer una estrategia de desarrollo territorial por etapas.
8. Crear proyectos financieramente independientes que compartan una visión regional.

1.3 Composición del programa maestro

Infraestructura estratégica	Número de proyectos	Capacidad conjunta estimada
Marinas deportivas	12	3,600 slips
Centros turístico-culturales	3	18,000 m ²
Campos de golf	12	216 hoyos
Ferries turísticos	6	1,800 pasajeros simultáneos
Hoteles internacionales	6	600 habitaciones*
Aeródromos ejecutivos	6	Según diseño
Condo-hoteles	10	1,000 unidades
Senior & Assisted Living	18	540 residentes*
TOTAL	73	

*Capacidades preliminares basadas en prototipos de 100 habitaciones por hotel y 30 residentes por establecimiento de Senior & Assisted Living.

1.4 Concepto de las inversiones

A. Red de 12 marinas deportivas

Desarrollo de una red de infraestructura náutica con capacidad conceptual de 300 embarcaciones por marina.

El programa podrá incorporar muelles, servicios portuarios, combustible, instalaciones comerciales, restaurantes, estacionamientos y actividades complementarias.

Inversión conjunta: US\$540 millones.

B. Tres centros comerciales turístico-culturales

Espacios de aproximadamente 6,000 m² cada uno, destinados a integrar gastronomía, comercio, cultura, entretenimiento y promoción de productos regionales.

Inversión conjunta: US\$36 millones.

C. Doce campos de golf de 18 hoyos

Infraestructura recreativa concebida como elemento de atracción turística y detonador de proyectos inmobiliarios, hoteleros y residenciales.

Su desarrollo dependerá particularmente de la disponibilidad de tierra, agua, condiciones topográficas y demanda comercial.

Inversión conjunta: US\$264 millones.

D. Seis ferries turísticos

Embarcaciones con capacidad conceptual de 300 pasajeros cada una, destinadas a fortalecer la oferta de actividades y recorridos marítimos.

La operación estará condicionada a la factibilidad de rutas, infraestructura de embarque y condiciones de navegación.

Inversión conjunta: US\$24 millones.

E. Seis hoteles de marca internacional

Proyectos hoteleros orientados a atraer operadores y marcas internacionales, considerando preliminarmente establecimientos de aproximadamente 100 habitaciones.

Inversión conjunta: US\$120 millones.

F. Seis aeródromos ejecutivos

Infraestructura especializada para aviación privada y ejecutiva, vinculada con los principales polos turísticos del corredor.

Su ejecución dependerá de estudios aeronáuticos, disponibilidad territorial, autorizaciones y demanda.

Inversión conjunta: US\$96 millones.

G. Diez condo-hoteles

Desarrollos de aproximadamente 100 unidades cada uno, con posibilidades de comercialización individual y administración hotelera especializada.

Inversión conjunta: US\$210 millones.

H. Dieciocho Senior & Assisted Living

Desarrollo de instalaciones orientadas al mercado de retiro, vida activa y asistencia para adultos mayores, con especial atención al mercado binacional.

Se contempla inicialmente un prototipo de 30 residentes por establecimiento, sujeto a la definición de su modelo de atención.

Inversión conjunta: US\$90 millones.

CAPÍTULO II

PRESUPUESTO MAESTRO DE INVERSIÓN

2.1 Actualización del presupuesto

El presupuesto original del programa ascendía a US\$1,072 millones.

La revisión conceptual de costos incorpora nuevos valores de referencia para construcción, instalaciones, equipamiento, obras exteriores, ingeniería y contingencias dentro del alcance preliminar de cada activo.

El presupuesto base actualizado asciende a:

US\$1,380 MILLONES

2.2 Presupuesto detallado por categoría

Cifras en millones de dólares estadounidenses.

Concepto	Cantidad	Costo unitario	Inversión total
Marinas de 300 slips	12	\$45	\$540
Centros turístico-culturales	3	\$12	\$36
Campos de golf de 18 hoyos	12	\$22	\$264
Ferries de 300 pasajeros	6	\$4	\$24
Hoteles internacionales	6	\$20	\$120
Aeródromos ejecutivos	6	\$16	\$96
Condo-hoteles de 100 unidades	10	\$21	\$210
Senior & Assisted Living	18	\$5	\$90
INVERSIÓN TOTAL	73		\$1,380

2.3 Distribución del capital

Categoría	Participación
Marinas	39.1%
Campos de golf	19.1%
Condo-hoteles	15.2%
Hoteles internacionales	8.7%
Aeródromos	7.0%
Senior & Assisted Living	6.5%
Centros turístico-culturales	2.6%
Ferries	1.7%
TOTAL	100% (aprox.)

Las marinas y los campos de golf concentran aproximadamente el 58% del presupuesto. En consecuencia, la selección de ubicaciones, las condiciones ambientales y la infraestructura de servicios serán determinantes para la viabilidad económica del programa.

2.4 Escenarios de inversión

Para incorporar la variabilidad de costos y condiciones físicas de cada ubicación, se establecen tres escenarios conceptuales:

Escenario	Inversión total
-----------	-----------------

Bajo	US\$1,055 M
------	-------------

Base	US\$1,380 M
------	-------------

Alto	US\$1,935 M
------	-------------

Estos escenarios representan distintos supuestos de costos unitarios. No constituyen ofertas comerciales ni presupuestos ejecutivos validados.

2.5 Alcances y exclusiones

El presupuesto base deberá desglosarse individualmente para determinar con precisión qué conceptos están incluidos en cada prototipo.

Se consideran pendientes de evaluación separada:

- Adquisición o aportación de terrenos.
- Infraestructura regional compartida.
- Ampliaciones extraordinarias de servicios públicos.
- Obras especiales de protección marítima.
- Impuestos y derechos aplicables.
- Financiamiento durante la construcción.
- Capital de trabajo inicial.
- Contingencias extraordinarias no contempladas en cada presupuesto.

La inversión total definitiva se determinará una vez concluidos los estudios técnicos y financieros de cada ubicación.

CAPÍTULO III

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LAS INVERSIONES

3.1 Estrategia de desarrollo regional

El Master Plan propone distribuir las 73 inversiones en tres grandes zonas territoriales, tomando en consideración su vocación turística, disponibilidad potencial de tierra, infraestructura existente, conectividad y cercanía con los mercados objetivo.

La asignación siguiente constituye una **hipótesis preliminar de planeación**, no una determinación de predios ni una confirmación de factibilidad.

3.2 Propuesta inicial de distribución

Tipo de inversión	Tijuana	Rosarito	Ensenada	Total
Marinas	1	5	6	12
Centros turístico-culturales	0	1	2	3
Campos de golf	1	5	6	12
Ferries	1	2	3	6
Hoteles	1	2	3	6
Aeródromos	1	2	3	6
Condo-hoteles	2	4	4	10
Senior & Assisted Living	3	7	8	18
TOTAL DE INVERSIONES	10	28	35	73

La propuesta deberá ajustarse con base en los estudios de disponibilidad territorial, demanda, autorizaciones y factibilidad ambiental. En particular, la cantidad y localización de marinas, campos de golf y aeródromos requieren análisis específicos antes de convertirse en decisiones de inversión.

3.3 Nodo Tijuana

Vocación propuesta: acceso binacional, hotelería, servicios turísticos, desarrollo inmobiliario y comunidades de retiro.

Tijuana representa la puerta de entrada internacional del corredor y permite vincular la propuesta con el mercado del sur de California.

Se propone priorizar activos inmobiliarios, hoteleros y de servicios, sujetos a disponibilidad de predios y compatibilidad urbana.

3.4 Nodo Playas de Rosarito

Vocación propuesta: turismo de playa, infraestructura náutica, golf, condo-hoteles y Senior Living.

Rosarito se plantea como un polo de articulación turística y residencial, con posibilidades de integrar proyectos complementarios en distintos puntos de su territorio.

La prioridad será identificar desarrollos donde la inversión hotelera, inmobiliaria y recreativa pueda compartir infraestructura y generar sinergias comerciales.

3.5 Nodo Ensenada

Vocación propuesta: turismo náutico, hospitality, naturaleza, gastronomía, desarrollo inmobiliario y retiro.

Ensenada y su entorno regional ofrecen oportunidades para evaluar proyectos de diferentes escalas y características.

La estrategia contempla integrar infraestructura náutica, hotelera, inmobiliaria y recreativa, priorizando ubicaciones que cuenten con condiciones técnicas, territoriales y comerciales adecuadas.

3.6 Criterios para seleccionar los predios

La asignación definitiva de cada inversión deberá sustentarse en una matriz de evaluación que contemple:

1. Situación jurídica y disponibilidad del terreno.
2. Uso de suelo y densidades permitidas.
3. Disponibilidad de agua y energía.
4. Accesibilidad y conectividad carretera.
5. Factibilidad ambiental.
6. Condiciones topográficas y marítimas.
7. Mercado objetivo y demanda potencial.
8. Costo integral de desarrollo.
9. Posibilidad de ejecución por etapas.
10. Rentabilidad financiera estimada.

CAPÍTULO IV

MODELO FINANCIERO Y ESTRATEGIA DE IMPLEMENTACIÓN

4.1 Principio financiero del Master Plan

El programa de US\$1,380 millones se estructura como un portafolio de proyectos independientes, agrupados bajo una estrategia regional común.

Cada inversión deberá contar con su propio modelo de negocio, estructura de capital, presupuesto, calendario de ejecución y evaluación financiera.

El propósito no es concentrar la totalidad del capital en un único vehículo, sino facilitar la participación de diferentes inversionistas y operadores especializados.

4.2 Calendario preliminar de inversión

Se propone un horizonte de desarrollo de 2026 a 2040, sujeto a la validación de la cartera de proyectos y su disponibilidad de financiamiento.

Como primera hipótesis de programación, la distribución del presupuesto base sería:

Periodo	Participación del capital	Inversión programada
2026–2027	10%	US\$138 M

2028–2030	25%	US\$345 M
2031–2035	35%	US\$483 M
2036–2040	30%	US\$414 M
TOTAL	100%	US\$1,380 M

Esta distribución es una propuesta de calendarización financiera y no representa compromisos de inversión adquiridos.

4.3 Fuentes potenciales de ingresos

El Master Plan contempla diferentes mecanismos de generación de ingresos, dependiendo de la naturaleza de cada activo.

Tipo de inversión	Principales fuentes de ingresos
Marinas	Renta de slips, servicios náuticos, combustible y servicios complementarios
Centros turístico-culturales	Arrendamiento comercial, eventos, estacionamiento y servicios
Golf	Membresías, green fees, eventos, academia y servicios complementarios
Ferries	Venta de boletos, paquetes turísticos y servicios a bordo
Hoteles	Hospedaje, alimentos y bebidas, eventos y servicios adicionales
Aeródromos	Servicios aeronáuticos, hangares, combustible y operación especializada
Condo-hoteles	Venta de unidades y participación en ingresos operativos, según estructura
Senior & Assisted Living	Cuotas de residencia, alimentación, asistencia y servicios adicionales

4.4 Modelo de ingresos y operación

Para desarrollar el modelo financiero definitivo se deberán establecer indicadores específicos para cada categoría.

Marinas: tarifa mensual promedio por slip, porcentaje de ocupación, ingresos complementarios y costo operativo.

Hoteles: tarifa diaria promedio (ADR), porcentaje de ocupación, ingreso por habitación disponible (RevPAR), alimentos y bebidas y margen operativo.

Condo-hoteles: precio promedio de venta por unidad, calendario de absorción comercial, ingresos operativos y obligaciones contractuales con propietarios.

Senior & Assisted Living: cuota mensual por residente, ocupación, costo de personal, alimentación, atención y mantenimiento.

Golf: número de rondas anuales, tarifa promedio, membresías, consumo adicional y costo de conservación.

Centros turístico-culturales: superficie rentable, tarifa por metro cuadrado, ocupación comercial y gastos de administración.

Ferries: pasajeros transportados, tarifa promedio, frecuencia de viajes, combustible, tripulación y mantenimiento.

Aeródromos: operaciones anuales, tarifas aeronáuticas, ocupación de hangares, servicios complementarios y gastos de operación.

4.5 Indicadores financieros por proyecto

Cada una de las 73 inversiones deberá evaluarse mediante los siguientes indicadores:

Indicador	Objetivo
Inversión total (CAPEX)	Determinar el capital requerido
Ingresos brutos	Estimar ventas y operación
Gastos operativos (OPEX)	Calcular el costo anual de funcionamiento
EBITDA	Medir el resultado operativo antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización
Flujo de efectivo	Evaluar entradas y salidas reales de capital
ROI	Medir el rendimiento sobre la inversión, con una definición uniforme
TIR / IRR	Evaluar la rentabilidad de los flujos durante la vida del proyecto
Periodo de recuperación	Estimar el plazo de recuperación del capital
VAN / NPV	Evaluar el valor presente de los flujos proyectados

Nota: Los ingresos, EBITDA, ROI y TIR deberán calcularse una vez definidos los supuestos comerciales, técnicos y operativos. No se asignan rendimientos anticipados sin contar con la información necesaria.

4.6 Estructura de financiamiento

El modelo de inversión podrá incorporar diferentes participantes según la naturaleza de cada proyecto:

- Desarrolladores inmobiliarios.
- Fondos de inversión.
- Operadores hoteleros.
- Marcas internacionales.
- Operadores de marinas.
- Empresas especializadas en Senior Living.
- Inversionistas patrimoniales.
- Propietarios de tierra mediante esquemas de aportación.
- Instituciones financieras y financiamiento estructurado.

La participación de cada inversionista deberá establecerse mediante vehículos y contratos específicos, considerando los riesgos, obligaciones y rendimientos correspondientes.

4.7 Estrategia de implementación

La siguiente etapa del programa deberá orientarse a convertir la visión regional en oportunidades de inversión individualmente estructuradas.

Se propone desarrollar:

Primero: inventario de predios y localizaciones potenciales.

Segundo: validación técnica y comercial de los ocho prototipos de inversión.

Tercero: actualización del presupuesto detallado de cada proyecto.

Cuarto: elaboración de modelos financieros y escenarios de rentabilidad.

Quinto: estructuración de paquetes de inversión por activo y por zona.

Sexto: promoción del portafolio ante desarrolladores, operadores e inversionistas nacionales e internacionales.

CONCLUSIÓN EJECUTIVA

COCOTREN: UNA VISIÓN REGIONAL DE INVERSIÓN

El Investment Master Plan COCOTREN constituye una propuesta para impulsar el desarrollo económico del corredor costero Tijuana–Playas de Rosarito–Ensenada mediante un programa de infraestructura turística, inmobiliaria, hotelera, náutica, recreativa y de retiro.

La iniciativa contempla **73 inversiones estratégicas**, con un presupuesto base conceptual actualizado de:

US\$1,380 MILLONES

Su principal fortaleza estructural es la posibilidad de desarrollar los proyectos de manera independiente, bajo una visión territorial compartida y mediante la participación de múltiples inversionistas y operadores.

La siguiente etapa consistirá en transformar esta cartera conceptual en un conjunto de proyectos técnica, comercial y financieramente viables, con presupuestos detallados, ubicaciones identificadas y modelos de inversión específicos.

INVESTMENT MASTER PLAN COCOTREN 2026–2040

Tijuana · Playas de Rosarito · Ensenada

Bustamante Business Center

Documento ejecutivo de planeación. Las inversiones, ubicaciones, capacidades y calendarios son preliminares y están sujetos a validación técnica, financiera, comercial, jurídica y ambiental.

PROGRAMA DE 8 FOROS ATRACCIÓN DE INVERSIONES EN BAJA CENTER 2027

Indicador	Programa propuesto
Estrategia comercial	Foros Binacionales Business to Business
Número de foros	8
Periodo	Marzo–octubre de 2027
Frecuencia	Un foro mensual
Sede propuesta	Baja California Center, Rosarito
Presupuesto por foro	\$1,335,000 MXN
Presupuesto total de promoción	\$10,680,000 MXN
Promotor del Master Plan	Bustamante Business Center
Empresa organizadora asociada propuesta	SET – Ana Alicia Meneses
Colaboración institucional por gestionar	Gobierno de Baja California, municipios, fondos de promoción hotelera y FIDEM

Programa 2027 del Plan Maestro COCOTREN

Sede propuesta para los ocho foros: Baja California Center

Foro	Título	Fecha propuesta	Inversión
1	Inversión en marinas	18 mar 2027	\$1,335,000 MXN
2	Centros turísticos y culturales	15 abr 2027	\$1,335,000 MXN
3	Campos de golf y desarrollos asociados	20 may 2027	\$1,335,000 MXN
4	Ferris y transporte marítimo	17 jun 2027	\$1,335,000 MXN
5	Hoteles de marca internacional	15 jul 2027	\$1,335,000 MXN
6	Aeródromos y conectividad aérea	19 ago 2027	\$1,335,000 MXN
7	Condo-hoteles	16 sep 2027	\$1,335,000 MXN
8	Senior y assisted living	21 oct 2027	\$1,335,000 MXN
	TOTAL · OCHO FOROS		\$10,680,000 MXN