

# 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

<b>1</b>	<b>Introducción</b>	<b>3</b>
1.1	Objetivo del Documento . . . . .	3
1.2	Dos Enfoques Posibles . . . . .	3
<b>2</b>	<b>Fundamentos del Sistema Serpiente</b>	<b>3</b>
2.1	Principio de Equidad . . . . .	3
2.2	Ventajas de la Selección Voluntaria . . . . .	4
<b>3</b>	<b>Procedimiento de Selección: Paso a Paso</b>	<b>4</b>
3.1	Fase 1: Preparación (Pre-Draft) . . . . .	4
3.1.1	1.1 Determinar el Orden Inicial mediante Sorteo . . . . .	4
3.1.2	1.2 Clasificar las 52 Semanas . . . . .	5
3.1.3	1.3 Establecer Fecha y Modalidad del Draft . . . . .	5
3.2	Fase 2: Ejecución del Draft . . . . .	6
3.2.1	2.1 Ronda 1: Temporada ALTA (Semanas 1-4) . . . . .	6
3.2.2	2.2 Ronda 2: Temporada ALTA (Semanas 5-8) - ORDEN INVERTIDO . . . . .	6
3.2.3	2.3 Rondas 3-7: Completar Temporada ALTA . . . . .	7
3.2.4	2.4 Rondas 8-10: Temporada MEDIA (14 semanas) . . . . .	7
3.2.5	2.5 Rondas 11-13: Temporada BAJA (12 semanas) . . . . .	7
3.3	Fase 3: Documentación y Cierre . . . . .	8
3.3.1	3.1 Registro Oficial . . . . .	8
3.3.2	3.2 Publicación del Calendario . . . . .	8
<b>4</b>	<b>Reglas y Casos Especiales</b>	<b>8</b>
4.1	Límite de Tiempo por Selección . . . . .	8
4.2	Ausencia de un Copropietario . . . . .	8
4.3	Cambios Después del Draft . . . . .	9
4.4	Desempates . . . . .	9
<b>5</b>	<b>Ejemplo Completo de Draft</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Comparación: Selección Voluntaria vs. Asignación Automática</b>	<b>10</b>
6.1	Cuándo Usar Cada Método . . . . .	10
<b>7</b>	<b>Checklist de Implementación</b>	<b>10</b>
7.1	30 Días Antes del Draft . . . . .	10
7.2	7 Días Antes del Draft . . . . .	11
7.3	Día del Draft . . . . .	11
7.4	48 Horas Después del Draft . . . . .	11
<b>8</b>	<b>Conclusión</b>	<b>11</b>
8.1	Recomendación Final . . . . .	11

## 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. Fundamentos del Sistema Serpiente

### 2.1. Principio de Equidad

El sistema serpiente garantiza que ningún copropietario tenga ventaja permanente al **invertir el orden de selección** en cada ronda:

- **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 solo etiquetas de posición que rotan cada año. El copropietario que fue “A” en 2026 será “D” en 2027, “C” en 2028 y “B” en 2029. Todos pasan por todas las posiciones en un ciclo de 4 años.

## 2.2. 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

## 3. Procedimiento de Selección: Paso a Paso

### 3.1. Fase 1: Preparación (Pre-Draft)

#### 3.1.1. 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 - Sistema de Rotación Anual**

El orden inicial es **TEMPORAL** y se sortea solo UNA VEZ. A partir del segundo año, el orden ROTA automáticamente para que todos pasen por todas las posiciones:

**Ejemplo:** Si en el sorteo inicial quedó:

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

**Rotación en años siguientes:**

- **Año 1 (2026):** Jorge (A) → María (B) → Roberto (C) → Ana (D)
- **Año 2 (2027):** María (A) → Roberto (B) → Ana (C) → Jorge (D)
- **Año 3 (2028):** Roberto (A) → Ana (B) → Jorge (C) → María (D)
- **Año 4 (2029):** Ana (A) → Jorge (B) → María (C) → Roberto (D)
- **Año 5 (2030):** Jorge (A) nuevamente - reinicia el ciclo

**Resultado:** En 4 años, todos pasan por las 4 posiciones exactamente 1 vez. Equidad total a largo plazo.

**3.1.2. 1.2 Clasificar las 52 Semanas**

Antes del Draft, se debe publicar la clasificación de todas las semanas por temporada:

Temporada	Semanas	Meses Aproximados
<b>ALTA</b>	26 semanas	Dic-Mar, Jul-Ago
<b>MEDIA</b>	14 semanas	Abr-May, Oct-Nov
<b>BAJA</b>	12 semanas	Jun, Sep

Tabla 1: Clasificación de temporadas

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

**3.1.3. 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

## 3.2. Fase 2: Ejecución del Draft

### 3.2.1. 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)”*

### 3.2.2. 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)”*

**3.2.3. 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

**3.2.4. 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

**3.2.5. 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

### 3.3. Fase 3: Documentación y Cierre

#### 3.3.1. 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)

#### 3.3.2. 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

## 4. Reglas y Casos Especiales

### 4.1. 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

### 4.2. 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.



### 4.3. 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

### 4.4. 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

## 5. 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?** Rotación automática: María=A | Roberto=B | Ana=C | Jorge=D  
Jorge pasa de primera a última posición. En 2028=C, 2029=B. **Ciclo completo en 4 años.**

**Conclusión:** Sorteo justo inicial + rotación anual = equidad perfecta a largo plazo.

## 6. Comparación: Selección Voluntaria vs. Asignación Automática

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

Tabla 2: Comparación de enfoques

### 6.1. 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.)

## 7. Checklist de Implementación

### 7.1. 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)

## 7.2. 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

## 7.3. 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

## 7.4. 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

# 8. 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.

## 8.1. 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