

ANEXO TÉCNICO

Procedimiento de Selección Voluntaria de Semanas

Sistema de Rotación Serpiente
Modalidad Draft con Orden Equitativo

Datos del Proyecto

Propiedad: Departamento Mérida, Yucatán

Tickets: 4 copropietarios

Semanas: 52 semanas/año

Derechos por ticket: 13 semanas/año

Documento complementario al

Reporte Principal de Propiedad Fraccional

18 de diciembre de 2025

Índice

1	Introducción	3
1.1	Objetivo del Documento	3
1.2	Dos Enfoques Posibles	3
2	¿Por Qué Sistema Serpiente? Análisis de Alternativas	3
2.1	La Pregunta Fundamental	3
2.2	Comparación de los Tres Sistemas	3
2.3	Sistema 1: Rotación Simple - NO Recomendado	3
2.3.1	Cómo Funciona	3
2.3.2	El Problema Fundamental	4
2.3.3	Ventajas y Desventajas	4
2.4	Sistema 2: Sorteo Aleatorio - Subóptimo	5
2.4.1	Cómo Funciona	5
2.4.2	Apariencia de Justicia	5
2.4.3	Problemas Reales	5
2.5	Sistema 3: Serpiente (Zig-Zag) - RECOMENDADO	6
2.5.1	Cómo Funciona	6
2.5.2	El Genio del Sistema Serpiente	6
2.5.3	Ventajas Decisivas	6
2.6	Recomendación Final	7
3	Fundamentos del Sistema Serpiente	7
3.1	Principio de Equidad	7
3.2	Ventajas de la Selección Voluntaria	8
4	Procedimiento de Selección: Paso a Paso	8
4.1	Fase 1: Preparación (Pre-Draft)	8
4.1.1	1.1 Determinar el Orden Inicial mediante Sorteo	8
4.1.2	1.2 Clasificar las 52 Semanas	9
4.1.3	1.3 Establecer Fecha y Modalidad del Draft	10
4.2	Fase 2: Ejecución del Draft	10
4.2.1	2.1 Ronda 1: Temporada ALTA (Semanas 1-4)	10
4.2.2	2.2 Ronda 2: Temporada ALTA (Semanas 5-8) - ORDEN INVERTIDO	11
4.2.3	2.3 Rondas 3-7: Completar Temporada ALTA	11
4.2.4	2.4 Rondas 8-10: Temporada MEDIA (14 semanas)	12
4.2.5	2.5 Rondas 11-13: Temporada BAJA (12 semanas)	12
4.3	Fase 3: Documentación y Cierre	12
4.3.1	3.1 Registro Oficial	12
4.3.2	3.2 Publicación del Calendario	12
5	Reglas y Casos Especiales	13
5.1	Límite de Tiempo por Selección	13
5.2	Ausencia de un Copropietario	13
5.3	Cambios Después del Draft	13
5.4	Desempates	13
6	Ejemplo Completo de Draft	13

7 Comparación: Selección Voluntaria vs. Asignación Automática	14
7.1 Cuándo Usar Cada Método	14
8 Checklist de Implementación	15
8.1 30 Días Antes del Draft	15
8.2 7 Días Antes del Draft	15
8.3 Día del Draft	15
8.4 48 Horas Después del Draft	16
9 Conclusión	16
9.1 Recomendación Final	16

1. Introducción

1.1. Objetivo del Documento

Este anexo técnico presenta el **procedimiento detallado** para la selección voluntaria de semanas bajo el Sistema de Rotación Serpiente. A diferencia de una asignación automática pre-calculada, este método permite que los copropietarios elijan activamente sus semanas preferidas respetando el orden equitativo del sistema serpiente.

1.2. Dos Enfoques Posibles

Existen dos formas de implementar el Sistema de Rotación Serpiente:

1. **Asignación Automática:** Un algoritmo pre-calcula las 13 semanas de cada ticket y las asigna sin intervención de los propietarios. Es totalmente objetivo pero menos flexible.
2. **Selección Voluntaria (Draft):** Los propietarios eligen sus semanas siguiendo el orden serpiente en un proceso tipo “borrador deportivo”. Respeta preferencias personales y genera mayor satisfacción.

Enfoque Recomendado

Este documento describe el **Enfoque 2: Selección Voluntaria**, que combina la equidad matemática del sistema serpiente con la flexibilidad de permitir que los copropietarios expresen sus preferencias individuales.

2. ¿Por Qué Sistema Serpiente? Análisis de Alternativas

2.1. La Pregunta Fundamental

Cuando 4 propietarios comparten una propiedad con 52 semanas al año, surge la pregunta central:

“¿Cómo garantizar que TODOS tengan acceso equitativo a las mejores temporadas?”

Existen 3 sistemas principales para distribuir las semanas. A continuación se presenta un análisis comparativo completo.

2.2. Comparación de los Tres Sistemas

2.3. Sistema 1: Rotación Simple - NO Recomendado

2.3.1. Cómo Funciona

Método: A-B-C-D repetido constantemente (ABCD-ABCD-ABCD...)

- Semana 1 → Ticket A (elige primero)
- Semana 2 → Ticket B
- Semana 3 → Ticket C
- Semana 4 → Ticket D (elige último)
- Semana 5 → Ticket A (elige primero de nuevo)
- ... patrón se repite todo el año

Criterio	Rotación Simple	Sorteo Aleatorio	Sistema Serpiente
Equidad Temporada ALTA	Buena (6-7 sem)	Variable/Suerte	•••••
Equidad Temporada MEDIA	Regular (3-4)	Variable/Suerte	•••••
Equidad Temporada BAJA	Buena (3 sem)	Variable/Suerte	•••••
Predictibilidad	•••••	•	•••••
Facilidad Implementación	•••••	••	••••
Percepción de Justicia	•••	••	•••••
Conflictos Potenciales	Medios-Altos	ALTOS	MÍNIMOS
Auditable/Verificable	Sí (trivial)	Sí (registro)	Sí (Excel)
RECOMENDACIÓN	•••	••	•••••

Tabla 1: Comparación de sistemas de distribución de semanas

2.3.2. El Problema Fundamental

- Ticket A SIEMPRE elige primero en su turno
- Ticket D SIEMPRE elige último en su turno
- Si Navidad/Año Nuevo/Semana Santa caen en “semanas A”, Ticket A las monopoliza CADA AÑO
- Ticket D siempre obtiene lo que sobra

Ejemplo Práctico

Ejemplo Problemático:

Año 1:

- Ticket A obtiene: Navidad + Año Nuevo (mejores tarifas)
- Ticket D obtiene: Mayo-Junio (temporada baja)

Año 2:

- Ticket A obtiene: Navidad + Año Nuevo (¡de nuevo!)
- Ticket D obtiene: Mayo-Junio (¡de nuevo!)

Conclusión: A siempre gana, D siempre pierde → RESENTIMIENTO

2.3.3. Ventajas y Desventajas

Ventajas:

- Muy fácil de implementar
- Muy fácil de explicar
- Funciona técnicamente

Desventajas:

- Genera percepción de inequidad permanente
- Ticket A tiene ventaja irreversible
- Ticket D se siente discriminado
- Conflictos después del año 2-3

Veredicto: NO RECOMENDADO para proyecto de inversión con 4 socios iguales.

2.4. Sistema 2: Sorteo Aleatorio - Subóptimo

2.4.1. Cómo Funciona

Cada año se sortean aleatoriamente las 52 semanas:

- Notario sortea aleatoriamente las semanas
- Cada ticket obtiene 13 semanas al azar
- Puede haber desbalance: alguien obtiene 8 semanas ALTA, otro solo 5
- Al año siguiente: SE HACE OTRO SORTEO (posiblemente con resultados diferentes)

2.4.2. Apariencia de Justicia

- Parece “justiciero” porque es aleatorio
- Todos tienen oportunidad igual cada año
- Nadie es permanentemente desventajado

2.4.3. Problemas Reales

- Ansiedad anual: “¿Voy a tener suerte este año?”
- Requiere proceso complejo cada año (notario, sorteo)
- Genera resentimiento por “mala suerte”: “¡A consiguió todo y yo nada!”
- Impredecibilidad afecta planeación de vacaciones
- Posible que después de 10 años, alguien haya tenido “mala suerte” el 70 % de veces

Ejemplo Práctico

Ejemplo de 3 Años de Mala Suerte:

Ticket D:

- Año 1: D obtiene semanas 40-52 (temporada baja)
- Año 2: D obtiene semanas 25-37 (transición baja-media)
- Año 3: D obtiene semanas 15-27 (transición media-baja)

D se siente: “*Es como si el universo me odiara. Otros tuvieron suerte 2 veces, yo 0. ¿Estará arreglado el sorteo?*”

RESULTADO: Desconfianza, conflicto legal potencial

Veredicto: FUNCIONALMENTE POSIBLE, PERO SUBÓPTIMO.

2.5. Sistema 3: Serpiente (Zig-Zag) - RECOMENDADO

2.5.1. Cómo Funciona

Método: Invierte orden de asignación cada ronda.

Temporada ALTA (26 semanas divididas en rondas de 4):

- **Ronda 1** (semanas 1-4):
 - Semana 1 → A (posición 1)
 - Semana 2 → B (posición 2)
 - Semana 3 → C (posición 3)
 - Semana 4 → D (posición 4) ← ELIGE ÚLTIMO aquí
- **Ronda 2** (semanas 5-8):
 - Semana 5 → D (posición 1) ← ¡D ELIGE PRIMERO ahora!
 - Semana 6 → C (posición 2)
 - Semana 7 → B (posición 3)
 - Semana 8 → A (posición 4) ← A elige ÚLTIMO aquí
- **Ronda 3** (semanas 9-12):
 - Semana 9 → A (posición 1) ← A vuelve a elegir PRIMERO
 - ... patrón continúa alternando

2.5.2. El Genio del Sistema Serpiente

Principio Clave

Si eliges ÚLTIMO en una ronda, eliges PRIMERO en la siguiente
 Esto crea un equilibrio automático perfecto.

Matemática del Balance:

De 13 rondas totales (52 semanas ÷ 4 tickets = 13 semanas cada uno):

- **Ticket A:** elige 1º en ~7 rondas, último en ~6 rondas = BALANCE
- **Ticket B:** elige 2º en ~7 rondas, 3º en ~6 rondas = BALANCE
- **Ticket C:** elige 3º en ~7 rondas, 2º en ~6 rondas = BALANCE
- **Ticket D:** elige último en ~7 rondas, 1º en ~6 rondas = BALANCE

MATEMÁTICAMENTE PERFECTO

2.5.3. Ventajas Decisivas

- **Equidad matemática perfecta:** Totalmente demostrable
- **Nadie permanentemente desventajado:** Automáticamente se compensa
- **Sin “mala suerte”:** Sistema determinístico, no aleatorio

- **Auditable en Excel:** Cualquiera puede verificar en 5 minutos
- **Predecible:** Todos saben qué van a obtener
- **Genera CONFIANZA:** “Veo matemáticamente por qué es justo”
- **Estándar de mercado:** Usado por desarrollos fraccionales exitosos en USA/Europa

2.6. Recomendación Final

Para este proyecto de propiedad fraccional, se recomienda el **SISTEMA SERPIENTE** porque:

1. **Equidad matemática defendible:** Si algún inversionista cuestiona, se muestra la lógica
2. **Cero conflictos anticipados:** La inequidad está resuelta ANTES de surgir
3. **Credibilidad profesional:** Demuestra atención a detalles críticos
4. **Estándar de mercado:** Fraccionales exitosas lo usan
5. **Fácil auditoría:** Inversionistas pueden verificar independientemente
6. **Escalable:** Si crece a más propiedades, sistema sigue siendo óptimo

Diferenciador de Pitch

“A diferencia de otros proyectos de tiempo compartido, nuestro sistema de rotación SERPIENTE garantiza equidad matemática perfecta. No es sorteo, no es suerte—es una estructura que hace imposible que alguien salga perjudicado a largo plazo.”

3. Fundamentos del Sistema Serpiente

3.1. Principio de Equidad

El sistema serpiente garantiza que ningún copropietario tenga ventaja permanente al **invertir el orden de selección** en cada ronda. Este es el mismo patrón que se demostró superior en la sección anterior:

- **Ronda 1:** $A \rightarrow B \rightarrow C \rightarrow D$ (orden normal)
- **Ronda 2:** $D \rightarrow C \rightarrow B \rightarrow A$ (orden invertido)
- **Ronda 3:** $A \rightarrow B \rightarrow C \rightarrow D$ (orden normal)
- **Ronda 4:** $D \rightarrow C \rightarrow B \rightarrow A$ (orden invertido)

Este patrón continúa hasta completar las 13 rondas necesarias ($52 \text{ semanas} \div 4 \text{ tickets} = 13 \text{ rondas}$).

Recordatorio Importante

A, B, C, D son etiquetas PERMANENTES asignadas una sola vez mediante sorteo. Si Jorge es “A”, será “A” todos los años. La equidad se logra mediante el patrón serpiente (alternando orden normal/invertido cada ronda), NO rotando las letras.

3.2. Ventajas de la Selección Voluntaria

La modalidad de selección voluntaria ofrece beneficios significativos:

- **Respeto a preferencias:** Cada propietario elige según sus necesidades familiares, laborales o de viaje
- **Mayor satisfacción:** Al participar activamente, hay mayor aceptación del resultado
- **Transparencia total:** Todos observan el proceso y entienden por qué cada semana fue asignada
- **Flexibilidad ante cambios:** Si las circunstancias familiares cambian, el proceso se adapta naturalmente

4. Procedimiento de Selección: Paso a Paso

4.1. Fase 1: Preparación (Pre-Draft)

4.1.1. 1.1 Determinar el Orden Inicial mediante Sorteo

MUY IMPORTANTE: Las letras A, B, C y D son **únicamente etiquetas** para identificar posiciones en el orden de selección. **NO representan personas específicas ni derechos permanentes.**

Antes de comenzar la selección del primer año, se debe sortear **aleatoriamente** quién ocupará cada posición. Tres métodos justos para el sorteo:

1. **Sorteo aleatorio con urna (RECOMENDADO):** Se escriben los 4 nombres en papeles, se colocan en una urna y se extraen uno por uno. El primer nombre extraído = Posición A, segundo = Posición B, tercero = Posición C, cuarto = Posición D.
2. **Por orden cronológico de compra:** Quien firmó su ticket primero = Posición A, segundo = Posición B, etc. Este método solo es justo si las compras ocurrieron en días diferentes.
3. **Por acuerdo mutuo documentado:** Los 4 copropietarios negocian y deciden voluntariamente, registrando el acuerdo por escrito.

Importante**CRÍTICO - Las Posiciones son PERMANENTES**

El sorteo inicial define PERMANENTEMENTE quién es A, B, C o D. Estas asignaciones NO cambian año con año.

Ejemplo: Si en el sorteo inicial quedó:

- Jorge = Posición A
- María = Posición B
- Roberto = Posición C
- Ana = Posición D

TODOS los años siguientes:

- Jorge SIEMPRE será A
- María SIEMPRE será B
- Roberto SIEMPRE será C
- Ana SIEMPRE será D

La equidad NO viene de rotar las letras, sino del sistema serpiente que invierte el orden cada ronda:

- Ronda 1: Jorge(A) → María(B) → Roberto(C) → Ana(D)
- Ronda 2: Ana(D) → Roberto(C) → María(B) → Jorge(A) ← ¡INVERTIDO!
- Ronda 3: Jorge(A) → María(B) → Roberto(C) → Ana(D)
- ... continúa alternando

Resultado: A largo plazo, todos eligen primero/último el mismo número de veces. Equidad automática.

4.1.2. 1.2 Clasificar las 52 Semanas

Antes del Draft, se debe publicar la clasificación de todas las semanas por temporada. A continuación se presenta el **Calendario Visual 2026** organizado por meses:

Leyenda:

- **TEMPORADA ALTA** : 26 semanas - Clima óptimo, festividades
- **TEMPORADA MEDIA** : 14 semanas - Transición, eventos culturales
- **TEMPORADA BAJA** : 12 semanas - Temporada de lluvias
- **Abreviaturas:** SS=Semana Santa, Nav=Navidad, AN=Año Nuevo

Esta información debe estar disponible para todos los copropietarios **al menos 30 días antes** del proceso de selección.

Calendario de Temporadas 2026			
ENERO S1: 1-7 S2: 8-14 S3: 15-21 S4: 22-28	FEBRERO S5: 29e-4f S6: 5-11 S7: 12-18 S8: 19-25	MARZO S9: 26f-4m S10: 5-11 S11: 12-18 S12: 19-25 S13: 26m-1a	ABRIL S14: 2-8 (SS) S15: 9-15 S16: 16-22 S17: 23-29
MAYO S18: 30a-6m S19: 7-13 S20: 14-20 S21: 21-27	JUNIO S22: 28m-3j S23: 4-10 S24: 11-17 S25: 18-24 S26: 25j-1j	JULIO S27: 2-8 S28: 9-15 S29: 16-22 S30: 23-29	AGOSTO S31: 30j-5a S32: 6-12 S33: 13-19 S34: 20-26 S35: 27a-2s
SEPTIEMBRE S36: 3-9 S37: 10-16 S38: 17-23 S39: 24-30	OCTUBRE S40: 1-7 S41: 8-14 S42: 15-21 S43: 22-28	NOVIEMBRE S44: 29o-4n S45: 5-11 S46: 12-18 S47: 19-25	DICIEMBRE S48: 26n-2d S49: 3-9 S50: 10-16 S51: 17-23 (Nav) S52: 24-31 (AN)

Tabla 2: Calendario Semanal por Temporada - Año 2026

4.1.3. 1.3 Establecer Fecha y Modalidad del Draft

El proceso de selección puede realizarse de dos formas:

- **Presencial:** Reunión de los 4 copropietarios con notario/fiduciario
- **Virtual:** Videoconferencia grabada con participación simultánea

Requisitos mínimos:

- Quórum: 4 de 4 propietarios presentes
- Registro: Audio/video o acta notarial
- Tiempo estimado: 2-3 horas
- Facilitador: Notario, fiduciario o gestor neutral

4.2. Fase 2: Ejecución del Draft

4.2.1. 2.1 Ronda 1: Temporada ALTA (Semanas 1-4)

El facilitador inicia el proceso anunciando:

“Ronda 1 de Temporada ALTA. Orden: $A \rightarrow B \rightarrow C \rightarrow D$. Disponibles: 26 semanas de temporada alta.”

Turno 1.1 - Ticket A elige primero:

- El facilitador pregunta: “*Ticket A, ¿cuál semana de temporada ALTA deseas?*”
- Ticket A responde, por ejemplo: “*Semana 52 (última de diciembre)*”
- El facilitador registra y elimina esa semana del inventario disponible

Turno 1.2 - Ticket B elige segundo:

- “*Ticket B, elige de las 25 semanas ALTA restantes*”
- Ticket B: “*Semana 14 (Semana Santa)*”

Turno 1.3 - Ticket C elige tercero:

- “*Ticket C, elige de las 24 semanas ALTA restantes*”
- Ticket C: “*Semana 30 (julio)*”

Turno 1.4 - Ticket D elige último:

- “*Ticket D, elige de las 23 semanas ALTA restantes*”
- Ticket D: “*Semana 1 (primera de enero)*”

4.2.2. 2.2 Ronda 2: Temporada ALTA (Semanas 5-8) - ORDEN INVERTIDO

El facilitador anuncia:

“Ronda 2 de Temporada ALTA. Orden INVERTIDO: $D \rightarrow C \rightarrow B \rightarrow A$. Disponibles: 22 semanas de temporada alta.”

Turno 2.1 - Ticket D elige primero (compensación por haber elegido último en Ronda 1):

- Ticket D: “*Semana 31 (segunda de agosto)*”

Turno 2.2 - Ticket C elige segundo:

- Ticket C: “*Semana 8 (febrero)*”

Turno 2.3 - Ticket B elige tercero:

- Ticket B: “*Semana 51 (Navidad)*”

Turno 2.4 - Ticket A elige último:

- Ticket A: “*Semana 29 (julio)*”

4.2.3. 2.3 Rondas 3-7: Completar Temporada ALTA

Se continúa alternando el orden (normal/invertido) hasta agotar las 26 semanas de temporada alta:

- **Ronda 3:** $A \rightarrow B \rightarrow C \rightarrow D$ (semanas 9-12 ALTA)
- **Ronda 4:** $D \rightarrow C \rightarrow B \rightarrow A$ (semanas 13-16 ALTA)
- **Ronda 5:** $A \rightarrow B \rightarrow C \rightarrow D$ (semanas 17-20 ALTA)
- **Ronda 6:** $D \rightarrow C \rightarrow B \rightarrow A$ (semanas 21-24 ALTA)
- **Ronda 7:** $A \rightarrow B$ (semanas 25-26 ALTA - solo 2 semanas restantes)

Resultado al finalizar temporada ALTA:

- Tickets A y B: 7 semanas ALTA cada uno
- Tickets C y D: 6 semanas ALTA cada uno

4.2.4. 2.4 Rondas 8-10: Temporada MEDIA (14 semanas)

Se inicia una nueva fase con las 14 semanas de temporada MEDIA, continuando el patrón serpiente:

- **Ronda 8:** $A \rightarrow B \rightarrow C \rightarrow D$ (semanas 1-4 MEDIA)
- **Ronda 9:** $D \rightarrow C \rightarrow B \rightarrow A$ (semanas 5-8 MEDIA)
- **Ronda 10:** $A \rightarrow B \rightarrow C \rightarrow D$ (semanas 9-12 MEDIA)
- **Ronda 11:** $D \rightarrow C$ (semanas 13-14 MEDIA - solo 2 semanas restantes)

Resultado al finalizar temporada MEDIA:

- Tickets A y B: 3 semanas MEDIA cada uno
- Tickets C y D: 4 semanas MEDIA cada uno

4.2.5. 2.5 Rondas 11-13: Temporada BAJA (12 semanas)

Finalmente, se seleccionan las 12 semanas de temporada BAJA:

- **Ronda 11** (continuación): $B \rightarrow A$ (semanas 1-2 BAJA)
- **Ronda 12:** $D \rightarrow C \rightarrow B \rightarrow A$ (semanas 3-6 BAJA)
- **Ronda 13:** $A \rightarrow B \rightarrow C \rightarrow D$ (semanas 7-10 BAJA)
- **Ronda 14:** $D \rightarrow C$ (semanas 11-12 BAJA - últimas 2 semanas)

Resultado final:

- Todos los tickets: 3 semanas BAJA cada uno

4.3. Fase 3: Documentación y Cierre

4.3.1. 3.1 Registro Oficial

Al finalizar el proceso, el facilitador debe:

1. Leer en voz alta el calendario completo de cada ticket
2. Solicitar confirmación verbal de los 4 copropietarios
3. Documentar en acta notarial o grabación
4. Generar 4 copias del calendario final (una por propietario)

4.3.2. 3.2 Publicación del Calendario

Dentro de las 48 horas siguientes al Draft, se debe:

- Enviar calendario digital a todos los copropietarios
- Publicar en plataforma de gestión del fideicomiso
- Archivar en expediente legal del proyecto
- Notificar a la empresa gestora de la propiedad

5. Reglas y Casos Especiales

5.1. Límite de Tiempo por Selección

Para mantener fluidez en el proceso:

- Cada propietario tiene **máximo 3 minutos** para elegir
- Si no decide en ese tiempo, el facilitador pasa al siguiente
- El propietario que no eligió selecciona al final de la ronda

5.2. Ausencia de un Copropietario

Si un propietario no puede asistir al Draft:

- Debe nombrar un **representante legal** con poder notarial
- Puede enviar lista de preferencias por escrito (1ª opción, 2ª opción, etc.)
- El facilitador selecciona automáticamente según la lista en su turno

Importante

Si un propietario no asiste ni envía representante, el Draft **NO puede realizarse**. Se requiere participación de los 4 tickets obligatoriamente.

5.3. Cambios Después del Draft

Una vez concluido el proceso de selección:

- Las asignaciones son **FINALES** para ese año calendario
- No se permiten reclamaciones posteriores
- Los intercambios entre propietarios **SÍ** están permitidos con acuerdo mutuo documentado

5.4. Desempates

En caso de que dos propietarios deseen la misma semana simultáneamente:

- Tiene prioridad quien está en turno según el orden serpiente
- No hay excepciones ni negociaciones durante el Draft
- El propietario que perdió prioridad elige otra semana disponible

6. Ejemplo Completo de Draft

Ejemplo Práctico

Escenario: Cuatro amigos compraron una propiedad fraccional en Mérida. Reunión: 1 nov 2025.

PASO 1: Sorteo del Orden Inicial

El notario extrae papeles de urna:

1. 1er papel: Jorge → **Posición A (2026)**
2. 2do papel: María → **Posición B (2026)**
3. 3er papel: Roberto → **Posición C (2026)**
4. 4to papel: Ana → **Posición D (2026)**

Este sorteo se hace UNA SOLA VEZ. Años siguientes: rotación automática.

PASO 2: Draft de Selección (Año 2026)

Perfiles: Jorge (A): familia, hijos en primaria | María (B): soltera, flexible | Roberto (C): jubilado | Ana (D): pareja, verano

Ronda 1 - ALTA: Jorge(A): S15-Semana Santa | María(B): S52-Año Nuevo | Roberto(C): S8-Febrero | Ana(D): S31-Agosto

Ronda 2 - ALTA (invertida): Ana(D): S30-Julio | Roberto(C): S9-Febrero | María(B): S51-Navidad | Jorge(A): S14-Marzo

...continúa proceso hasta 13 semanas cada uno...

Resultado 2026 - Jorge: 7 sem ALTA (2 Semana Santa + 3 verano + 2 dic) | 3 sem MEDIA (abr-nov) | 3 sem BAJA (jun)

¿Y en 2027? Jorge sigue siendo A, María sigue siendo B, Roberto sigue C, Ana sigue D. El Draft 2027 usa el MISMO patrón serpiente: R1(A→B→C→D), R2(D→C→B→A), alternando.

Conclusión: Sorteo justo inicial + sistema serpiente permanente = equidad perfecta automática.

7. Comparación: Selección Voluntaria vs. Asignación Automática

Criterio	Automática	Voluntaria
Equidad matemática	•••••	•••••
Satisfacción copropietarios	•••	•••••
Tiempo implementación	•••••	•••
Riesgo de conflictos	••	••••
Adaptación preferencias	•	•••••
Transparencia	••••	•••••
Complejidad logística	•••••	•••
Recomendación	Aceptable	Preferible

Tabla 3: Comparación de enfoques

7.1. Cuándo Usar Cada Método

Asignación Automática es mejor si:

- Los copropietarios viven en ciudades/países diferentes
- No hay posibilidad de reunirse presencial o virtualmente

- Se busca velocidad sobre consenso
- Los propietarios son inversionistas puros (no usarán la propiedad)

Selección Voluntaria es mejor si:

- Los copropietarios planean usar la propiedad regularmente
- Hay voluntad de coordinarse para el Draft
- Se valora la satisfacción y aceptación sobre rapidez
- Existen preferencias específicas (calendario escolar, vacaciones laborales, etc.)

8. Checklist de Implementación

8.1. 30 Días Antes del Draft

- ☐ Clasificar las 52 semanas por temporada (ALTA/MEDIA/BAJA)
- ☐ Publicar calendario de semanas disponibles
- ☐ Determinar orden inicial (A, B, C, D) mediante sorteo
- ☐ Agendar fecha y hora del Draft
- ☐ Confirmar asistencia de los 4 copropietarios
- ☐ Contratar notario o designar facilitador neutral
- ☐ Preparar plataforma virtual (si es remoto)

8.2. 7 Días Antes del Draft

- ☐ Enviar recordatorio con fecha, hora y plataforma
- ☐ Compartir reglas del procedimiento
- ☐ Solicitar poderes notariales de ausentes
- ☐ Preparar hoja de registro para documentar selecciones
- ☐ Configurar grabación de audio/video

8.3. Día del Draft

- ☐ Verificar asistencia de los 4 copropietarios
- ☐ Iniciar grabación oficial
- ☐ Leer reglas y orden serpiente
- ☐ Ejecutar las 13 rondas de selección
- ☐ Confirmar calendario final con todos
- ☐ Firmar acta de conformidad

8.4. 48 Horas Después del Draft

- ☐ Enviar calendario final a todos los copropietarios
- ☐ Publicar en plataforma del fideicomiso
- ☐ Notificar a empresa gestora
- ☐ Archivar grabación y acta notarial
- ☐ Actualizar sistema de reservaciones

9. Conclusión

El procedimiento de selección voluntaria con orden serpiente representa el **equilibrio perfecto** entre equidad matemática y satisfacción humana. Aunque requiere mayor coordinación logística que una asignación automática, los beneficios en términos de aceptación y transparencia justifican ampliamente el esfuerzo.

9.1. Recomendación Final

Para proyectos de propiedad fraccional donde los copropietarios planean usar la propiedad regularmente, el **Draft de Selección Voluntaria** es la opción superior. Genera:

- Mayor satisfacción al respetar preferencias individuales
- Menor conflictividad al ser un proceso transparente
- Mejor relación a largo plazo entre copropietarios
- Sensación de control sobre su inversión

Para el Fideicomiso

Se recomienda incorporar este procedimiento en el **Reglamento Interno del Fideicomiso** como la metodología oficial de asignación anual de semanas, estableciendo:

- Fecha fija: 1er sábado de noviembre de cada año
- Facilitador oficial: Representante del banco fiduciario
- Rotación del orden inicial cada año
- Grabación obligatoria del proceso
- Acta de conformidad firmada por los 4 copropietarios

ANEXO TÉCNICO

Documento complementario al Reporte Principal

Propiedad Fraccional Mérida, Yucatán

18 de diciembre de 2025