

# Estudio de oferta y demanda de Lotes y hospedaje en Ranchos de Tecate



**Tecate**  
PUEBLO MÁGICO



Hacienda  
Santa Verónica

Elaborado por:

**Luis Bustamante / Mario Olguin**

**Junio del 2019**

**Estudio relacionado con la oferta de fraccionamientos campestres y Balnearios en Ranchos ubicados en Tecate Baja California elaborado por Luis Bustamante (Tijuana) y Mario Olguin (Tecate)**

### **Observaciones relacionados con la OFERTA**

Con el fin de dar a conocer el potencial de **negocios inmobiliarios** que existen en la región campestre de Tecate **Luis Bustamante y Mario Olguín** ambos con licencia inmobiliaria de Baja California hicieron un levantamiento de ofertas de lotes y balnearios y estos son los hallazgos mas relevantes :

Nos encontramos **con 30 Ranchos** que ofertan servicios de recreación el 70% tienen **oferta de alberca , lagos, senderismo, casa club** y solo **2 fraccionamientos tienen Hotel** y servicios completos como Hacienda Santa Veronica y Rancho Tecate Resort

La mayoría de los fraccionamientos venden lotes de **1000 m2 pero los que han tenido mas éxito en ventas son aquellos que ofertan lotes menores a 500 m2 , el precio promedio por lote es de \$20,000 dls y todos dan facilidades de pago con abonos desde \$200 hasta \$400 dls mensuales**

Realmente es un negocio de ABONOS mensuales con muy poco enganche

En la mayoría de los fraccionamientos No se encontraron evidencias de que tengan permisos para ventas y menos para escriturar , salvo los ranchos que promueven empresas corporativas la gran mayoría solo venden lotes que se trazaron en gabinete y para llegar a la escritura se requiere un juicio de prescripción , sin embargo eso no ha impedido las ventas.

Esta deficiencia legal no ha impedido que en los **últimos 10 años se hayan colocado mas de 10,000 lotes sin papeles o servicios y es precisamente esta debilidad lo que presenta una OPORTUNIDAD para aquellos fraccionadores que cumplan con las leyes y normas municipales**

Durante el verano se incrementan las vistas de los extranjeros y locales pero en los últimos años también la época de nevadas atrae clientes a las **cabañas y al camping** de hecho la oferta de rentas de cabañas es un éxito ya que la mayoría del tiempo están reservadas los fines de semana.

Junio del 2019

Estudio relacionado con la oferta de fraccionamientos campestres y Balnearios en Ranchos ubicados en Tecate Baja California elaborado por Luis Bustamante (Tijuana) y Mario Olguin (Tecate)

### **Observaciones relacionados con la DEMANDA de lotes y hospedaje**

Para entender el tema de la demanda debemos dividir la oferta en tres regiones , **Tecate-Hongo / Hongo–Rumorosa / Tecate-Valle de Guadalupe** las tres regiones tienen diferentes clientes sin embargo en las tres áreas sobresale la demanda de las familias que viven en California y Valle Imperial , es decir la zona noroeste es demandada por Tijuaneños y Californianos , la zona noreste aplica más para Mexicalenses y Valle Imperial el nuevo fenómeno de ventas es la **Zona sur de Tecate** ya que el boom de la **vitivinícolas, hoteles y gastronomía del valle de Guadalupe** está generando una demanda y los precios van hacia la alza

Es necesario resaltar que el mercado tiene un comportamiento similar al mercado inmobiliario del **COCOTREN (corredor costero Tijuana – Rosarito – Ensenada )** ya que la venta en dólares y el sueño de los **México – Americanos** de tener un second home en Baja aplica para ambos mercados , los precios de los lotes o el costo de la construcción de cabañas son sumamente bajos comparados con USA y el enganche así como los pagos mensuales son tan económicos que prácticamente todas las familias que ganan el *sueldo mínimo en California* pueden tener su pedacito de México.

La demanda de renta de cabañas o casas se ha incrementado a partir del éxito de **Airbnb** así como de **booking.com** , las inversiones que se hacen en construcción de cabañas debe ser muy rentable precisamente por el bajo costo de la tierra y de la construcción. Solo encontramos 40 cabañas en renta y consideramos que si se incluye en las *políticas de la secretaria de Turismo* promocionar intensamente que Tecate tiene demanda se puede elevar un **300%**

En virtud de que no hay información oficial ya que ni el registro público o catastro municipal tienen antecedentes de la mayoría de los fraccionamientos nosotros de acuerdo con nuestra investigación de **CAMPO** suponemos que existen **3,220 lotes en oferta que representan \$85 MDD (Cincuenta millones de dólares).**

Fraccionamientos campestres y Balnearios en Tecate Junio 2019	Venta de Lotes	Hotel	Cabañas	Restaurante	Alberca/Lago	Precio por m2	Superficie promedio	Cantidad de lotes en oferta	Ventas esperadas
Rancho Concordia.	Si	No	Si	No	No	\$ 17.00	1000	350	\$ 5,950,000.00
Rancho La Juntas.	Si	No	Si	No	Si	\$ 35.00	5000	50	\$ 8,750,000.00
Club Campestre Erendira	Si	No	Si	No	Si	\$ 30.00	1000	0	\$ -
Rancho Palomares.	Si	No	Si	No	Si	\$ 25.00	1000	50	\$ 1,250,000.00
Magisterial.	Si	No	No	No	No	\$ 20.00	1000	0	\$ -
El Triunfo.	Si	No	No	No	No	\$ 15.00	1000	400	\$ 6,000,000.00
Cañada Seca.	Si	No	No	No	No	\$ 20.00	800	50	\$ 800,000.00
Rancho Tecate Resort	Si	Si	Si	Si	Si	\$ 120.00	400	500	\$ 24,000,000.00
Los chabacanos.	Si	No	Si	Si	Si	\$ 35.00	500	100	\$ 1,750,000.00
Rancho Club Hacienda La Rumorosa	Si	No	Si	Si	Si	\$ 45.00	1000	100	\$ 4,500,000.00
Hacienda Santa Verónica	Si	Si	Si	Si	Si	\$ 17.00	1000	100	\$ 1,700,000.00
Rancho El Chaparral	No	No	Si	No	Si	\$ -	0	0	\$ -
Hacienda Santa Dominga	No	No	Si	Si	Si	\$ -	0	0	\$ -
Rancho Los Lagos	No	No	Si	No	Si	\$ -	0	0	\$ -
Rancho Ciénega Redonda	No	No	Si	No	No	\$ -	0	0	\$ -
Rancho Ojai	No	No	Si	Si	Si	\$ -	0	0	\$ -
Rancho Isabella Grupo Aries	Si	No	Si	No	Si	\$ 60.00	250	200	\$ 3,000,000.00
Rancho La Puerta	No	No	Si	Si	Si	\$ 50.00	0	0	\$ -
Rancho Bethel / Grupo Concordia	Si	No	No	No	No	\$ 65.00	300	500	\$ 9,750,000.00
Rancho El Tamarindo	Si	No	No	No	No	\$ 10.00	1000	70	\$ 700,000.00
Fraccionamiento Rancho BANCHETTI	Si	No	Si	No	No	\$ 100.00	1000	0	\$ -
Fraccionamiento Ruta de las Misiones	Si	No	No	No	No	\$ 17.00	1000	50	\$ 850,000.00
Region Cerro Azul	Si	No	Si	No	No	\$ 17.00	1000	100	\$ 1,700,000.00
Rancho Los Manantiales	Si	No	Si	No	Si	\$ 60.00	1000	100	\$ 6,000,000.00
Zona Cero Azul	Si	No	Si	No	No	\$ 17.00	1000	200	\$ 3,400,000.00
Ejidos / Mi Ranchito, Jacome, Nueva Indu, Aubanel Vallejo, Etc.	Si	No	Si	No	No	\$ 17.00	1000	300	\$ 5,100,000.00
								3220	\$ 85,200,000.00



**Tecate**  

---

**PUEBLO MÁGICO**

# FRACCIONAMIENTOS ACTIVOS TECATE

## 1. Hacienda Santa Verónica

Este Hotel y spa te sorprenderá con todo lo que tiene para ofrecerte. Se encuentra en un entorno totalmente natural con instalaciones rústicas y servicios que te encantarán como; restaurante, alberca, la oportunidad de tomar un temazcal, canchas deportivas y paisajes inspiradores para admirar.

**Dirección:** Carretera Tecate - Mexicali km.15, Poblado El Hongo, Tecate, Baja California

**Teléfono:** (665) 521 0017

**Facebook:** [www.facebook.com/SantaVeronicaHacienda](http://www.facebook.com/SantaVeronicaHacienda)



## 2. Rancho El Chaparral

Rancho el Chaparral es un sitio recreativo vacacional. Cuenta con área para acampar, albercas, palapas, chapoteaderos, toboganes, resbaladillas y espacios para jugar. Las cabañas son perfectas para descansar y admirar por la noche el cielo estrellado que desde su ubicación se aprecia de manera increíble.

**Dirección:** Carretera Mexicali-Tijuana km 72 La Rumorosa, Baja California 21510

**Teléfono:** (686) 509 3460

**Facebook:** [www.facebook.com/elchaparralbc](http://www.facebook.com/elchaparralbc)



### 3. Hacienda Santa Dominga

Dentro del Valle de las Juntas se encuentra esta bella hacienda donde se combina el descanso y la diversión. Parte de sus amenidades es el restaurante “La Catrina”, su bar, la hostería, una exposición de objetos antiguos, así como una galería de artesanías mexicanas. Cuenta con albercas, juegos para niños, paseo a caballo, pista de baile y canchas deportivas.

**Dirección:** Carretera Libre Tecate - Mexicali Km 108.5, Loma Toba, Tecate, Baja California 21505

**Teléfono:** (664) 634 1152

**Facebook:** [www.facebook.com/haciendasantadominga](http://www.facebook.com/haciendasantadominga)



### 4. Rancho Los Lagos

Este paraíso vacacional te encantará por todo lo que aquí puedes vivir. Refréscate en sus albercas y toboganes, o disfruta con la familia en las amplias áreas verdes, juegos infantiles y asadores. Descansa rodeado de un ambiente rústico ¿Y por qué no? quédate a acampar o renta una de sus cabañas.

**Dirección:** Carretera Libre Tecate Mexicali Km 102, Tecate, Baja California.

**Teléfono:** (665) 392 1614

**Facebook:** [www.facebook.com/balnearioloslagos](http://www.facebook.com/balnearioloslagos)



## 5. Rancho Ciénega Redonda

Ciénega Redonda es un rancho a las afueras de Tecate donde lo rodean enormes sauces, álamos, encinos y un lago. En este majestuoso lugar puedes realizar caminatas por sus senderos, así como ciclismo de montaña, nadar en la piscina y otras actividades. En primavera florece bastantes y cuando llegan las nevadas se puede apreciar un panorama increíble.

**Dirección:** kilómetro 100 carretera Mexicali – Tijuana, Tecate, Baja California 20400

**Teléfono:** (665) 110 0777

**Facebook:** [www.facebook.com/RanchoCienegaRedonda](http://www.facebook.com/RanchoCienegaRedonda)



## 6. Rancho Ojai

Un rancho familiar que tiene todo para que vivas una experiencia increíble lográndote desconectar del ruido de la ciudad baja un cielo de estrellas. Cuenta con cabañas, dos salones grandes para eventos, canchas, aviarios, espacios para acampar y área de recreación, entre otras amenidades.

**Dirección:** Km. 112 Carretera Mexicali-Tecate, Tecate Baja California 21400

**Teléfono:** (665) 655 3014

**Facebook:** [www.facebook.com/RanchoOjaiCampground](http://www.facebook.com/RanchoOjaiCampground)





## 7. Rancho Los Chabacanos

“Un paraíso en un entorno natural” aquí se respira la serenidad y te esperan gratas experiencias relacionadas al descanso como; casitas con chimenea, alberca, un lago donde se puede practicar kayak y un spa con tratamientos de baño de temazcal, masaje sueco y barroterapia. En invierno los visitantes realizan fogatas y contemplan el cielo estrellado.

**Dirección:** Carretera Mexicali - Tecate Km. 118, Tecate, Baja California.

**Teléfono:** (665) 655 1624

**Facebook:** [www.facebook.com/rancholoschabacanosoficial](http://www.facebook.com/rancholoschabacanosoficial)



## 8. Rancho Tecate

650 hectáreas de belleza, aventura, reencuentro con la naturaleza y diversión, este rancho cuenta con habitaciones boutique y villas, alberca, restaurante y cava. Ven y disfruta de recorridos guiados, recorridos a caballo, su cascada y un mirador increíble. En su restaurante podrás degustar los mejores vinos de la región.

**Dirección:** Ensenada KM 10, Tecate Baja California 21400

**Teléfono:** (665) 654 0011

**Facebook:** [www.facebook.com/ranchotecateresort](http://www.facebook.com/ranchotecateresort)



## 9. Rancho La Puerta

Rancho La Puerta se localiza en las faldas de la montaña sagrada del Cuchuma, se ha hecho famoso por ofrecer diferentes clases diarias de acondicionamiento físico, brindar una cocina saludable y dar servicios de spa de lujo con hidroterapia, terapia musical y reiki. Nombrado “El mejor spa destino del mundo” por 4 años consecutivos.

**Dirección:** Tecate, Baja California, México 91980

**Teléfono:** (800) 443 7565

**Facebook:** [www.facebook.com/rancholapuerta](http://www.facebook.com/rancholapuerta)



## Rancho Bethel / Grupo Concordia

desde \$9,600 dls a 120 meses Mensualidad \$79 dls con enganche desde \$120 Dlls

Categoría

[Lotes Campestres](#)

### Ubicación

Carretera Tecate-Valle de Guadalupe Km 11.5

**Terrenos** desde 160m<sup>2</sup> (701 unidades)



## Club Campestre Erendira

30 años de solidez formando una comunidad llena de beneficios. No solamente adquieres un terreno donde podrás construir una casa a tu gusto, sino también, podrás hacer uso de todas las instalaciones y áreas recreativas que nuestro Club ofrece.

Y lo mejor, de la forma más económica porque estamos comprometidos en buscar las mejores opciones para que seas parte de este increíble proyecto.

Siente la tranquilidad de que tu inversión y patrimonio están dentro de un lugar totalmente privado. Nuestros residentes, como sus visitantes, tienen acceso exclusivo al ser regulada la entrada por la caseta principal.

<https://www.erendira.com.mx/actividades>

## Rancho Isabella Grupo Aries

Exclusivo desarrollo con seguridad las 24/7 y servicios de urbanización con un concepto campestre y amenidades para toda la familia desde una casa club con albercas climatizadas, aries vacation club (AVC), huertos, caballerizas... hasta un proyecto de hotel de clase mundial con atractivos beneficios para sus adquirentes, residentes e inversionistas.

Actualmente en Rancho Isabella nos encontramos electrificando y alumbrando el desarrollo, así como incorporando su respectiva forestación y paisajismo arquitectónico para de ahí concluir con la instalación de red de drenaje y agua potable

<http://www.mipatrimonio.com/es/noticias/rancho-isabella-avances-2018/>



## Rancho El Tamarindo

\$10,000 dls x 2,000 m2 / 20% engache

En terrenos desde 2,000 m2 puede construir su casa de campo, sembrar un huerto, una hortaliza ó criar pequeñas especies de animales domésticos.

Promovemos el reciclado de los desechos orgánicos e inorgánicos, el uso de energías limpias y renovables, el manejo de composta como abono y fertilizante natural, y el rehuso del agua; entre otros. <http://www.ranchoeltamarindo.info/>



## Campestre Concordia

Tecate, un pueblo con Magia

La cercanía que existe entre campestre concordia y Tecate “Pueblo Mágico”, permite disfrutar sus atractivos, como lo es la popular fábrica de cerveza “Tecate”. La cercanía con los viñedos hace de Tecate una de las entradas a las rutas del vino y de cervecerías en Baja California.

Para quienes gustan de la recreación campestre, aquí tienen el punto de partida ideal para realizar actividades como trekking, observar los increíbles paisajes en la Rumorosa, conocer las pinturas rupestres de vallecitos, divertirse en balnearios, relajarse en spas y visitar numerosos ranchos de cultivo.

<http://www.campestreconcordia.com/recreacion-en-tecate.html>



## Fraccionamiento Rancho BANCHETTI

TODOS LOS SERVICIOS: Agua, drenaje, electricidad, alumbrado público, pavimento, líneas telefónicas, Seguridad las 24 horas, Circuito cerrado de Vídeo vigilancia, Puertas de accesos electrónicas. • Recolección de Basura. Central de Bomberos propia. • Andadores y asadores • Tierra Ideal para plantar árboles frutales, practicar permacultura. • Cuenta con vivero • Espacio Ideal para que hagas alberca. • 10 Hectáreas comunes para caminar y explorar • Acceso por la autopista y por la libre. • A sólo 10 min. De Tecate. • A sólo 15 min. De la garita internacional de Tecate y 45 min de San Diego • Listos para Escritura • Superficie de 1250 mts<sup>2</sup>. 25\*50 • Precio \$87,500 dls. • Enganche 13,125 dls. • Mensualidad \$644.79dls  
<https://www.facebook.com/Fraccionamienos.Tijuana.Rosarito>

## Rancho Las Juntas (Tecate)

Terrenos desde 1850 metros para su casa campestre y/o hasta 4 hectáreas para su rancho en zona privada y exclusiva \$1,000 dólares de enganche con mensualidades desde los \$187 dlls.El terreno cuenta con encinos y con vegetación de la región que siempre se mantiene verde. \$7 dlls. por metro cuadrado. Km 107 carretera Tecate libre a espaldas con Rancho Santa Veronica. Para mayor información

**Cel:664-805-42-80 . [Tel:664-403-5458](tel:664-403-5458)**

<https://www.facebook.com/pages/Rancho-Las-Juntas-BC/280865308688320>



## Campestre Rancho Palomares Tecate

Rancho Palomares con lotes en venta desde \$ 40 Dlls el m2 este 2019  
Lotes de 1000 m2

Desde \$ 200 dlls al mes (congelados) ENTREGA INMEDIATA.

Fraccionamiento Campestre. Tecate, Baja California

Mayores informes (686) 234-3298, (686) 567-5002 y 567-5186

<https://www.facebook.com/campestrapalomarestecate/>



## Rancho Roca Magisterial

se localiza en el Municipio [Tecate](#) del Estado de [Baja California](#) México y se encuentra en las coordenadas GPS:

Longitud (dec): -116.347222 Latitud (dec): 32.598333

La localidad se encuentra a una mediana altura de 1050 metros sobre el nivel del mar

<https://www.facebook.com/pages/Rancho-Magisterialtecatebc/1620613204851419>



## El Triunfo

Terrenos en Venta en El Triunfo Tecate. Excelente terreno ubicado a pie de carretera, Tecate-Mexicali. Ideal para hacer una casa de campo en el municipio de Tecate.

O como inversión, la superficie de este terreno es plana, es ideal para tienda de autoservicio, gasolinera, taller mecánico o cualquier giro comercial.

<http://primerobr.com/inventario/terrenos-en-venta-en-el-triunfo-tecate-pmr-364/>



## Cañada Seca ejido chula vista / mi ranchito

Se localiza en el Municipio [Tecate](#) del Estado de [Baja California](#) México y se encuentra en las coordenadas GPS:

Longitud (dec): -116.332778 Latitud (dec): 32.564722

La localidad se encuentra a una mediana altura de 1045 metros sobre el nivel del mar

<http://www.nuestro-mexico.com/Baja-California/Tecate/Areas-de-menos-de-50-habitantes/Canada-Seca/>



## Rancho Club Hacienda La Rumorosa

Se propietario de una parte de un bosque en México con pagos fijos por tan solo \$167 dls al mes en el rancho club hacienda la rumorosa baja california. contamos con casa club, cafetería canchas de tenis, basquetbol y volleyball, y renta de cabañas, caballos <http://www.ranchoclubhacienda.com.mx/desarrollo-rch.html>

